



GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Año LXXXII

Jueves, 15 de febrero de 2007

Número 23
Fascículo I

SUMARIO

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

880 Parámetros de ordenación pormenorizada del Documento de Adaptación Básica del PGOU-92 al DL 1/2000 Página 2249

Ayuntamiento de la Villa de Los Realejos

1236 Información pública relación de bienes y derechos afectados por proyecto de la obra saneamiento, reposición de infraestructuras y pavimentación de calle Los Cuartos y tramo de enlace con la carretera TF-333 de la C-820 a Los Realejos por La Montañeta..... Página 2767

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Área de Gobierno de Servicios Territoriales

Gerencia de Urbanismo

Dirección Técnica de Políticas Territoriales

A N U N C I O

1853

880

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión ordinaria celebrada el 30 de noviembre de 2005, acordó aprobar definitivamente el Texto Refundido de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 de Santa Cruz de Tenerife y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000.

Por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife número 30, de fecha 1 de marzo de 2006, se procedió a la publicación de las normas urbanísticas del Documento de Adaptación Básica del PGOU-92 al DL 1/2000 en el Boletín Oficial de la Provincia.

Mediante el presente anuncio se procede a completar la publicación de las normas urbanísticas del Documento de Adaptación Básica del PGOU-92 al DL 1/2000, insertando los parámetros de ordenación pormenorizada contenidos en los ficheros de ordenación detallada.

Santa Cruz de Tenerife, a 23 de enero de 2007.

Juan Víctor Reyes Delgado, Secretario Delegado.

Las inserciones se solicitarán de la Secretaría General Técnica de la
Consejería de Presidencia y Justicia mediante oficio

Boletín Oficial de la Provincia de
Santa Cruz de Tenerife

Depósito Legal TF-1/1958
Edita: Secretaría General Técnica
Consejería de Presidencia
y Justicia

Servicio de Publicaciones e Información
Edificio de Usos Múltiples II, planta baja
Avda. José Manuel Guimerá, 8
Tfno.: (922) 47.69.63. Fax: (922) 47.65.98
38071 Santa Cruz de Tenerife

Imprime: Imprenta Bonnet, S.L.
C/ San Francisco, 47
Tfno.: (922) 28.26.10. Fax: (922) 28.20.44
Correo electrónico: bop@idecnet.com
38002 Santa Cruz de Tenerife

TARIFAS
Inserción: 0,81 euros/mm
de altura
Suscripción anual: 60,10 euros
más gastos de franqueo

CENTRO HISTÓRICO.

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico

ÁREA:

HOJA: 1/3

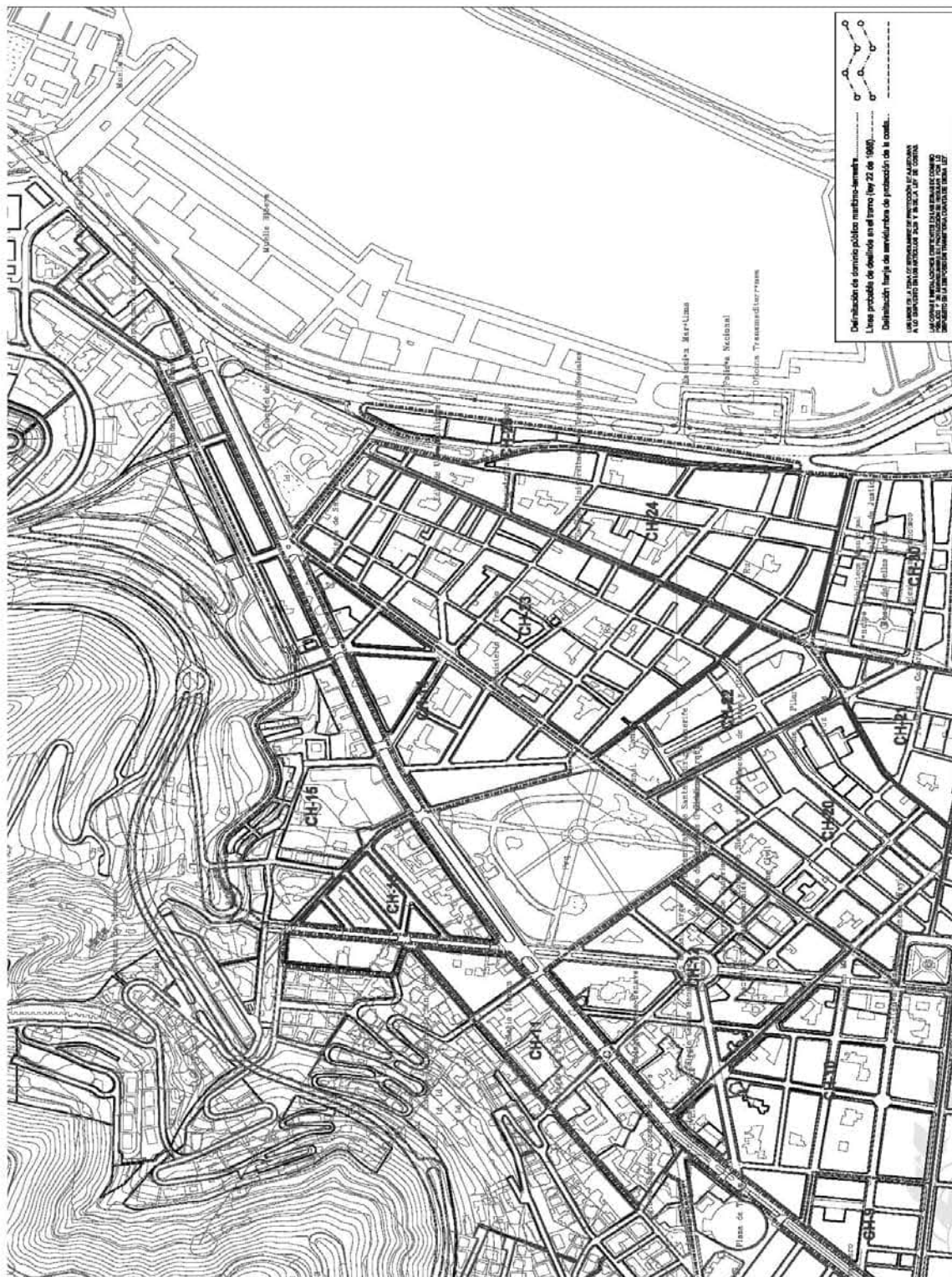


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico

ÁREA:

HOJA: 2/3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

HOJA: 3 / 3



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-1)**ÁREA:** Uruguay**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:** Mantenimiento del tipo edificatorio.

Enlace a la Vía del Barranco.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada**Usos Prohibidos:** Industrial: Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.

Terciario: Comercio en Categoría superior a la 2ª. (El uso comercial en parcelas con jardín delantero habrá de ser compatible con el mantenimiento del mismo).

Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.

Salas de Reunión.

