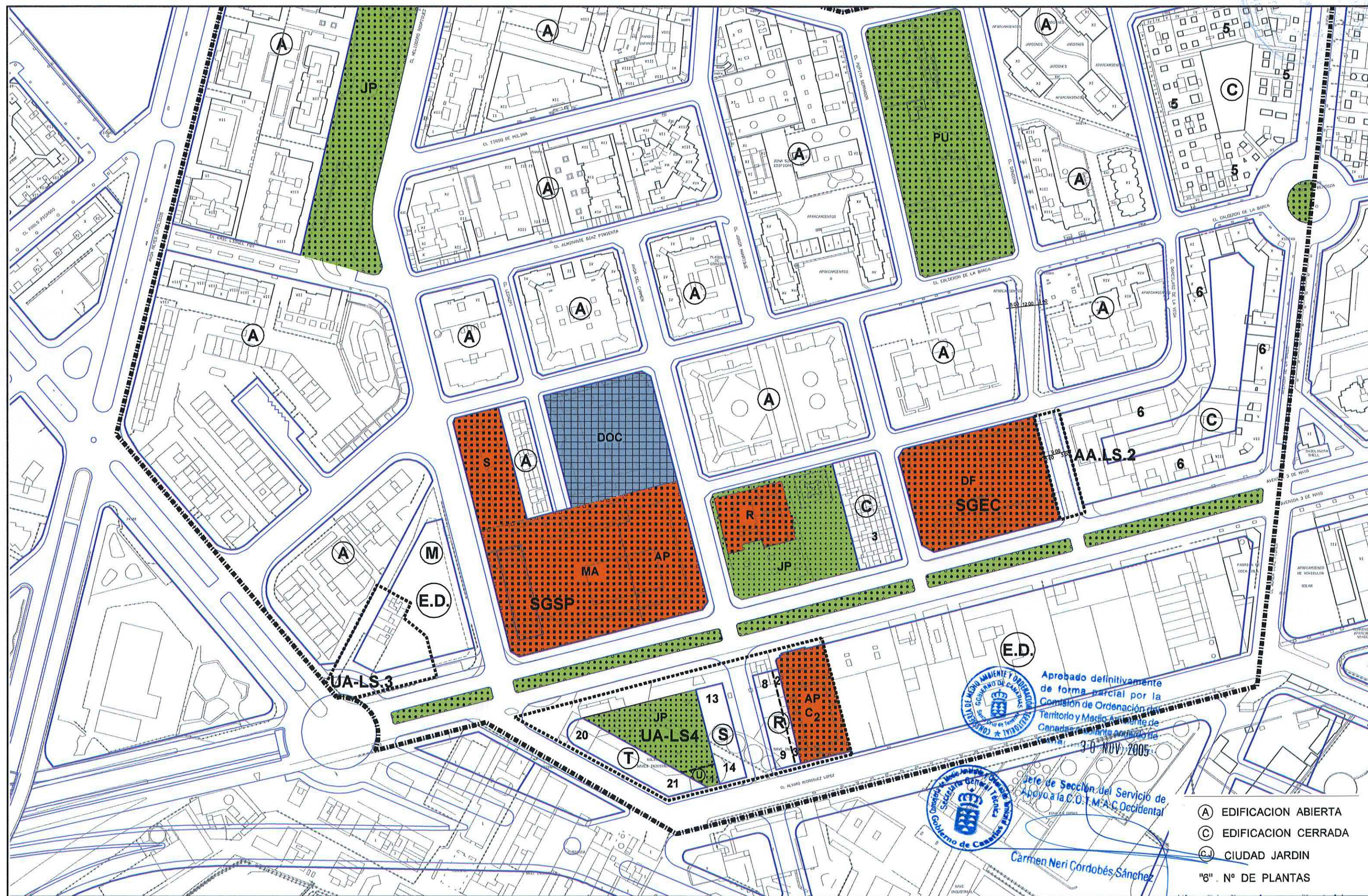
