

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Escala: 1/2000 - 1/500

ÁMBITO: Salud - Peru

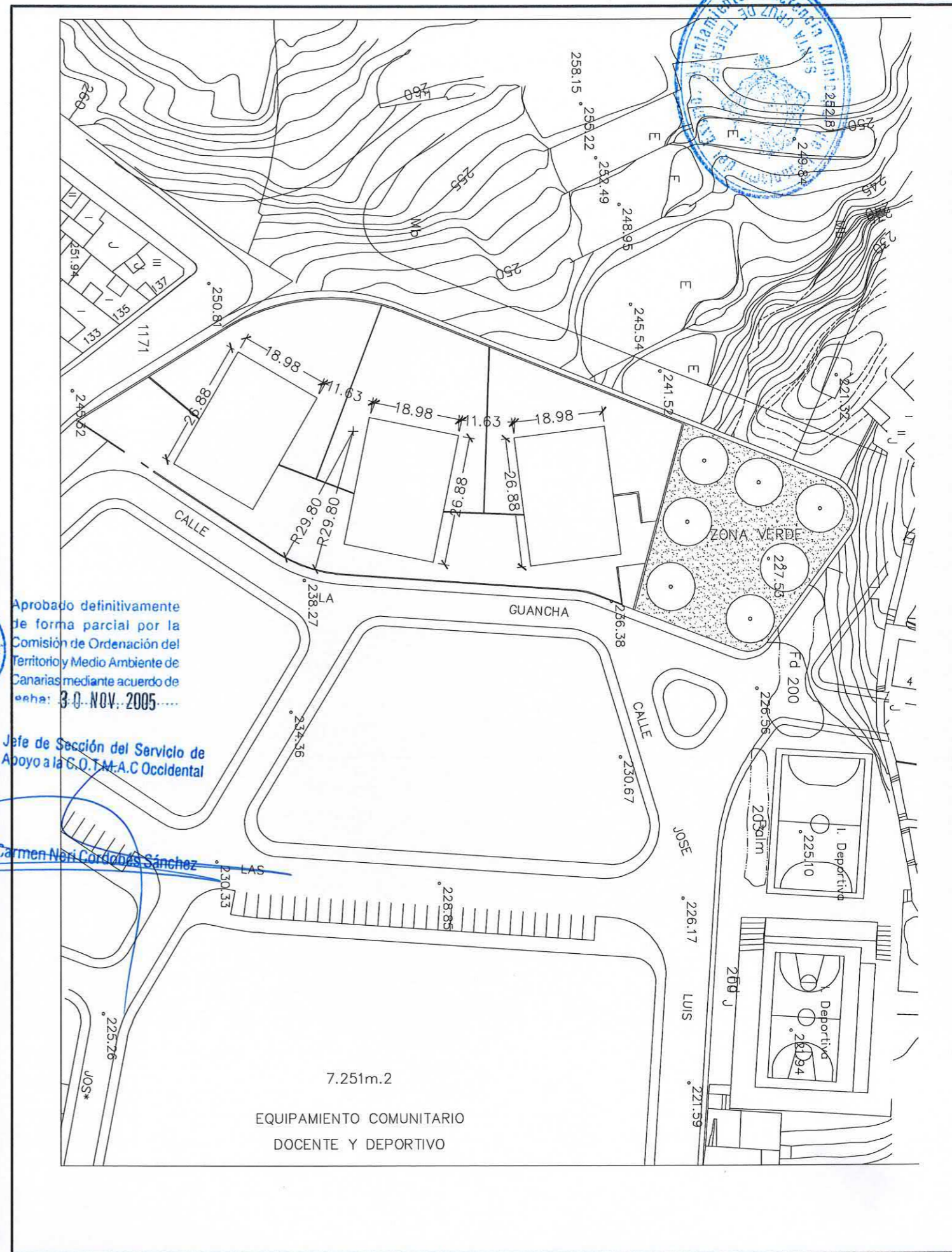
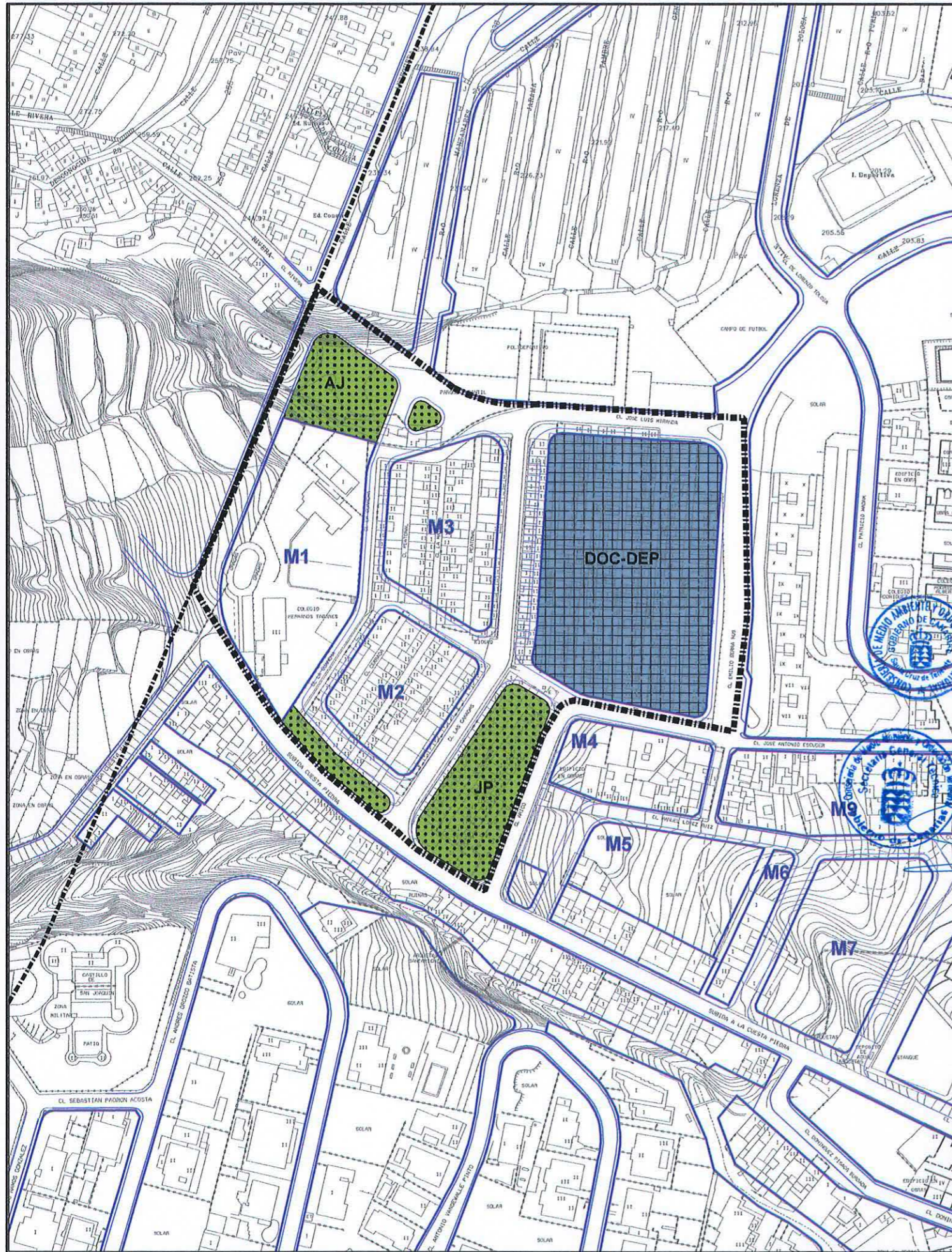
ÁREA: Barriada Cuesta Piedra