Tipos Edificatorios: Según fichas por manzana.**Edificabilidad:** Según fichas por manzana.**GESTIÓN PÚBLICA:****Actuación Aislada:** **AA.CH.25:** Prolongación de la Calle Veremundo Perera. Según determinaciones del Proyecto del Barranco de Santos.**Sistema de Actuación:**

- Suelo: expropiación.
- Ejecución: obras públicas ordinarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-2)**ÁREA:** Salamanca Chica**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado.**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:** Mantenimiento del tipo edificatorio.**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO****Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Prohibidos:** Industrial: Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.
Terciario: Comercio en Categoría superior a la 2ª.
Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.
Salas de Reunión.**Tipos Edificatorios:** Según fichas por manzana.**Edificabilidad:** Según fichas por manzana.**GESTIÓN PÚBLICA:****Actuaciones Aisladas:** **AA.CH.1:** Obtención de suelo y Ejecución del peatonal – escalera en Prolongación de la Calle Matilde Martín hasta la Calle Poeta Rodríguez Herrero.**Sistema de Actuación:**
Suelo: Expropiación.
Ejecución: Obras públicas ordinarias.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-3)**ÁREA:** General Mola**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la UA-CH.2 y urbano consolidado (SUC) en el resto.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Conectar las dos riberas del Barranco y ordenar la fachada al mismo.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría superior a la 3ª.
 - Oficinas en Categoría superior a la 2ª.

Tipos Edificatorios: Según fichas por manzana.

Edificabilidad: Según fichas por manzana.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.CH.2: Ensanche de la Calle Salamanca.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.CH.3: Obtención de suelo para ensanche del peatonal de Asuncionistas y su urbanización.

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-3)**ÁREA:** General Mola**HOJA:** 2/2

- Ejecución: obras públicas ordinarias.

AA.CH.4: Remate de peatonal al borde del Barranco de Santos.

Instrucciones: El espacio entre el muro del barranco y la alineación de la edificación tendrá uso peatonal y podrá ser ocupado bajo su rasante.

Será obligatoria la ejecución del muro hacia el barranco en mampostería de piedra vista, cuya coronación será uniforme o con escalonamientos verticales no superiores a un metro (1m.). Se prohíbe la apertura de huecos hacia el barranco.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público.

- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-CH.2: Construcción del aparcamiento y Calle Norte del Barranco. Se podrá aplicar el artº 148 del DL 1/2000 para la ejecución mediante sustitución.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-4)**ÁREA:** Salamanca**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC)**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Estudio de Detalle.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:** Protección del Patrimonio Arquitectónico.**Instrucciones:**

- Favorecer la rehabilitación de la trasera y servicios de la Plaza de Toros, mejorando su relación con la edificación circundante.
- Estudio de Detalle: Ordenará las posibilidades edificatorias para el cumplimiento de los objetivos anteriores, con un aprovechamiento máximo de 1 m²/m². En el recinto de la Plaza, esta edificabilidad se considera ya agotada, con independencia de que esté o no cubierta.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Prohibidos:** Industrial: Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.

Terciario: Comercio en Categorías 4ª y 5ª.

Oficinas en Categoría superior a la 2ª.

Tipos Edificatorios: Según fichas por manzana.**Edificabilidad:** Según fichas por manzana e Instrucciones anteriores.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-5)**ÁREA:** Oliver**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC)**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Antecedentes: - Convenio Urbanístico aprobado por acuerdo plenario de 23 de junio de 1982.

Objetivos: Enlace de la Calle Salamanca con la Vía de Cornisa a través de la Calle Henry Dunant.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos: Industrial: Industrias y Talleres Industriales.

Terciario: Comercio en Categoría superior a la 2ª.

Oficinas en Categoría superior a la 2ª.
Salas de Reunión.

Tipos Edificatorios: Según fichas por manzana.

Edificabilidad: Según fichas por manzana.

La ordenanza de aplicación a la Ciudad Jardín Grado 3 (Plan General de 1957) con la edificabilidad consignada en la ficha de manzana.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas: **AA.CH.5:** Prolongación de la Calle Salamanca hasta la Vía de Cornisa a través de la calle Henry Dunant.

Sistema de Actuación:
Suelo: Revisión del Convenio Urbanístico de 23-06-82.
Ejecución: Obra pública ordinaria.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-6)**ÁREA:** Asunción**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la UA-CH.12 y Urbano consolidado en el resto (SUC).

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

Plan Especial aprobado definitivamente el 25-4-03, en su ámbito.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Posibilitar el acceso a los espacios libres del Barranco y regenerar la fachada hacia el mismo.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
- Industrias y Talleres Industriales.

Edificabilidad y tipología: - Según Plan Especial aprobado el 25-4-03, en su ámbito.

- Según fichas de manzana en el resto.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas: **AA.CH.6:** Obtención de suelo y ejecución de espacio libre (peatonal).

Según instrucciones y ordenación detallada contenida en el Plan Especial aprobado el 25-4-03.

Sistema de Actuación:

- Obtención de suelo: expropiación.
- Ejecución: obra pública ordinaria.

AA.CH.34: Obtención de suelo y ejecución de espacios libres previstos en el "Proyecto de recuperación y del viario del Barranco de Santos".



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-6)

ÁREA: Asunción

HOJA: 2/2

Según instrucciones de desarrollo y ordenación detallada contenida en el Plan Especial aprobado el 25-4-03.

Sistema de actuación:

- Obtención de suelo: expropiación.
- Ejecución: obra pública ordinaria.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-CH.12: Obtención de suelo y ejecución de espacios libres. Según instrucciones de desarrollo y ordenación detallada contenida en el Plan Especial aprobado el 25-4-03.

Se podrá ocupar el subsuelo de estos espacios libres con destino a ampliación de las instalaciones del equipamiento colindante (ampliación del área docente o de los aparcamientos).

Sistema de actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-7)**ÁREA:** Duggi 1**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la UA-CH.3 y 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 aprobado el 22-10-99, en su ámbito (parte de la manzana 76).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Completar la urbanización del Barrio y mejorar su fachada hacia el Barranco.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría superior a la 3ª.
 - Oficinas en Categoría superior a la 2ª.
 - Salas de Reunión.

Tipos Edificatorios:

- Según Estudio de Detalle aprobado el 22-10-99 en su ámbito (parte de la manzana 76).
- Según fichas por manzana en el resto.