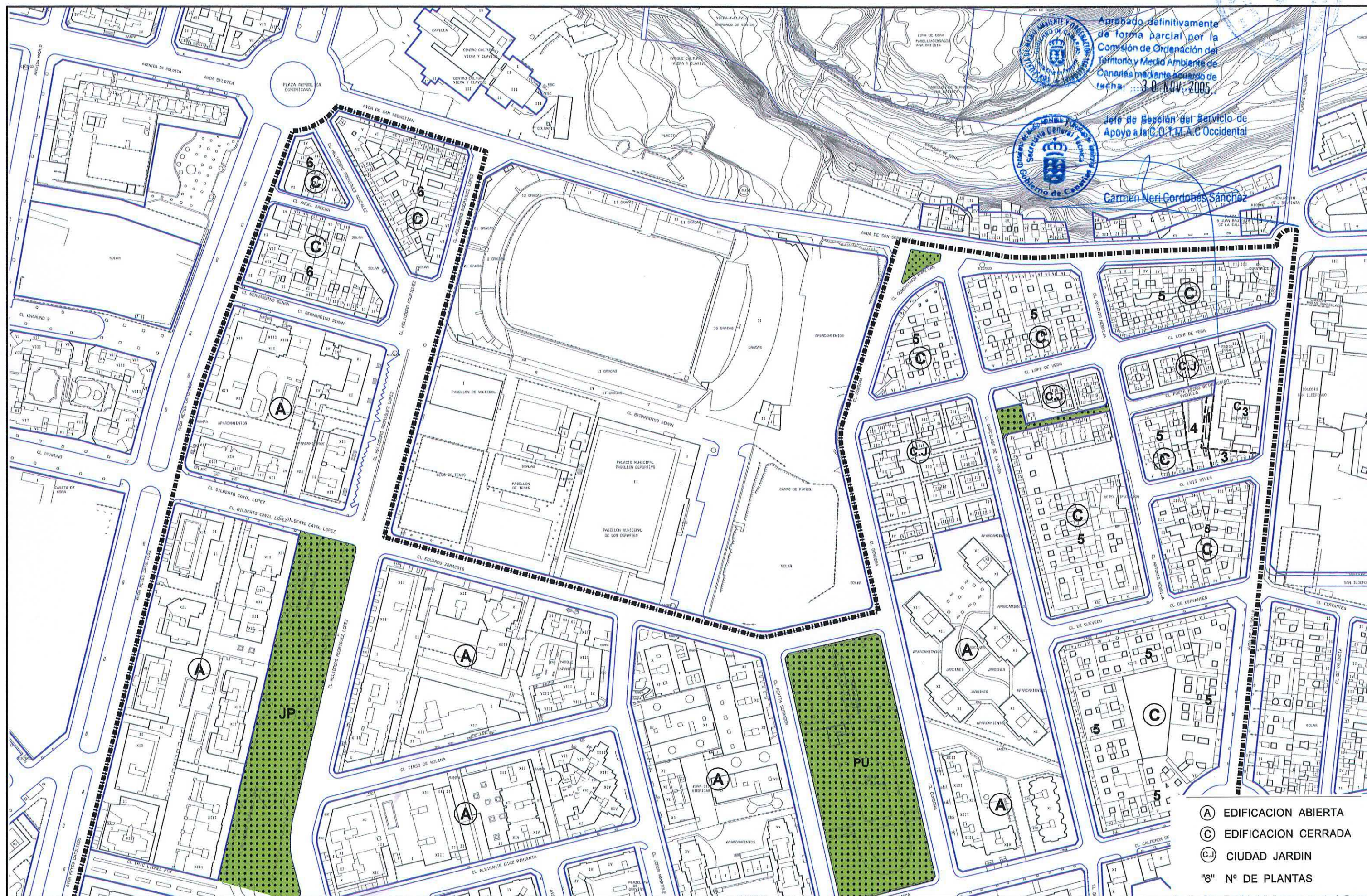




