

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000
 SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000
 SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000
 SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005

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	ÁMBITO: Salud - Peru	FICHA SP - 5	
	ÁREA: Cuesta Piedra - 2	HOJA 1 de 5	

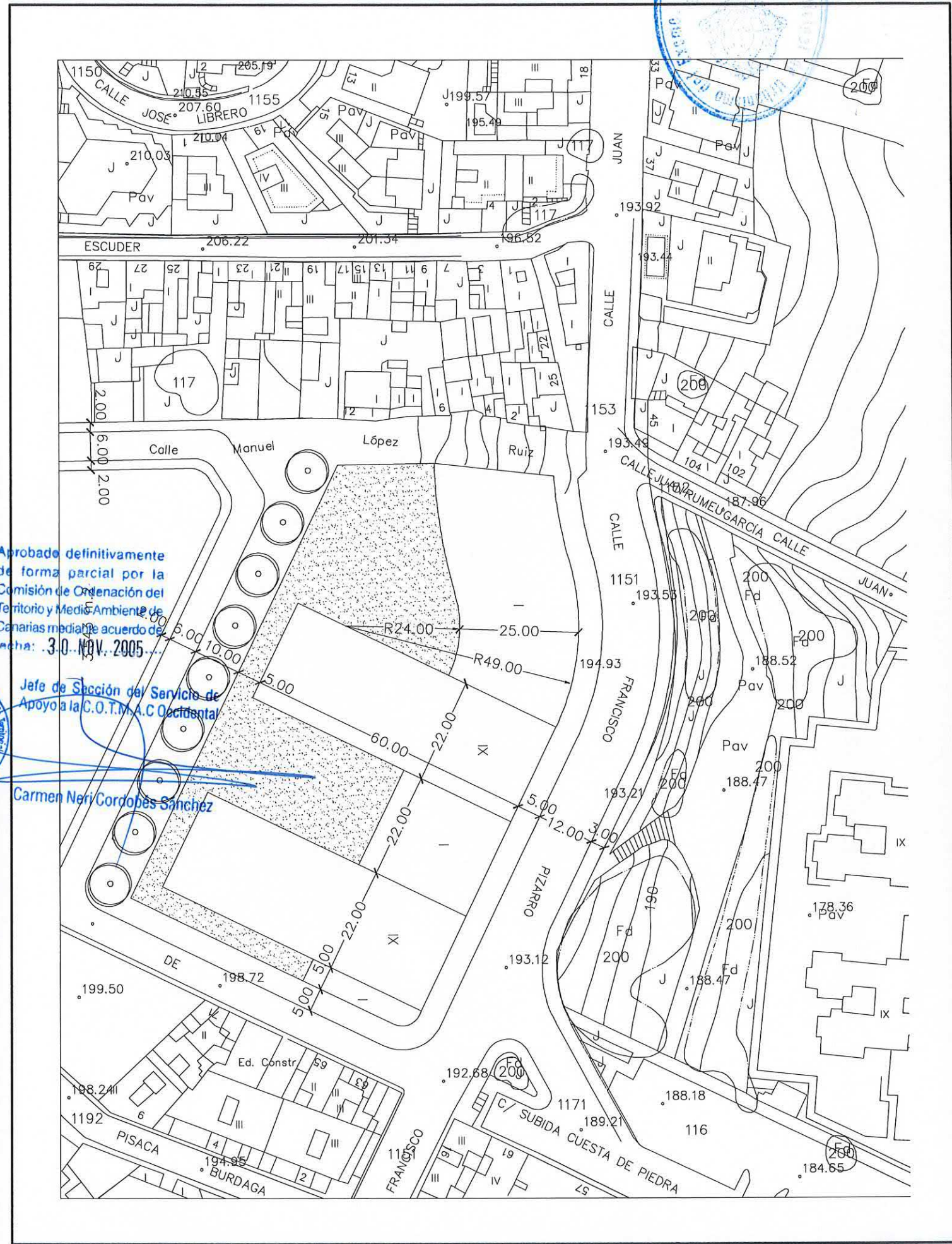
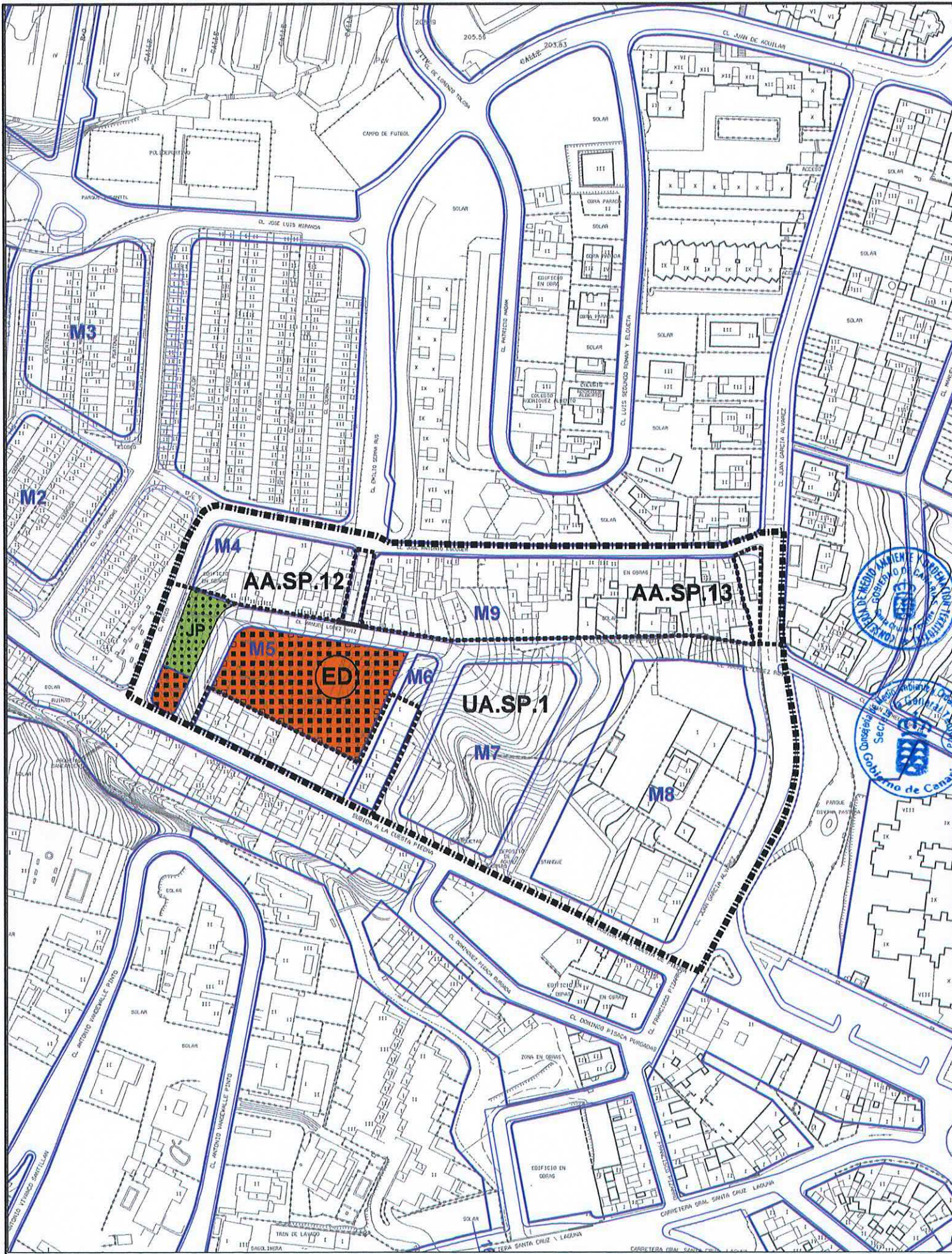
PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA Escala: 1/2000	ÁMBITO: Salud - Peru	FICHA SP - 5	
	ÁREA: Cuesta Piedra - 2	HOJA 1 de 5	