Edificabilidad:

- Según Estudio de Detalle aprobado el 22-10-99 en su ámbito (parte de la manzana 76).
- Según fichas por manzana en el resto.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-7)**ÁREA:** Duggi 1**HOJA:** 2/2**GESTIÓN PÚBLICA:****Actuaciones Aisladas:****AA.CH.7:** Prolongación de la Calle Santa Teresa Jornet e Ibars.**Sistema de Actuación:**

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.CH.8: Obtención de Suelo y Urbanización del borde del Barranco en el final de la Calle Duggi. Incluye la prolongación de la Calle López Vicuña y la ejecución de una plaza y las calles perimetrales.**Sistema de Actuación:**

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.CH.9: Obtención de Suelo y Ejecución de Plaza junto al Barranco de Santos, entre éste y las Calles Castro y Duggi.**Instrucciones:** La plaza se adecuará a las determinaciones del Plan Especial que desarrolle el Sistema General Vial del Barranco.**Sistema de Actuación:**

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

GESTIÓN PRIVADA:**Unidades de Actuación:****UA-CH.3:** Remate de la manzana comprendida entre la Rambla General Franco, Ramón y Cajal, Castro, Duggi y el Barranco de Santos. Para la ordenación de volúmenes se redactará un Estudio de Detalle de acuerdo con las Instrucciones antes establecidas y la ficha de manzana correspondiente.**Sistema de Actuación:** Privado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-8)**ÁREA:** Duggi 2**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC)**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:** Dotación de aparcamientos.**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO****Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada**Usos Prohibidos:** Industrial: Industrias y Talleres Industriales.

Terciario: Comercio en Categoría superior a la 3ª.

Oficinas en Categoría superior a la 2ª.

Tipos Edificatorios: Según fichas por manzana.**Edificabilidad:** Según fichas por manzana.**GESTIÓN PRIVADA:****Ejecución mediante sustitución:**
(Artº 148 D.L. 1/2000)**EES-CH.1:** Ensanche de la acera Sur de la calle Porlier, entre las Calles Castro y Benavides, y ejecución de aparcamiento público (según ficha de manzana).**Sistema de Actuación:** Privado

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-9)**ÁREA:** Anselmo Benítez**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no Consolidado (SUNC) en el ámbito de la UA-CH.4 y urbano consolidado (SUC) en el resto.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Completar la urbanización.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría 5ª.
 - Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.
 - Salas de Reunión.

Tipos Edificatorios: Según fichas por manzana.

Edificabilidad: Según fichas por manzana.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas: **AA.CH.10:** Pasaje peatonal entre la Calle Castro y el Pasaje de Sitja.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.CH.28: Ensanche de la calle Dieciocho de Julio:

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-9)**ÁREA:** Anselmo Benítez**HOJA:** 2/2**GESTIÓN PRIVADA:**

Unidades de Actuación:

UA-CH.4: Plaza en Anselmo J. Benítez.

Se constituirá un derecho de superficie a favor del Ayuntamiento con respecto a la Plaza, sin perjuicio de la edificación privada en el subsuelo de acuerdo a las fichas por manzanas.

Sistema de Actuación: Privado.

Ámbitos de Gestión Unitaria:

AGU-CH.1: Señalamiento de una parcela mínima en la calle Dieciocho de Julio esquina con Benavides.

Se establece esta parcela mínima para evitar que el ensanche de la calle Dieciocho de Julio genere una parcela residual inedificable.

Procedimiento de desarrollo: Según art. 2.3.12 de las Normas Urbanísticas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-10)**ÁREA:** Álvarez de Lugo**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:** Protección del Patrimonio Arquitectónico, según Catálogo.**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO****Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio y Oficinas en Categorías superiores a la 3ª.
 - Salas de Reunión en Categoría superior a la 1ª.

Tipos Edificatorios: Según fichas por manzana.**Edificabilidad:** Según fichas por manzana.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-11)**ÁREA:** Colinas Bajas**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Objetivos: Consolidación del equipamiento y mantenimiento de las tipologías patrimonio arquitectónico.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Cerrada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio en Categorías 4ª y 5ª.
 - Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios: Según fichas por manzana.**Edificabilidad:** Según fichas por manzana.**GESTIÓN PÚBLICA:****Actuaciones Aisladas:**

AA.CH.11: Prolongación de la calle Dr. Wolffel. Esta actuación se tendrá que gestionar de forma simultánea a la prevista en el área colindante (LC-8) a los efectos de resolver de una sola vez la prolongación de la calle.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-12)**ÁREA:** Hoteles**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Objetivos: Los generales de rehabilitación, protección del Patrimonio Histórico y peatonalización del Centro.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio en Categorías 4ª y 5ª.

Tipos Edificatorios: Según fichas por manzana.**Edificabilidad:** Según fichas por manzana.**GESTIÓN PÚBLICA****Actuaciones Aisladas:****AA.CH.12:** Peonalización de las Calles General Antequera y Viera y Clavijo.**Sistema de Actuación:**

- Suelo: Municipal.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-13)**ÁREA:** Pino de Oro**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Objetivos: Mantenimiento de las tipologías edificatorias existentes y del patrimonio arquitectónico.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Cerrada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio en Categorías 4ª y 5ª.
 - Oficinas en Categoría 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios: Según fichas por manzana.**Edificabilidad:** Según fichas por manzana.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-14)**ÁREA:** Rambla-Méndez Núñez**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Objetivos: Remate de las alineaciones de la Calle San Martín y regulación de los parámetros y usos de la edificación.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio en Categorías 4ª y 5ª.
 - Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

Según fichas por manzana.

Edificabilidad:

Según fichas por manzana.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-15)**ÁREA:** Mencey**HOJA:** 1/7

+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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-15)**ÁREA:** Mencey**HOJA:** 2/7**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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-15)

ÁREA: Mencey

HOJA: 3/7

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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-15)**ÁREA:** Mencey**HOJA:** 4/7**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).



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-15)

ÁREA: Mencey

HOJA: 5/7

AA.CH.31: Ampliación del Pasaje Mañuelas.

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 ins-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-15) **ÁREA:** Mencey**HOJA:** 6/7

trucciones 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 m²_{construidos}

Retranqueos y separaciones a linderos:

- 3.00 m hacia el paseo de las Marañuelas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-15)

ÁREA: Mencey

HOJA: 7/7

- 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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-16)**ÁREA:** Rambla**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC)**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Objetivos: Resolver la urbanización de las traseras de la Rambla y su conexión a la Calle J.R. Hamilton.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.

Usos Prohibidos: Industrial: Industrias y Talleres Industriales en Categoría 2ª.
Terciario: Comercio u Oficinas en Categorías superiores a la 3ª.
Salas de Reunión en Categorías superiores a la 2ª.

Tipos Edificatorios: Según fichas por manzana.

Edificabilidad:

- Zona 1 en el grupo de viviendas de la Junta del Puerto.
- Abierta Grado 1 en la parcela de equipamiento privado.
- Según fichas por manzana en el resto.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas: **AA.CH.14:** Prolongación de la Calle Carlos J.R. Hamilton.

Sistema de Actuación:
Suelo: Expropiación.
Ejecución: Obras públicas ordinarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-17)**ÁREA:** Anchieta**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)

Estudio de Detalle aprobado definitivamente 21-5-93, en el ámbito A.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:** Prolongación de la Calle Los Molinos.**Antecedentes:** Convenio Urbanístico de 16-09-88. Se remodela la volumetría entre la Calle Anchieta y el Barranco con el fin de mejorar la gestión y la relación de la edificación con el puente y con el entorno de la Iglesia de San Sebastián.**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO****Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Prohibidos:**

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

Tipos Edificatorios:

- Abierta en la Ribera del Barranco (Urbanización Cejas).
- Según Estudio de Detalle en el ámbito A.
- Cerrada en el resto.