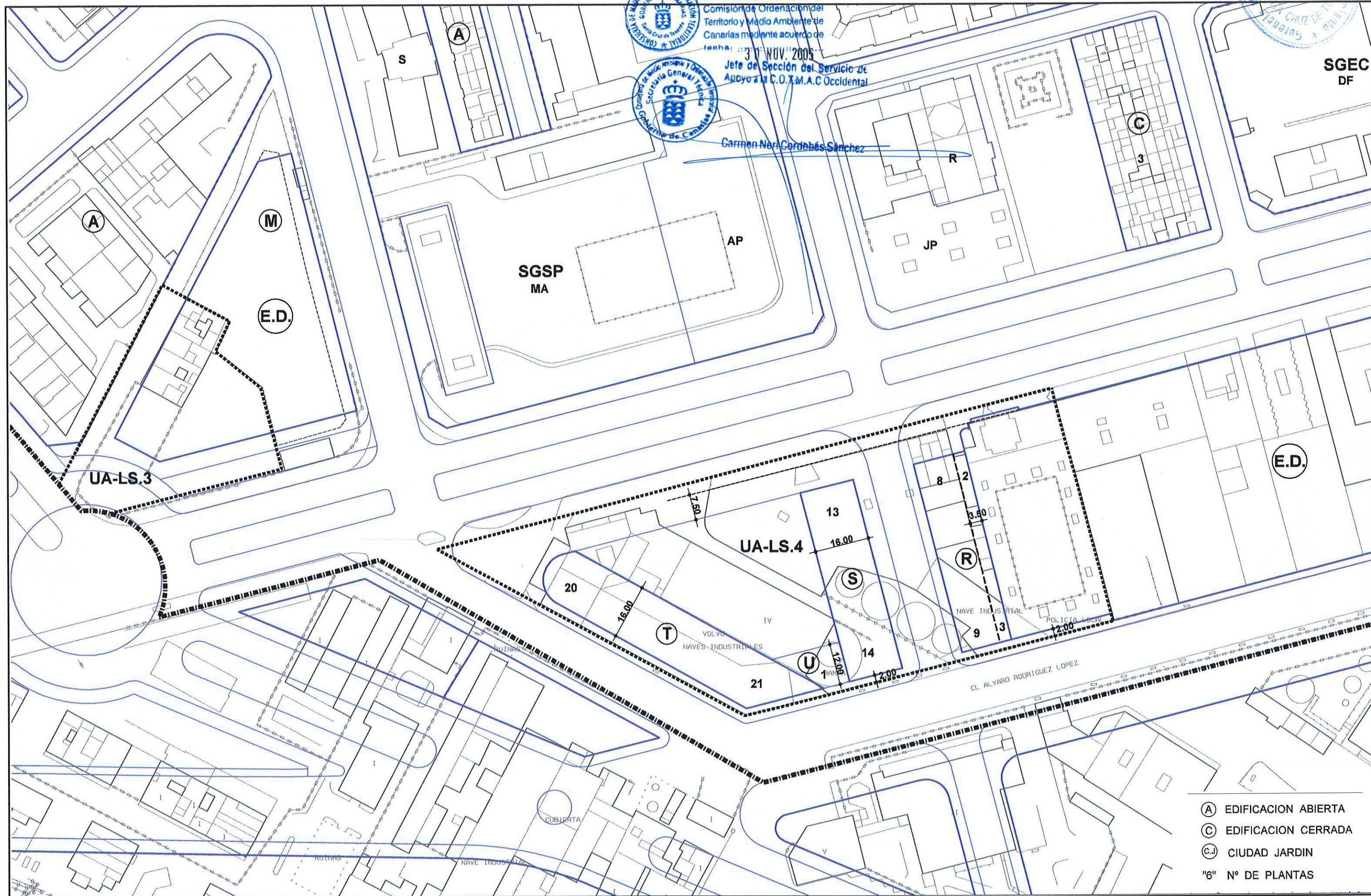


Texto Refundido Enero 2005

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

ÁREA: Tome Cano

3 de 8



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: La Salle

FICHA

LS - 4

HOJA

4 de 8

ÁREA: Tome Cano



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:

Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de las 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) y Plan Parcial del Sector 3º y 2º (1.957).