ÁMBITO: Salud - Peru	FICHA SP - 5	
ÁREA: Cuesta Piedra - 2	HOJA 1 de 5	

ÁMBITO: Salud - Peru	FICHA SP - 5	
ÁREA: Cuesta Piedra - 2	HOJA 1 de 5	

FICHA	
SP - 5	
HOJA	
1 de 5	

FICHA	
SP - 5	
HOJA	
1 de 5	



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 - 5

ÁREA: Cuesta Piedra - 2

HOJA
2 - 5



SECCIÓN CARACTERISTICA MANZANA M8

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la unidad de actuación UA-SP.1.

Urbano consolidado (SUC) en el resto.

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

Estudio de Detalle para la parte calificada dotacional de la manzana M-5.

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

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 - 5

ÁREA: Cuesta Piedra

HOJA

3-5



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.

Objetivos:

Integrar las diversas zonas residenciales en torno a un conjunto dotacional.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Abierta.

Usos Prohibidos:

Industrial: Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales) en Categoría 1ª.

Terciario: Clase B (Comercio) en Categorías 4ª y 5ª.

Oficinas en Categoría 4ª.

Tipos Edificatorios:

- Abierta en la manzana M-7 y M-8.

- Cerrada en las manzanas M-4, M-6, M-9 y en la parte calificada residencial de la manzana M-5.

- En la parte dotacional de la manzana M-5 la tipología se definirá mediante un Estudio de Detalle.