Edificabilidad:

- Según Estudio de Detalle en el ámbito A.
- Según fichas por manzana en el resto.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:** **AA.CH.15:** Prolongación de la Calle

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-17)

ÁREA: Anchieta

HOJA: 2/2

Los Molinos hasta su enlace con la Ribera del Barranco a través de la Calle Agüere.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-18)**ÁREA:** Salesianos**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la UA-CH.7 y Urbano consolidado (SUC) en el resto.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Completar la renovación urbanística del sector iniciada por el planeamiento anterior.

Antecedentes: Plan Parcial Cabo – Llanos.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría 5ª.

Tipos Edificatorios: Cerrada.

Edificabilidad: Según fichas por manzana.

Condiciones particulares En el ámbito M (manzana 176) las parcelas edificables tendrán que dar frente simultáneamente a la calle Miraflores y a la Prolongación de Ramón y Cajal. Estas parcelas cumplirán, además, las condiciones generales de parcela mínima, frente mínimo y círculo mínimo inscribible.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas: **AA.CH.16:** Ejecución de espacio libre



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-18)

ÁREA: Salesianos

HOJA: 2/2

junto al Barranco de Santos.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.CH.33: Desarrollo de la urbanización pendiente en la calle Ramón y Cajal, en el tramo situado entre la calle San Francisco de Paula y el puente Serrador. Ejecución de espacio libre junto al Barranco de Santos.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-CH.7: Remodelación de la manzana comprendida entre la Prolongación de la Calle Juan Padrón y la Calle San Francisco de Paula y ensanche de la Calle Miraflores.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-19)**ÁREA:** Ángel Guimera**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo Urbano no Consolidado (SUNC) en el ámbito de la UA-CH.8 y 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 aprobado definitivamente el 7-6-99 en el ámbito de la manzana 184 (Hospitalito).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Los generales de rehabilitación, protección del Patrimonio Histórico y peatonalización del Centro.
- Renovación del área de Miraflores – Carmen Monteverde.
- Completar la urbanización del sector.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría 5ª.
 - Oficinas en Categoría 4ª.

Tipos Edificatorios:

- Según Estudio de Detalle en el ámbito de la manzana 184 (Hospitalito).
- Según fichas por manzana en el resto.

Edificabilidad:

- Según Estudio de Detalle en el ámbito de la manzana 184 (Hospitalito).
- Según fichas por manzana en el resto.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-19)**ÁREA:** Ángel Guimera**HOJA:** 2/2**GESTIÓN PÚBLICA:**

Unidades de Actuación:

UA-CH.8: Ensanche de la Calle Monteverde.

Sistema de Actuación: Público por cooperación.

Actuaciones Aisladas:

AA.CH.17: Peatonalización de las Calles Sabino Berthelot, San Lucas, Juan Padrón, Teobaldo Power y Castillo.

Sistema de Actuación:

Suelo: Municipal.

Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.CH.35: Ensanche de la calle Puerta Canseco.

Sistema de Actuación:

Suelo: Público/expropiación.

Ejecución: Obras públicas ordinarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-20)**ÁREA:** Constructora**HOJA:** 1/4**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Los generales de rehabilitación, protección del Patrimonio Histórico y peatonalización del Centro.
- Completar el ensanche de las Calles de Pí y Margall, San Clemente y Callao de Lima.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio y Oficinas en Categorías superiores a la 3ª.
 - Salas de Reunión.

Tipos Edificatorios:

Según fichas por manzana.

Edificabilidad:

Según fichas por manzana.

Condiciones Particulares ámbito A

Debido a su singular ubicación entre dos edificios catalogados (Iglesia del Pilar y Logia Masónica) se establecen unas condiciones particulares para la edificación en el ámbito A.

- Se ejecutarán dos falsas fachadas con frente a las calles San Lucas y San Clemente, a modo de charnela entre las fachadas de la nueva edificación y las del edificio de la Logia Ma-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-20)**ÁREA:** Constructora**HOJA:** 2/4

sónica. La altura de estas falsas fachadas coincidirá con la del edificio de la Logia.

- Se prohíben los volados en las fachadas con frente a la calle San Lucas y a la calle San Clemente. También se prohíben los volados en la fachada con frente a la pared medianera de la Logia Masónica.

- Será necesario un informe de la Comisión de patrimonio del Cabildo de Tenerife, previo a la concesión de licencia.

- El resto de condiciones particulares y la sección característica de la edificación se recogen en la ficha de manzana correspondiente.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.CH.18: Ampliación y peatonalización de la calle Callao de Lima.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.CH.36: Ensanche de la calle San Clemente.

En el tramo de la calle San Clemente que se incluye dentro de la AA.CH.36, las parcelas edificables tendrán que dar frente también a la calle Jesús Nazareno. Estas parcelas cumplirán, además, las condiciones de parcela mínima, frente mínimo y círculo mínimo inscribible.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.CH.37: Ensanche de la calle San Clemente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-20)

ÁREA: Constructora

HOJA: 3/4

En el tramo de la calle San Clemente que se incluye dentro de la AA.CH.37, las parcelas edificables tendrán que dar frente también a la calle Jesús Nazareno. Estas parcelas cumplirán, además, las condiciones de parcela mínima, frente mínimo y círculo mínimo inscribible.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.CH.38: Ensanche de la calle Pi y Margall.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.CH.39: Ensanche de las calles San Clemente y Pi y Margall.

En el tramo de la calle San Clemente que se incluye dentro de la AA.CH.39, las parcelas edificables tendrán que dar frente también a la calle Jesús Nazareno. Estas parcelas cumplirán, además, las condiciones de parcela mínima, frente mínimo y círculo mínimo inscribible.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-20)**ÁREA:** Constructora**HOJA:** 4/4**CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA** (de aplicación transitoria, hasta la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación)

- 1) Las aberturas de la fachada, en edificios que no formen esquina deberán situarse de tal forma que equidisten desde el centro a los extremos. La misma regla regirá para la porción de fachada que forme chaflán.
- 2) Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de las aberturas de las fachadas.
- 3) Las dimensiones mínimas de las aberturas en fachada se establece en un metro veinte centímetros (1.20 m.) de anchura y una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m.), debiendo justificarse su diseño en base a las preexistencias del entorno.
- 4) Los conjuntos de ventanas o asociaciones de huecos constituyen un sistema eficaz para lograr la independencia compositiva de la fachada al permitir una mejor adaptabilidad de ésta a la compartimentación interior. Por ello los conjuntos de ventanas permitirán que individualmente cada una de ellas tenga una anchura inferior a 1.20 metros y siempre superior a setenta y cinco centímetros. En cualquier caso los conjuntos de ventanas de dos o más cuerpos deberán ser simétricos.
- 5) Los materiales de revestimiento de las fachadas serán de piedra natural o artificial o enfoscado liso.
- 6) En el caso de balcones, la losa se descompondrá en el filete correspondiente al pavimento del balcón y la losa propiamente dicha. La losa deberá dotarse de goterón en todo su perímetro volado. El conjunto de filete y losa, no sobrepasará los veinticinco centímetros de espesor. La barandilla será calada y metálica, debiendo justificarse su diseño en base a las preexistencias del entorno.
- 7) La geometría elemental en la distribución es condición para lograr la mayor autonomía de la fachada respecto al programa funcional. La geometría de la planta de las viviendas se basará en:
 - a) La localización central del acceso.
 - b) En la localización central de los pequeños servicios de la vivienda (aseos, trasteros, etc.)
 - c) Los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.
- 8) Las cubiertas de los edificios se diseñarán como si de una fachada más se tratase, debiendo acompañarse como documentación de proyecto una perspectiva axonométrica, a la escala adecuada donde se justifiquen los criterios compositivos adoptados.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-21)**ÁREA:** Teobaldo Power**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Los generales de rehabilitación, protección del Patrimonio Histórico y peatonalización del Centro.