Estudios de Detalle para las manzanas situadas al Sur de la Avenida Tres de Mayo (excepto en el ámbito de la UA-LS.4).

Estudio de Detalle aprobado el 21-5-98 para la manzana M.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Completar la urbanización del sector.
- Posibilitar la continuidad de la trama urbana hacia la Costa Sur.
- Potenciar el carácter terciario y la regeneración de la fachada trasera de Tres de Mayo (Calle 70).

Instrucciones:

Se tramitarán Estudios de Detalle en el ámbito de las manzanas situadas al Sur de la Avenida Tres de Mayo (excepto en el ámbito de la UA-LS.4). Los Estudios de Detalle habrán de resolver el diseño de las edificaciones de acuerdo a las edificabilidades máximas y otras determinaciones del Plan General.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
- Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales).

Tipos Edificatorios:

- Terciario:
- Clases B (Comercio) en Categoría 5ª.

- Edificación Abierta y Cerrada según el Plan Parcial del Sector 3º y 2º salvo en la manzana M (delimitada por las calles El Camello, Tomé Cano y Avenidas Benito Pérez de Armas y Tres de Mayo) en la que el tipo de edificación será Cerrada, según Estudio de Detalle aprobado el 21-5-98.

- Edificación Ciudad Jardín en las manzanas al Sur de la Calle Lope de Vega y entre las Calles Góngora, Lope de Vega, Garcilaso de la Vega y Calderón de la Barca, en la ámbito señalado en el plano de ordenación.

- En las manzanas situadas al sur de Tres de Mayo:
 - según ordenación pormenorizada en el ámbito de la unidad UA-LS.4.
 - abierta según Estudios de Detalle en el resto.

- Edificación Abierta según Estudio de Detalle en las manzanas al Sur de Tres de Mayo.

- Edificación Cerrada y Ciudad Jardín según se señala en las fichas.

Edificabilidad:

- Según el Plan Parcial del Sector 3º y 2º en su ámbito, salvo en la manzana M (delimitada por las calles El Camello, Tomé Cano y Avenidas Benito Pérez de Armas y Tres de Mayo) cuya edificabilidad se define en el apartado de Gestión de la Unidad de Actuación UA-LS.3 y en el Estudio de Detalle de 21-5-98.

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: La Salle

FICHA

LS - 4

HOJA

5 de 8

ÁREA: Tome Cano



- La Barriada de la Victoria se regirá por la normativa correspondiente a la zona "Mantenimiento de la Edificación". (Zona 1).

- La edificación Ciudad Jardín en la Calle Lope de Vega tendrá una altura máxima de tres (3) plantas, según Grado 1.

- En el caso de sustituir la edificación municipal situada en la Avenida del carmen esquina con Tres de Mayo, se establecen las condiciones generales de la edificación abierta con una edificabilidad máxima de 3 m²/m².

- En la manzana comprendida entre la Avenida Tres de Mayo, Prolongación Avenida del Carmen, Calle Alvaro Rodríguez López y Aurea Díaz Flores, salvo en la UA-LS.4, la edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los siguientes parámetros:

- Parcela mínima: 1.000 m².
- Círculo inscriptible: Ø 30 m.
- Ocupación plantas baja y primera: 100%.
- Ocupación máxima resto: 40%.
- Altura Máxima: Diez (10) plantas.
- Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Ordenación.