Edificabilidad:

- En la manzana M-8 la edificabilidad establecida en el Convenio Urbanístico suscrito entre los propietarios del suelo y el Ayuntamiento (Convenio Urbanístico para el desarrollo del programa de reposición de viviendas de Cuesta Piedra, de 15-11-02). Esta edificabilidad es de 23,700.00 m² a desarrollar según la ordenación detallada y sección característica contenida en las Condiciones Particulares de esta ficha.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

- En las manzanas M-4, M-6, M-9 y parte calificada residencial de la M-5, dos plantas.

- En la manzana M-7 cuatro plantas de altura máxima, con una edificabilidad máxima de 3m²/m².

- En la parte calificada dotacional de la manzana M-5 tres plantas de altura máxima con una edificabilidad máxima de 1.20 m²/m².

AA.SP.12: Ensanche de la calle Emilio Serra Rus.

Instrucciones: Sección transversal de 8 metros, calzada de 6 metros y aceras de 1 metro.

Sistema de Actuación:

Suelo: Expropiación.

Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

AA.SP.13: Area peatonal en la esquina de las Calles Juan García Álvarez y José Escuder.

Instrucciones: Demolición de la edificación afectada.

Sistema de Actuación:

Suelo: Expropiación.

Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidad de Actuación:

UA-SP.1: Se mantiene de forma transitoria la vigencia de la unidad de actuación UA-1 delimitada por el PGOU-92 en este área. Esta unidad se encuentra en desarrollo, se han aprobado los Estatutos y Bases de Actuación (18-5-00) y se ha constituido la Junta de Compensación (9-8-00).

El desarrollo de esta unidad de actua-

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 - 5

ÁREA: Cuesta Piedra - 2

HOJA

4-5



ción se regirá por las estipulaciones recogidas en el Convenio Urbanístico suscrito entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento el 15-11-02.

Las cargas de urbanización a asumir por la Junta de Compensación serán las especificadas en el Convenio Urbanístico.

Se considerará como ámbito, a efectos de equidistribución de cargas y beneficios, el de la unidad de actuación originaria, según se recoge en los Estatutos y Bases de Actuación.

Según las previsiones del Convenio Urbanístico, el Proyecto de Compensación adjudicará a los propietarios las fincas resultantes que les corresponden en virtud de las afectadas en la manzana M-8. El resto de fincas se adjudicarán al Ayuntamiento.

Sistema de actuación: Privado.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-4 y M-9

Uso: Residencial.

Tipología y ocupación: Edificación cerrada.

Ocupación: 100%.

Altura: Dos plantas.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-5 (parte calificada dotacional)

Uso: Dotacional en las categorías de docente, cultural y/o salud – bienestar social.

Tipología: - Será preceptivo para el desarrollo de este suelo la tramitación de un Estudio de Detalle en el que se han de resolver los encuentros con la pared medianera de las edificaciones con frente a la Subida de Cuesta Piedra y

con el peatonal situado a naciente (callejón Negrín). La tipología será la resultante del Estudio de Detalle.

Ocupación: A definir mediante Estudio de Detalle.

Altura: Tres plantas.

Edificabilidad: 1.20 m²/m².

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-5 (parte calificada residencial)

Uso: Residencial.

Tipología: Edificación cerrada.

Ocupación: 100 %.

Altura: Dos plantas.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-6

Uso: Residencial.

Tipología: Edificación cerrada.

Ocupación: 100 %.

Altura: Dos plantas.

Edificabilidad: En la parte de la manzana incluida dentro del ámbito de la unidad de actuación la edificabilidad total será de 395.00 m²c.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-7

Uso: Residencial.

Tipología: Abierta.

Ocupación: Máxima del 80 %.

Se podrá aumentar la ocupación

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 - 5



ÁREA: Cuesta Piedra - 2

HOJA

5 - 5



Altura:

hasta el 100 % en las plantas de sótano destinadas a aparcamientos.

Máxima cuatro plantas.

Edificabilidad:

3 m²/m².

Separaciones a linderos y a viales:

En esta manzana no es obligatoria la disposición de retranqueos laterales o frontales.

Otras determinaciones:

- Los bloques de edificación han de disponerse de forma paralela a los lados más largos de la manzana (calles perpendiculares a la Subida de Cuesta Piedra).

- 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 MANZANAS M-8

Uso:

Residencial.

Tipología:

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

Ocupación:

Según plano de ordenación detallada (área de movimiento)

En planta baja y sótanos se podrá aumentar la ocupación hasta la totalidad de la parcela siempre que los nuevos volúmenes se destinen a usos complementarios de aparcamientos o almacén.

Altura:

Según sección característica. (zócalo + planta diáfana + 9 plantas).

Edificabilidad:

23,700.00 m²c.



Separación a linderos y a viales:

Según plano de ordenación detallada (área de movimiento).

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.

Otras instrucciones:

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 PARCELA DOTACIONAL EQ-2

Uso:

Dotacional en las categorías de cultural y/o salud – bienestar social.

Tipología:

Edificación cerrada.

Ocupación:

100 %.

Altura:

Dos plantas.