- Completar el ensanche de las Calles Pérez Galdós, Castillo (entre Valentín Sanz y Teobaldo Power) y Callejón del Combate.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría superior a la 3ª.
 - Salas de Reunión en Categoría superior a la 2ª.

Tipos Edificatorios:

Según fichas por manzana.

Edificabilidad:

Según fichas por manzana.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-21) **ÁREA:** Teobaldo Power**HOJA:** 2/2**CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA**

(de aplicación transitoria, hasta la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación)

- 1) Las aberturas de la fachada, en edificios que no formen esquina deberán situarse de tal forma que equidisten desde el centro a los extremos. La misma regla regirá para la porción de fachada que forme chaflán.
- 2) Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de las aberturas de las fachadas.
- 3) Las dimensiones mínimas de las aberturas en fachada se establece en un metro veinte centímetros (1.20 m.) de anchura y una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m.), debiendo justificarse su diseño en base a las preexistencias del entorno.
- 4) Los conjuntos de ventanas o asociaciones de huecos constituyen un sistema eficaz para lograr la independencia compositiva de la fachada al permitir una mejor adaptabilidad de ésta a la compartimentación interior. Por ello los conjuntos de ventanas permitirán que individualmente cada una de ellas tenga una anchura inferior a 1.20 metros y siempre superior a setenta y cinco centímetros. En cualquier caso los conjuntos de ventanas de dos o más cuerpos deberán ser simétricos.
- 5) Los materiales de revestimiento de las fachadas serán de piedra natural o artificial o enfoscado liso.
- 6) En el caso de balcones, la losa se descompondrá en el filete correspondiente al pavimento del balcón y la losa propiamente dicha. La losa deberá dotarse de goterón en todo su perímetro volado. El conjunto de filete y losa, no sobrepasará los veinticinco centímetros de espesor. La barandilla será calada y metálica, debiendo justificarse su diseño en base a las preexistencias del entorno.
- 7) La geometría elemental en la distribución es condición para lograr la mayor autonomía de la fachada respecto al programa funcional. La geometría de la planta de las viviendas se basará en:
 - a) La localización central del acceso.
 - b) En la localización central de los pequeños servicios de la vivienda (aseos, trasteros, etc.)
 - c) Los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.
- 8) Las cubiertas de los edificios se diseñarán como si de una fachada más se tratase, debiendo acompañarse como documentación de proyecto una perspectiva axonométrica, a la escala adecuada donde se justifiquen los criterios compositivos adoptados.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-22)**ÁREA:** Parque Recreativo**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)

Estudio de Detalle aprobado el 28-2-03 en el ámbito A (parte de la manzana 232).

Estudio de Detalle en el ámbito de la manzana 234.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Los generales de rehabilitación, protección del Patrimonio Histórico y peatonalización del Centro.
- Completar la gestión urbanística.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría 5ª.

Tipos Edificatorios:

Según Estudio de Detalle aprobado el 28-2-03 en el ámbito A (parte de la manzana 232).

En la manzana 234 según Estudio de Detalle que desarrollará las instrucciones contenidas en la ficha de manzana.

El resto se registrará por la ficha de la manzana correspondiente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-22)

ÁREA: Parque Recreativo

HOJA: 2/2

Edificabilidad:

Según Estudio de Detalle aprobado el 28-2-03 en su ámbito (parte de la manzana 232).

En la manzana 234 según Estudio de Detalle que desarrollará las instrucciones contenidas en la ficha de manzana.

El resto se regirá por la ficha de manzana correspondiente.

Alineaciones:

Para la Ordenación Básica, las consolidadas por las obras de urbanización.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-23)**ÁREA:** Toscal-Santiago**HOJA:** 1/3**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Especial.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Los generales de rehabilitación, protección del Patrimonio Histórico y peatonalización del Centro.
- Sanear las situaciones de infravivienda.
- Completar la urbanización.
- Garantizar la gestión de equipamiento y áreas libres.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría 5ª.
 - Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

Según fichas por manzana.

Edificabilidad:

Según fichas por manzana.

GESTIÓN PÚBLICA:**Plan Especial:**

Parque Urbano entre las Calles San Francisco Javier, Santiago, San Martín y María Mérida Pérez.

Instrucciones: Se redactará un Plan Especial para el desarrollo de este sistema de espacios libres destinados a parques públicos. (art. 37 Decreto

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-23)**ÁREA:** Toscal-Santiago**HOJA:** 2/3

Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)

El Plan estudiará la localización adecuada dentro de su ámbito, de suelo para la reubicación de viviendas, en número no mayor de 45, con destino al realojamiento de los residentes afectados por el parque.

La ocupación máxima de suelo con destino a viviendas será de mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m²). La edificación tendrá una altura máxima de tres plantas, debiendo localizarse en colindancia con vías de tráfico rodado y concentrada preferentemente hacia las Calles San Martín y/o San Francisco Javier.

El Plan determinará el sistema de gestión público adecuado a las características propias del área, parcelación, edificación preexistente, existencia de edificios de posible inclusión en el Catálogo de Protección, etc.

Asimismo, determinará la oportunidad de destinar a equipamiento comunitario público la edificación catalogada por el Plan General incluida en el ámbito del Plan Especial.

Actuaciones Aisladas:

AA.CH.19: Saneamiento de Ciudadela en la Calle del Señor de las Tribulaciones.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.CH.20: Saneamiento de Ciudadela en el Callejón de Ravina.

Se desarrollará en fases, comenzando por la adquisición del solar que da frente a la Calle San Miguel para reponer en él las viviendas afectadas. Los solares sobrantes se incorporarán al Patrimonio Municipal de Suelo.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-23)**ÁREA:** Toscal-Santiago**HOJA:** 3/3**Sistema de Actuación:**

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.CH.21: Obtención de suelo para un Centro Docente y una plaza y el saneamiento de Ciudadelas.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.CH.26: Prolongación de la calle San Miguel hasta conexión con San Vicente Ferrer.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público (municipal).
- Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.CH.27: Ensanche del Pasaje Ojeda. El Proyecto de urbanización será único para todo el ámbito de la actuación.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por la actuación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-24)**ÁREA:** Toscal-San Francisco**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Los generales de rehabilitación, protección del Patrimonio Histórico y peatonalización del Centro.
- Sanear las situaciones de infravivienda.
- Completar la urbanización.
- Garantizar la gestión del equipamiento.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría 5ª.
 - Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

Según fichas por manzana.

