





# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: Costa Sur

FICHA

CS - 2

ÁREA: Las Moraditas

HOJA

3 de 4



**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano no consolidado (SUNC) en los ámbitos P.CS.3 y AA.CS.7. Urbano consolidado (SUC) en el resto.

**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

Plan Especial en el ámbito P.CS.3.

## MEMORIA DE ORDENACIÓN

**Antecedentes:** Por acuerdo plenario de 7-6-99 y Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente el 21-12-01 se redefinió el polígono P-1 del PGOU-92 excluyendo y desafectando las zonas con viviendas consolidadas.

**Objetivos:**

- Crear las condiciones necesarias para un Programa de Rehabilitación y Saneamiento del barrio basado en la reedificación rotativa de las infraviviendas, comenzando por la implantación de la red de aguas residuales.

- Realojar a los afectados por la Prolongación de Príncipes de España en el propio barrio y en sus inmediaciones.

- Resolver los déficits de equipamiento mediante la integración en el ámbito de Ofra.

**Instrucciones:**

- La manzana residencial no incluida en ámbitos de gestión se destina a viviendas de reposición de los afectados por la Prolongación de Príncipes de España, respetando las viviendas ya existentes en el extremo Sur.

- Se prolongará la calle Las Chafiras por la parte baja del barrio, completando un circuito de circulación rodada. El Proyecto de esta calle y el de

la Rambla serán conjuntos o coordinados de modo que se garantice el adecuado tratamiento urbano de los espacios y desniveles entre ambos, que no podrán resolverse como simples terraplenes, sino como jardines de fácil mantenimiento y de diseño adecuado a la política de rehabilitación que se pretende.

- El suelo incluido en la AA.CS.7 se destina a equipamiento y jardines.

## PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Cerrada.

El uso será industrial compatible con el residencial en el hueco de la cantera situado en el extremo sur de la calle Las Chafiras.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
  - Industrias y Talleres industriales de Categoría 1ª.

- Terciario:
  - Comercios en Categorías 3ª, 4ª y 5ª.
  - Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.
  - Salas de Reunión en categorías 2ª, 3ª y 4ª.

- En zona Industrial: Los no relacionados con la industria propiamente dicha o los que pueden entorpecer la circulación general en el circuito viario.

Tipos Edificatorios:

- Cerrada en la zona de uso residencial.

- Abierta en la zona industrial.

Edificabilidad:

- Edificación Cerrada Residencial: Alturas máximas de tres plantas para ancho de calle igual o superior a ocho

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: Costa Sur

FICHA

CS - 2

ÁREA: Las Moraditas

HOJA

4 de 4



metros. Dos plantas en caso contrario.

- En la manzana situada en el extremo Sur del área con fachadas a la prolongación de Príncipes de España, ramal al enlace de Taco y Calle Chafiras, la altura vendrá determinada por un plano regulador horizontal situado a nueve metros de altura sobre el punto de rasante más alta de su perímetro.

- En el ámbito de gestión P.CS.3, transitoriamente, hasta la aprobación del Plan Especial, en los callejones y sendas peatonales existentes se permitirán dos plantas y seis metros de altura máxima si la edificación considerada se separa cuatro metros como mínimo de la fachada opuesta. En caso contrario, se permitirá sólo una planta. El espacio delantero resultante de la separación antes mencionada tendrá la misma rasante que el peatonal. Las rampas o escalones que puedan ser necesarios se colocarán dentro de la edificación.

- Edificación Abierta Industrial: Según Normativa de la zona 5, aplicándose la ocupación sobre la parcela neta explanada.

## GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones aisladas:

**AA.CS.7:** Desarrollo de jardines y adquisición de suelo dotacional.

Sistema de Actuación:

- Obtención de suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.

Ámbitos de gestión:

**P.CS.3:** Plan Especial de Reforma Interior.

Objeto: Fijar las condiciones de rehabilitación del ámbito y creación de dotaciones y espacios libres.

El Plan Especial fijará las tipologías, usos de la edificación, sistemas de gestión y demás determinaciones contenidas en los Artículos 83 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

El uso característico será el Residencial.

La edificabilidad máxima en el ámbito no excederá de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.