- En el ámbito de la UA-LS.4, la edificabilidad máxima será de 42.832,84 m²c sobre rasante, según las condiciones particulares que se establecen para la unidad de actuación. Esta edificabilidad distribuirá de la siguiente forma:

- Al edificio "Financiera", actual sede de la Policía Local, se le asigna la edificabilidad resultante del mantenimiento del volumen existente una vez deducida la zona

afectada por la nueva alineación.

• Volumen R, con frente a la Prolongación de la Avenida del Carmen, Tres de Mayo y calle 70 (Álvaro Rodríguez López): Se le asigna una edificabilidad de 5.589,99 m²c.

• Volumen S, con frente a la Prolongación de la Avenida del Carmen, Tres de Mayo y calle 70 (Álvaro Rodríguez López): Se le asigna una edificabilidad de 11.000,00 m²c.

• Volumen T, con frente a Tres de Mayo y Prolongación de calle 70 (Álvaro Rodríguez López): Se le asigna una edificabilidad de 22.855,19 m²c.

• Volumen U, con frente a calle 70 (Álvaro Rodríguez López). Este volumen se genera en el subsuelo de la plaza pública por la diferencia de cota existente entre las dos calles a las que ésta da frente. Será computable la superficie construida que se encuentre a una distancia inferior a doce (12) metros de la fachada a la calle 70 (239,14 m²c).

- Todas las parcelas situadas al sur de Tres de Mayo deberán dar frente a la calle 70 ó a alguna de sus transversales y efectuar por ese frente el acceso de los vehículos de servicio y a los aparcamientos. Cuando no ocurra así será obligatoria la reparcelación, tolerándose transitoriamente los actuales accesos por Tres de Mayo, hasta la renovación de las edificaciones.

- En el resto del área (edificación cerrada), tanto en edificación de nueva planta como en el caso de renovación

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: La Salle

ÁREA: Tome Cano

FICHA

LS - 4

HOJA

6 de 8



Retranqueos:

de edificación, la altura máxima será la indicada en los planos de ordenación detallada.

- La Edificación Abierta en la Calle Lope de Vega, se separará tres (3) metros como mínimo de los linderos y el retranqueo a la calle será el existente.

- Permanecerán los retranqueos aplicados por la ordenación anterior en las zonas de Edificación Cerrada.

- Las alineaciones a Tres de Mayo y Calle 70 llevarán un retranqueo de cinco (5) metros, que en el primer caso se realizará en la modalidad a) del artículo 10.3.3 de las Normas Urbanísticas, mientras que en el segundo será obligatoria la modalidad b) con la concreta finalidad de embellecimiento de la calle, admitiéndose como máximo un 30% del frente con tratamiento no vegetal y acondicionado para accesos, aunque se respetará un mínimo a estos efectos de dos (2) metros para peatones más el ancho exigido al acceso al garaje (según se dispone en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas).

- En el ámbito de la UA-LS-4 no se establecen retranqueos; la edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en el plano de ordenación.

Pacios de manzana

En la edificación cerrada, los patios de manzana que se generen como consecuencia de la aplicación de la condición de fondo máximo edificable tendrán la consideración de patios tipo B, según la definición y características recogidas en la Normativa Urbanística.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.LS.2: Prolongación de la Calle

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

Góngora hasta su enlace con la Avenida Tres de Mayo.

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación.
- Ejecución: obras Públicas Ordinarias.

UA-LS.3: Remate de urbanización y creación de vía de servicio entre Tomé Cano y Avenida Benito Pérez de Armas.

En este ámbito resulta de aplicación la ordenación de volúmenes contenida en el Estudio de Detalle de la manzana M, aprobado el 21-5-98.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-LS.4: Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y de la Prolongación de la Calle del Carmen hasta la de Alvaro Rodríguez López.

Sistema de Actuación: Público (cooperación).

