PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE — Texto Refundido Enero 2005

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

Escala: 1/2000

ÁMBITO: Centro Histórico

ÁREA: Mencey

FICHA CH - 15

HOJA 1 de 6

Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 30 NOV. 2005

Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C Occidental

Carmen Neri Cordobés Sánchez

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE — Texto Refundido Enero 2005

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

Escala: 1/1000

ÁMBITO: Centro Histórico

ÁREA: Mencey

FICHA CH - 15

HOJA 2 de 6

UA-CH.13
AA.CH.13
AA.CH.30
UA-CH.14
AA.CH.31
AA.CH.32
UA-CH.15
F
G
A
PE
ED
MANZANA 153
HOTEL MENCEY
CL FRANCISCO GUERRERO CAZORLA
CL ENRIQUE WOLFSON
CL TENIENTE MARTIN BENCOMO
C. CARLOS CHEVILLY
C. JOSE PINTOR AGUILERA
C. DE SAN MARTIN
RAMBLA DEL GENERAL FRANCO
PLAZA LOS LAVADEROS
SOLAR REPOSICIONES LOS LAVADEROS
CAMPO DE FUTBOL
EDIFICIO EN CONSTRUCCION
PLAZ DEL ARQUI

Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 30 NOV. 2005

Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Carmen Neri Cordobés Sánchez

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

+CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de unidades de actuación y Urbano consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:

- Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

- Modificación del Plan Especial de Los Lavaderos, en su ámbito (aprobado el 17-10-03), con las modificaciones introducidas en el presente documento de Adaptación Básica.

- Modificación del Plan General manzana 153, en su ámbito (aprobada 6-10-03).

- Estudio de Detalle.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Mejorar las condiciones de acceso y servicios a las casas situadas entre el Hotel Mencey y el Barranco, posibilitando su renovación.

- Incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo con destino a Viviendas de Reposición los terrenos de la ladera del Barranco que quedarán urbanizados con la obra municipal de Prolongación de J.R. Hamilton.

- Resolver la intersección de las calles 25 de Julio, accesos a La Ninfa y a Casalón, Dr. Naveiras y Marañuelas.

- Los objetivos recogidos en la Modificación del Plan Especial de Los Lavaderos.

- Dotar de aparcamientos de rotación y de residentes a la zona.

- Ordenar el acceso y mejorar el equipamiento del Hotel Mencey.

Instrucciones:

- Para el desarrollo edificatorio del ámbito A, del ensanche y urbanización del Pasaje Marañuelas y de la remodelación del frente a Dr. Navieras se aplicarán las estipulaciones del Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el Cabildo de Tenerife y Gestur Tenerife S.A., el 27-4-04, con el objeto de viabilizar la ampliación del Hotel Mencey y reordenar sus zonas aledañas.

- El desarrollo edificatorio de la parcela aneja al Hotel Mencey (ámbito A) ha de ser simultáneo al ensanchamiento y urbanización del Pasaje Marañuelas según las alineaciones previstas en planeamiento.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

• Industrial:
- Industrias y Talleres Industriales.

• Terciario:
- Comercio en Categorías 4ª y 5ª.
- Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.

En el ámbito de Los Lavaderos, según se establece en la Modificación del Plan Especial de 17-10-03, estarán prohibidos además los siguientes usos:

• Terciario:
- Comercio en categoría 3ª.
- Salas de reunión en categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

- Abierta Grado A en las parcelas que den frente a la Calle Guerrero Cazorla y a la Calle Rubens Marichal.

- Ciudad Jardín Grado 3 en la parcela colindante con el Hotel Mencey con frente a la Calle Dr. Naveiras y en la parcela colindante a Los Lavaderos y

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

con frente a la Calle Dr. José Pintor Aguilar.

- Según Estudio de Detalle, con jardín delantero, en las parcelas con frente a la Rambla comprendidas entre la Plaza del Arquitecto y los edificios catalogados.

En la parcela con frente a la Rambla situada en el extremo de Naciente la fachada a la Plaza se situará en alineación a vial.

- Cerrada en el ámbito de la Modificación del Plan Especial Los Lavaderos de 17-10-03.

- En el ámbito A, según condiciones particulares.

- Según fichas por manzana en el resto.

Edificabilidad:

- Según Grado A en Edificación Abierta.

- En las parcelas del ámbito del E.D. (frente a la Rambla), la correspondiente a cinco (5) plantas de altura hacia la Rambla.