FICHA

SP - 4

HOJA

1 de 4



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: Salud - Peru

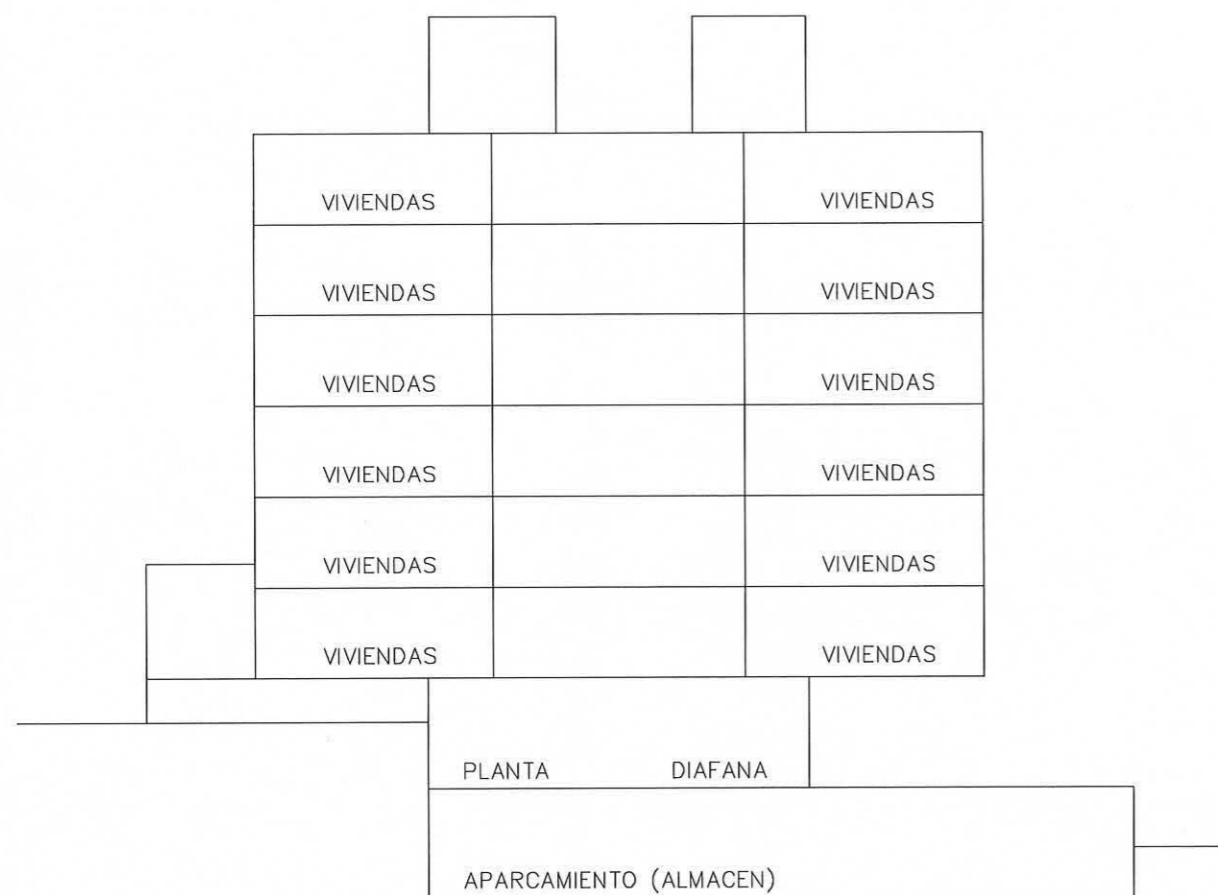
FICHA

SP - 4

ÁREA: Barriada Cuesta Piedra

HOJA

2 - 4



SECCIÓN CARACTERÍSTICA MANZANA M1

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano No Consolidado (de Rehabilitación Urbana).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Antecedentes: El Plan General de 1992 dividió la zona de Cuesta Piedra en dos áreas, con diferentes objetivos y procedimientos de gestión: Barriada Cuesta Piedra (SP-4) y Cuesta Piedra 2 (SP-5).

En los estudios preliminares realizados para la reposición integral de viviendas en la Barriada de Cuesta Piedra (área SP-4) se detectó la necesidad de disponer en la primera fase del proceso de suelo vacante situado en este entorno. Tras estudiar las diferentes alternativas se consideró que la solución más viable pasaba por desarrollar de forma conjunta las áreas SP-4 y la unidad de actuación UA-1 del área SP-5, tramitando, además, la oportuna Modificación del Plan General para la reordenación de las dos áreas.

El 15-11-02 se suscribe Convenio Urbanístico entre la Junta de Compensación de la unidad de actuación UA-1 del área SP-5 y el Excmo. Ayuntamiento. El objeto del Convenio es el desarrollo de la mencionada unidad de actuación contribuyendo de forma simultánea al cumplimiento de los objetivos del PGOU-92 en el área colindante SP-4.

El 10-6-03 se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General en la que se desarrolla la reordenación de estas dos áreas. El presente Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) incorpora la mencionada ordenación.