Edificabilidad:

Según fichas por manzana.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:****AA.CH.22:** Ejecución de una Plaza entre las Calles San Vicente Ferrer, San Juan Bautista, San Francisco Javier y San Francisco.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-24)**ÁREA:** Toscal-San Francisco**HOJA:** 2/2

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.CH.29: Ensanche de la Calle del Señor de las Tribulaciones.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-25)**ÁREA:** La Muralla**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Evitar la densificación de usos terciarios.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría 5ª.

Tipos Edificatorios:

Según fichas por manzana.

Edificabilidad:

Según fichas por manzana.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:****AA.CH.23:** Creación de plaza en la confluencia de la Avenida de Anaga y la Calle de La Marina.**Instrucciones:**

- El volumen que pudiera resultar bajo la rasante de la plaza será de uso y dominio público.
- La delimitación de la Actuación Aislada figura en la correspondiente ficha de manzana.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-26)

ÁREA: El Cabo

HOJA: 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Revisión del Plan Parcial Cabo Llanos de 1990.

Estudio de Detalle aprobado el 20-9-96 en el ámbito A (manzanas 285-286 del Plan General y 11 de la Revisión del Plan Parcial Cabo – Llanos).

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Dotacional.

Usos Prohibidos: Según Revisión Plan Parcial Cabo – Llanos de 1990.

Tipos Edificatorios: - Según Estudio de Detalle aprobado el 20-9-96 en el ámbito A (manzanas 285-286 del Plan General y 11 de la Revisión del Plan Parcial Cabo – Llanos).

- Según Revisión Plan Parcial Cabo – Llanos de 1990 en el resto.

Edificabilidad: - Según Estudio de Detalle aprobado el 20-9-96 en el ámbito A (manzanas 285-286 del Plan General y 11 de la Revisión del Plan Parcial Cabo – Llanos).

- Según Revisión Plan Parcial Cabo – Llanos de 1990 en el resto.

GESTIÓN PÚBLICA:Obras Ordinarias: **AA.CH.24:** Urbanización Parque del Cuartel de San Carlos y Rehabilitación del edificio.

Sistema de Actuación:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-26)**ÁREA:** El Cabo**HOJA:** 2/2

- Suelo: Municipal
- Ejecución: Las actuaciones descritas serán ejecutadas por la Administración pública del Gobierno de Canarias.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

(de aplicación transitoria, hasta la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación)

- 1) Las aberturas de la fachada, deberán situarse de tal forma que equidisten desde el centro a los extremos. La misma regla regirá para la porción de fachada que forme chaflán.
- 2) Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de las aberturas de las fachadas.
- 3) Las dimensiones mínimas de las aberturas en fachada se establece en un metro veinte centímetros (1.20 m.) de anchura y una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m.). También se admiten las aberturas que formalmente superen la altura de la planta.
- 4) Los materiales de revestimiento de las fachadas serán de tipo pétreo o similar.
- 5) Los modelos formales de la edificación deberán hacer referencia obligada al actual edificio del Cabildo, en cuanto altura de cornisa, zócalo y disposición compositiva general, en la manzana comprendida entre la Calle Mejías, San Sebastián, Prolongación de Bravo Murillo y José Manuel Guimerá.
- 6) Queda excluida de la aplicación de estas ordenanzas particulares la manzana comprendida entre la Avenida Bravo Murillo, José Manuel Guimerá, Avenida Tres de Mayo, Avenida Marítima y Prolongación de la Calle San Sebastián.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-27)**ÁREA:** Fachada Marítima**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Revisión del Plan Parcial Cabo Llanos de 1990.**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**

Uso y Tipología Característicos (UTC): Dotacional.

Usos Prohibidos: Según Revisión Plan Parcial Cabo – Llanos de 1990.**Tipos Edificatorios:** Según Revisión Plan Parcial Cabo – Llanos de 1990.**Edificabilidad:** Según Revisión Plan Parcial Cabo – Llanos de 1990.**EDIFICIOS SOMETIDOS A NORMATIVA DE PROTECCIÓN**

Los que figuran en el correspondiente fichero de manzanas.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

(de aplicación transitoria, hasta la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación)

- 1) Las aberturas de la fachada, deberán situarse de tal forma que equidisten desde el centro a los extremos. La misma regla regirá para la porción de fachada que forme chaflán.
- 2) Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de las aberturas de las fachadas.
- 3) Las dimensiones mínimas de las aberturas en fachada se establece en un metro veinte centímetros (1.20 m.) de anchura y una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m.). También se admiten las aberturas que formalmente superen la altura de la planta.
- 4) Los materiales de revestimiento de las fachadas serán de tipo pétreo o similar.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-27)

ÁREA: Fachada Marítima

HOJA: 2/2

- 5) Los modelos formales de la edificación deberán hacer referencia obligada al actual edificio del Cabildo, en cuanto altura de cornisa, zócalo y disposición compositiva general.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-28)

ÁREA: La Concepción

HOJA: 1/3

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)

Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente el 9-4-01, en su ámbito (Sistema General Dotacional).

Estudio de Detalle en el ámbito señalado en el plano de ordenación detallada.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Los generales de rehabilitación, protección del Patrimonio Histórico y peatonalización del Centro.

- Saneamiento de las situaciones de infravivienda entre la Calle San Sebastián y el Barranco, y obtención de suelo para equipamiento comunitario y viviendas.

- Obtención de suelo para nuevo Centro Cultural y espacios libres.

Instrucciones:

- Para la edificación en el ámbito del Sistema General Dotacional comprendido entre la Calle San Sebastián y el Barranco de Santos se aplicarán las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente el 9-4-01.

- Se redactará un Estudio de Detalle para la parcela Municipal situada en la confluencia de la Calle Miraflores y el Puente Serrador, al Este del mismo. En él se concretarán las alineaciones, la ocupación y la relación de los diferentes volúmenes con los edificios contiguos.

- A los efectos de la edificabilidad, se



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-28)**ÁREA:** Fachada Marítima**HOJA:** 2/3

entenderá que la plaza está el 50 % a la cota superior del puente, pudiendo reordenarse para conseguir un mejor resultado arquitectónico.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría 5ª.

Tipos Edificatorios:

- Según Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente el 9-4-01 en su ámbito (Sistema General Dotacional).
- Según Estudio de Detalle en la parcela municipal situada en la confluencia de la Calle Miraflores y el Puente Serrador.
- Según fichas por manzana en el resto.