- Según Modificación del Plan Especial aprobada el 17-10-03, en el Barrio de Los Lavaderos, excepto en las manzanas F y G en las que se autorizan tres (3) plantas medidas desde las rasantes de la urbanización resultante en el entorno de las mismas, con una ocupación del cien por cien (100 %) en cada planta. La diferencia de altura que pudiese aparecer hacia el lindero del barranco se tratará como zócalo ciego de mampostería de piedra.

- Según condiciones particulares en el ámbito A.

- La señalada en las fichas correspondientes para el resto.

Retranqueos:

En las parcelas del ámbito del E.D. (frente a la Rambla), los retranqueos laterales serán de dos metros y medio (2.50 m). No obstante será obligatorio el adosamiento a los edificios existentes en las zonas que presenten medianerías al descubierto.

Fondo Edificable:

En la manzana que da frente a la Rambla el fondo máximo edificable será de veintiocho (28) metros con la tolerancia necesaria para preservar los edificios incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y con las determinaciones que se fijan en el correspondiente Estudio de Detalle.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.CH.13: Aparcamiento público junto a la calle Guerrero Cazorla.

Desarrollo según estipulaciones del Convenio Urbanístico suscrito el 27-4-04 entre el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el Cabildo de Tenerife y Gestur Tenerife S.A.

El suelo se obtendrá por expropiación con cargo a Gestur Tenerife (en base al Convenio Urbanístico).

AA.CH.30: Aparcamiento público junto a la calle Guerrero Cazorla.

Desarrollo según estipulaciones del Convenio Urbanístico suscrito el 27-4-04 entre el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el Cabildo de Tenerife y Gestur Tenerife S.A.

El suelo será cedido por Gestur Tenerife (en base al Convenio Urbanístico).

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

AA.CH.31: Ampliación del Pasaje Marañuelas.

Desarrollo según estipulaciones del Convenio Urbanístico suscrito el 27-4-04 entre el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el Cabildo de Tenerife y Gestur Tenerife S.A.

Sistema de actuación:
- Obtención del suelo: El suelo será cedido por el Cabildo de Tenerife (en base al Convenio Urbanístico).
- Ejecución: obra pública ordinaria (a cargo de Gestur).

AA.CH.32: Remodelación del frente a la calle Dr. Naveiras.

Desarrollo según estipulaciones del Convenio Urbanístico suscrito el 27-4-04 entre el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el Cabildo de Tenerife y Gestur Tenerife S.A.

Se producirán los reajustes necesarios en la titularidad del suelo (público / privado) en virtud de Convenio Urbanístico.

Ejecución: obra pública ordinaria (a cargo de Gestur).

Unidades de Actuación:

UA-CH.13: Unidad de actuación delimitada por la Modificación del Plan Especial de Los Lavaderos, aprobada el 17-10-03. A desarrollar según las instrucciones recogidas en el mencionado instrumento.

Sistema de actuación:
- Obtención del suelo: expropiación.
- Ejecución: obra pública ordinaria.

UA-CH.14: Unidad de actuación delimitada por la Modificación del Plan Especial de Los Lavaderos, aprobada el 17-10-03. A desarrollar según las instrucciones recogidas en el mencionado instrumento.

Sistema de actuación:
- Obtención del suelo: expropiación.
- Ejecución: obra pública ordinaria.

UA-CH.15: Unidad de actuación delimitada por la Modificación del Plan Especial de Los Lavaderos, aprobada el 17-10-03. A desarrollar según las instrucciones recogidas en el mencionado instrumento.

Sistema de actuación:
- Obtención del suelo: expropiación.
- Ejecución: obra pública ordinaria.

CONDICIONES PARTICULARES ÁMBITO A

Tipología y ocupación:	La resultante de la aplicación de las presentes condiciones particulares.
Ocupación:	- Máxima del 70%. - La edificación ha de retranquearse al menos 5.00 metros de la edificación catalogada ubicada dentro del ámbito (casa Duque). - Las plantas a disponer bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela excepto la superficie necesaria para el mantenimiento de la edificación catalogada.
Altura:	- La altura máxima será de 1 planta salvo para el edificio catalogado.
Edificabilidad:	3,000.00 $m^2_{construidos}$
Retranqueos y separaciones a linderos:	- 3.00 m hacia el paseo de las Marañuelas.

- Hacia la calle Dr. Navieras la edificación se alineará a vial.

- Hacia poniente se permitirá que la edificación se adose al lindero. No obstante, la altura de la edificación no podrá sobrepasar la rasante de los espacios libres privados colindantes en una franja de cuatro metros de ancho medidos desde dicho lindero.

Otras instrucciones:

- Las cubiertas de la edificación serán ajardinadas y se tratarán como una extensión de los actuales jardines del Hotel Mencey.