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: Salud - Peru

FICHA
SP - 4

ÁREA: Barriada Cuesta Piedra

HOJA
3-4



Objetivos:

Mejorar la comunicación con el Barrio de la salud y con el Municipio de La Laguna.

Resolver la situación de insalubridad, inseguridad y hacinamiento que padece el área.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

Industrial: Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª y 2ª.

Terciario: Comercio en Categorías 3ª, 4ª y 5ª.

Oficinas en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Salas de Reunión en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

Abierta.

A través del correspondiente Estudio de Detalle se podrá plantear una reordenación de los volúmenes, siempre que se respeten los aprovechamientos y la altura máxima establecida. En este caso podrá plantearse un aumento de la ocupación y una disminución de la altura.

Edificabilidad:

Según Condiciones Particulares contenidas en esta ficha.

Fuera de Ordenación:

Edificaciones situadas en las áreas destinadas a espacio libre.

GESTIÓN PÚBLICA:

Sistema de actuación:

Expropiación.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANA M-1

Uso:

Residencial.

Tipología y ocupación:

Según plano de ordenación detallada (área de movimiento) y sección característica.

Altura:

Según sección característica.(zócalo destinado a aparcamientos + planta diáfana + 6 plantas).

Edificabilidad:

1.80 m²/m².

Separaciones a linderos y a viales:

5 metros salvo en el lindero hacia la calle La Guancha donde se podrá producir el adosamiento de la planta baja (zócalo con uso aparcamientos o comercial).

Separación entre cuerpos de edificación:

Según plano de ordenación detallada (área de movimiento).

Volados:

Podrán superar el área de movimiento con un máximo de 1.00 metro, tanto para volados abiertos como cerrados.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-2 y M-3

Uso:

Residencial.

Tipología y ocupación:

La resultante de la aplicación de las presentes condiciones particulares.

Ocupación:

Será del 80% como máximo.

Se podrá aumentar la ocupación en las plantas de sótano destinadas a aparcamientos. En todo caso han de respetarse las separaciones a linderos establecidas.

Altura:

Zócalo de 1 planta destinado a aparcamiento o a uso comercial + 6 plantas.

Edificabilidad:

2.00 m²/m².

Se permite un incremento en el apro-



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: Salud - Peru

FICHA
SP - 4

ÁREA: Barriada Cuesta Piedra

HOJA
4 - 4



vechamiento total de la parcela de 0.40 m²/m² si el mismo se destina a usos comerciales, de aparcamientos o de trasteros a disponer en los volúmenes que se generen como consecuencia de las diferencias de pendientes de las vías perimetrales.

Separaciones a linderos y a viales:

5 metros salvo en el lindero hacia la vía principal (calle Las Cañadas) en el que se podrá producir el adosamiento de la planta baja con uso comercial.

Separación entre cuerpos de edificación dentro de una misma parcela:

Será de 1/3 de la suma de las alturas de los cuerpos edificados independientes.

Volados:

Podrán superar el área de movimiento, con un ancho máximo de 1.00 metro, tanto para volados abiertos como cerrados.

Otras instrucciones:

- La solución edificatoria procurará evitar el efecto pantalla. Con este fin se establece que por encima de la primera planta no podrán haber cuerpos edificados con un ancho superior a los 22.00 metros en las fachadas paralelas a la vía principal de la urbanización (calle Las Cañadas).

- La solución edificatoria a disponer en estas dos manzanas procurará generar actividad en el vial principal de la urbanización (calle Las Cañadas) al que también dan frente parcelas de dotacionales y de espacios libres. Con esta finalidad se recomienda establecer en cada manzana un frente de locales comerciales alineado a este vial en una longitud de 40.00 metros, con una planta de altura y fondo máximo de 15.00 metros.

- A través del correspondiente Estudio de Detalle podrá proponerse una ordenación alternativa a la propuesta, siempre y cuando se respeten los aprovechamientos y la altura máxima establecida.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANA DE DOTACIÓN DOCENTE Y DEPORTIVA

Uso:

Dotacional.

Zonificación:

El Proyecto de desarrollo de esta dotación ha de considerar una reserva mínima de 779.00 m² de suelo con uso deportivo.

Tipología:

Edificación abierta.

Ocupación:

40 %.

Altura:

4 plantas.

Edificabilidad máxima:

1.20 m²/m².