Edificabilidad:

Según fichas por manzana.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

(de aplicación transitoria, hasta la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación)

- 1) Las aberturas de la fachada de edificios que no formen esquina deberán situarse de tal forma que equidisten desde el centro a los extremos. La misma regla regirá para la porción de fachada que forme chaflán.
- 2) Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de las aberturas de las fachadas.
- 3) Las dimensiones mínimas de las aberturas en fachada se establece en un metro veinte centímetros (1.20 m.) de anchura y una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m.). En general la relación entre anchura y altura será uno a dos, pudiendo variarse dichas dimensiones si se justifica en base a las dimensiones de los edificios históricos del área.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-28)

ÁREA: La Concepción

HOJA: 3/3

- 4) Las carpinterías de las aberturas, serán de madera, irán pintadas y colocadas en el plano de fachada. Su diseño reproducirá el de las carpinterías de los edificios históricos del área.
- 5) No se permitirá el apeado de huecos.
- 6) Los materiales de revestimiento de las fachadas serán a base de enfoscado liso.
- 7) En el caso de balcones, la losa se descompondrá en el filete correspondiente al pavimento del balcón y la losa propiamente dicha. La losa deberá dotarse de goterón en todo su perímetro volado. El conjunto de filete y losa, no sobrepasará los veinticinco centímetros de espesor. La barandilla será calada y metálica, debiendo justificarse su diseño en base a las preexistencias del entorno.
- 8) La geometría elemental en la distribución es condición para lograr la mayor autonomía de la fachada respecto al programa funcional. La geometría de la planta de las viviendas se basará en:
 - a) La localización central del acceso.
 - b) En la localización central de los pequeños servicios de la vivienda (aseos, trasteros, etc.)
 - c) Los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.
- 9) Las cubiertas de los edificios se diseñarán como si de una fachada más se tratase, debiendo acompañarse como documentación de proyecto una perspectiva axonométrica, a la escala adecuada donde se justifiquen los criterios compositivos adoptados.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-29)**ÁREA:** Centro Comercial**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la UA-CH.10 y Urbano consolidado (SUC) en el resto.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Los generales de rehabilitación, protección del Patrimonio Histórico y peatonalización del Centro.
- Ejecución de una plaza entre las Calles Dr. Allart y La Palma.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
- Industrias y Talleres Industriales.

Tipos Edificatorios:

Según fichas por manzana.

Edificabilidad:

Según fichas por manzana.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones aisladas:**

AA.CH.40: Ejecución de una plaza entre las Calles Dr. Allart y La Palma.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.

GESTIÓN PRIVADA:**Unidades de Actuación:**

UA-CH.10: Ensanche de las Calles Dr. Allart y Candelaria.

Sistema de Actuación: Privado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-29)

ÁREA: Centro Comercial

HOJA: 2/2

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

(de aplicación transitoria, hasta la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación)

- 1) Las aberturas de la fachada de edificios que no formen esquina deberán situarse de tal forma que equidisten desde el centro a los extremos. La misma regla regirá para la porción de fachada que forme chaflán.
- 2) Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de las aberturas de las fachadas.
- 3) Las dimensiones mínimas de las aberturas en fachada se establece en un metro veinte centímetros (1.20 m.) de anchura y una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m.).
- 4) Los conjuntos de ventanas o asociaciones de huecos constituyen un sistema eficaz para lograr la independencia compositiva de la fachada al permitir una mejor adaptabilidad de ésta a la compartimentación interior. Por ello los conjuntos de ventanas permitirán que individualmente cada una de ellas tenga una anchura inferior a 1.20 metros y siempre superior a setenta y cinco centímetros. En cualquier caso los conjuntos de ventanas de dos o más cuerpos deberán ser simétricos.
- 5) Los materiales de revestimiento de las fachadas serán de piedra natural o artificial o enfoscado liso.
- 6) En el caso de balcones, la losa se descompondrá en el filete correspondiente al pavimento del balcón y la losa propiamente dicha. La losa deberá dotarse de goterón en todo su perímetro volado. El conjunto de filete y losa, no sobrepasará los veinticinco centímetros de espesor. La barandilla será calada y metálica, debiendo justificarse su diseño en base a las preexistencias del entorno.
- 7) La geometría elemental en la distribución es condición para lograr la mayor autonomía de la fachada respecto al programa funcional. La geometría de la planta de las viviendas se basará en:
 - a) La localización central del acceso.
 - b) En la localización central de los pequeños servicios de la vivienda (aseos, trasteros, etc.)
 - c) Los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.
- 8) Las cubiertas de los edificios se diseñarán como si de una fachada más se tratase, debiendo acompañarse como documentación de proyecto una perspectiva axonométrica, a la escala adecuada donde se justifiquen los criterios compositivos adoptados.

Las carpinterías exteriores habrán de situarse en el plano de fachada y se adoptarán modelos de las edificaciones históricas existentes.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-30)**ÁREA:** Cuadrilatero**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)

Plan Especial aprobado el 16-3-01 para el ámbito delimitado en la manzana 334.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Los generales de rehabilitación, protección del Patrimonio Histórico y peatonalización del Centro.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
- Industrias y Talleres Industriales.

Tipos Edificatorios:

- Según Plan Especial aprobado el 16-3-01 en el ámbito delimitado en la manzana 334.
- Según fichas por manzana en el resto.

Edificabilidad:

- Según Plan Especial aprobado el 16-3-01 en el ámbito delimitado en la manzana 334.
- Según fichas por manzana en el resto.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Centro Histórico (CH-30)

ÁREA: Cuadrilatero

HOJA: 2/2

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

(de aplicación transitoria, hasta la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación)

- 1) Las aberturas de la fachada de edificios que no formen esquina deberán situarse de tal forma que equidisten desde el centro a los extremos. La misma regla regirá para la porción de fachada que forme chaflán.
- 2) Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de las aberturas de las fachadas.
- 3) Las dimensiones mínimas de las aberturas en fachada se establece en un metro veinte centímetros (1.20 m.) de anchura y una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m.).
- 4) Los conjuntos de ventanas o asociaciones de huecos constituyen un sistema eficaz para lograr la independencia compositiva de la fachada al permitir una mejor adaptabilidad de ésta a la compartimentación interior. Por ello los conjuntos de ventanas permitirán que individualmente cada una de ellas tenga una anchura inferior a 1.20 metros y siempre superior a setenta y cinco centímetros. En cualquier caso los conjuntos de ventanas de dos o más cuerpos deberán ser simétricos.
- 5) Los materiales de revestimiento de las fachadas serán de piedra natural o artificial o enfoscado liso.
- 6) En el caso de balcones, la losa se descompondrá en el filete correspondiente al pavimento del balcón y la losa propiamente dicha. La losa deberá dotarse de goterón en todo su perímetro volado. El conjunto de filete y losa, no sobrepasará los veinticinco centímetros de espesor. La barandilla será calada y metálica, debiendo justificarse su diseño en base a las preexistencias del entorno.
- 7) La geometría elemental en la distribución es condición para lograr la mayor autonomía de la fachada respecto al programa funcional. La geometría de la planta de las viviendas se basará en:
 - a) La localización central del acceso.
 - b) En la localización central de los pequeños servicios de la vivienda (aseos, trasteros, etc.)
 - c) Los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.
- 8) Las cubiertas de los edificios se diseñarán como si de una fachada más se tratase, debiendo acompañarse como documentación de proyecto una perspectiva axonométrica, a la escala adecuada donde se justifiquen los criterios compositivos adoptados.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE			TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005
ÁMBITO:	ÁREA: Leyenda	HOJA:	