Instrucciones particulares para el ámbito de la UA-LS.4:

- El edificio "Financiera" tiene incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural BIC con la categoría de Monumento Histórico (de fecha 13-11-03). En el presente Plan General se considera como edificio catalogado, con las siguientes condiciones:

- Se protegen con nivel 2 los cuerpos del inmueble hacia Tres de Mayo (Local, oficinas y núcleo de escaleras). Se permite la redistribución interna del espacio.

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: La Salle

ÁREA: Tome Cano

FICHA
LS - 4

HOJA
7 de 8



- Se cataloga "parcialmente" la nave que forma parte del inmueble. En concreto, podrá sustituirse la fachada con frente hacia la calle 70, por considerarse de valor secundario, y redistribuirse internamente el espacio, si bien se protegen con nivel 2 los elementos estructurales: forjados y pilares.

- Así mismo, deberá conservarse el volumen aparente del edificio excepto en la zona que queda afectada por la nueva alineación de la calle 70 (retranqueo de 5 metros), que habrá de tomar la alineación prevista en el Plan General. La nueva fachada hacia la calle 70 deberá mantener las mismas pautas de diseño del edificio catalogado.

- En el resto de la unidad de actuación UA-LS.4, los volúmenes se ajustarán a la ocupación y altura máxima (resultante del nº de plantas) señaladas en el Plano de Ordenación. En todo caso estos parámetros se encuentran limitados por la edificabilidad máxima absoluta de cada uno de los cuerpos, según se determina en el apartado correspondiente de Parámetros de Aprovechamiento de la presente ficha de Ordenación Detallada.

- Se permiten cuerpos volados abiertos, conforme a su definición en Normas Urbanística y Ordenanzas, sobre la zona del retranqueo, a partir del forjado techo de la segunda planta. Se prohíben los cuerpos volados cerrados y semicerrados.

- Las fincas lucrativas resultantes de la reparcelación y los proyectos de edificación que las desarrollen, deberán contener como mínimo un cuerpo volumétrico completo (R, S y/o T), a efectos de garantizar la ejecución de la obra y el resultado arquitectónico de

forma unitaria. Así mismo, el proyecto de urbanización de la plaza habrá de ser único y tramitarse previa o simultáneamente al de la edificación colindante a efectos de definir la rasante de la misma.

- La superficie de la plaza incluida en el ámbito de la unidad será de dominio público. El subsuelo de la plaza será de dominio privado, con uso de aparcamientos.

- Hacia la Avenida Tres de Mayo, la superficie comprendida entre la alineación que se establece y la prolongación de la alineación consolidada entre la calle Áurea Díaz Flores y la UA-LS.4 será de dominio público. Sin embargo, el subsuelo de esta franja de suelo será de dominio privado, constituyendo una finca independiente a efectos del proyecto de reparcelación o, alternativamente, se podrá vincular a las fincas edificables colindantes.

- El resto de los espacios resultantes de los retranqueos de la edificación, en relación a la alineación actual, pasarán a dominio público tanto en suelo como en subsuelo.

- Estación de Servicio: En el encuentro de Tres de Mayo con la calle 70, en las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas, se permite la reubicación de la estación de suministro de combustible, admitiéndose la disposición del local preciso en el bajo de la edificación y siempre que el diseño de la superficie cubierta no cerrada de la estación se incorpore al proyecto del resto del edificio como un elemento integrado en el mismo y que se disponga dentro de la zona señalada en el plano de ordenación, manteniéndose en todo el perímetro un margen peatonal, libre de ocupación por la marquesina, como mínimo de 5 metros desde el bordillo de la acera.

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: La Salle

ÁREA: Tome Cano

FICHA
LS - 4

HOJA
8 de 8



Esta zona cubierta externa de la estación de servicio mantendrá su carácter de dominio privado, si bien la solución del tratamiento de la urbanización deberá ser acorde en calidad e incorporar este espacio, física y visualmente, con el área pública peatonal circundante, sin barreras arquitectónicas.