- | | |
|--|---------|
| ● SUELO URBANO | |
| Suelo Urbano Consolidado | (SUC) |
| Suelo Urbano no Consolidado | (SUNC) |
| ● SUELO URBANIZABLE | |
| Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado | (SUSO) |
| Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado | (SUSNO) |
| Suelo Urbanizable no Sectorizado Diferido | (SUNSD) |
| ● SUELO RÚSTICO | |
| Suelo Rústico de Protección Natural | (SRPN) |
| Suelo Rústico de Protección Paisajística | (SRPP) |
| Suelo Rústico de Protección Cultural | (SRPC) |
| Suelo Rústico de Protección Costera | (SRPCO) |
| Suelo Rústico de Protección Agraria | (SRPA) |
| Suelo Rústico de Protección Hidrológica | (SRPH) |
| Suelo Rústico de Protección Minera | (SRPM) |
| Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras | (SRPI) |
| Suelo Rústico de Asentamiento Rural | (SRAR) |
| Suelo Rústico de Protección de Entornos | (SRPE) |
| Suelo Rústico de Protección Territorial | (SRPT) |
| Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola | (SRAA) |
| ● SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS | |
| Red Viaria | (SGRV) |
| Terminal de Transportes | (SGTT) |
| Puerto | (SGTM) |
| ● SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES | |
| Parque Suburbano | (SGPS) |
| Parque Urbano | (SGPU) |
| Parque Deportivo | (SGPD) |
| Parque Cultural | (SGPC) |
| Parque Recreativo | (SGPR) |
| Parque Arqueológico | (SGPA) |
| Jardines | (SGPJ) |
| ● SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO | |
| Docente | (SGED) |
| Sanitario Asistencial | (SGES) |
| Comunitario | (SGEC) |
| Administración y Servicios Públicos | (SGSP) |
| Servicios Especiales | (SGSE) |
| ● PLAN ESPECIAL | (P.E) |
| ● ESTUDIO DE DETALLE | (E.D) |
| ● POLÍGONO | P |
| ● UNIDAD DE ACTUACIÓN | UA |
| ● ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA | AA |
| ● ÁMBITO ORDENACIÓN REMITIDA | AOR |
| ● ÁMBITO DE GESTIÓN UNITARIA | AGU |
| ● DELIMITACIÓN DE ÁREAS | |
| ● DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ASENTAMIENTOS RURALES | |
| ● DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA | |
| ● DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y ACTUACIONES | |

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

HOJA: 1 / 3



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur

ÁREA:

HOJA: 2 / 3



TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

HOJA: 3 / 3



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-1)**ÁREA:** Montaña de Taco**HOJA:** 1/3

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito P.CS.1 y en el 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).
- Plan Especial en el ámbito P.CS.1.
- Estudio de Detalle de junio de 1985 en el Barrio de San Luis Gonzaga.
- Estudio de Detalle aprobado el 20-9-02 en su ámbito (manzana situada en San Matías, en el extremo sur del área y con frente al eje Ofra – Chorrillo).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Conectar la intersección de Taco con el eje Ofra – Chorrillo.
- Establecer las condiciones de transformación de las canteras de la Montaña de Taco en suelo edificable industrial.

Instrucciones:

- Ámbito P.CS.1: Su urbanización básica consiste en la ejecución de una calle desde la UA-CS.2 hasta San Matías, que en su tramo sobre Hoya Fría coincide con una de las dos calles de la futura Rambla. Se ejecutará con aceras de tres metros arboladas y calzada de nueve metros (2 + 7). Su urbanización secundaria será la que su topografía permita, en el bien entendido de que para poder crear parcelas interiores (sólo servidas por la urbanización secundaria) deberán sanearse los cortes y regularizarse el terreno llevándolo a condiciones urbanas normales, no admitiéndose sin estas condiciones la edificación en las oquedades de la cantera. En cualquier caso, el fondo edificable máximo



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-1)**ÁREA:** Montaña de Taco**HOJA:** 2/3

desde la urbanización principal será de cien (100) metros.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Industrial.

Usos Compatibles

El uso será residencial en las manzanas de la Carretera General del Sur y en las del barrio de San Matías situadas junto a la división municipal.

Usos Prohibidos:

• En suelo residencial:

Industrial: Industrias y Talleres industriales.

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

• En suelo industrial:

Ninguno en la prolongación de Príncipes de España, salvo su regulación en el Plan Especial.

• En el resto de la zona industrial:

Residencial, excepto vivienda para guarda o encargado.

Turístico (Hospedaje)

Terciario: Comercio en Categoría superior a la 3ª, Edificios exclusivos de Oficinas; Salas de Reunión.

Tipos Edificatorios:

Cerrada en los núcleos residenciales de San Matías e intersección de Taco y en la manzana industrial tangente al enlace de Taco por Poniente. Según Estudio de Detalle aprobado el 20-9-02 en su ámbito (manzana situada en San Matías, en el extremo sur del área y con frente al eje Ofra – Chorri-
llo).

Abierta en el resto del suelo industrial.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-1)**ÁREA:** Montaña de Taco**HOJA:** 3/3**Edificabilidad:**

- Edificación Cerrada Residencial: Cuatro plantas sobre la rasante de la Rambla Ofra-Chorrillo en la manzana de San Matías que da frente a ella. Dos en el resto. Según Estudio de Detalle aprobado el 20-9-02 en su ámbito (manzana situada en San Matías, en el extremo sur del área y con frente al eje Ofra – Chorrillo).

- Edificación Cerrada Industrial: Tres plantas o nueve metros de altura hasta el intradós del forjado de cubierta o arranque de sus faldones.

- Edificación Abierta Industrial: Se regirá por la normativa de la zona 5, aplicada sobre parcela neta explanada resultante de la urbanización.

GESTIÓN PRIVADA:**Ámbitos de gestión:**

P.CS.1: Saneamiento de canteras, desmonte de sus residuos, explanación y urbanización según Instrucciones.

Se admitirá su fraccionamiento en tramos continuos con frente a la urbanización básica cuando no haya de entorpecer la solución global o el reparto de cargas.

Sistema de Actuación: Privado.

Unidades de Actuación

UA-CS.1: Urbanización y reparto de cargas.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-CS.2: Urbanización y reparto de cargas.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-2)**ÁREA:** Las Moraditas**HOJA:** 1/4

CLASE Y CATEGORIA 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 redimitó 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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-2)**ÁREA:** Las Moraditas**HOJA:** 2/4

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-2)**ÁREA:** Las Moraditas**HOJA:** 3/4

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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-2)

ÁREA: Las Moraditas

HOJA: 4/4

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 $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-3)**ÁREA:** El Mayorazgo**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan Parcial El Mayorazgo y Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) subsidiariamente.**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Objetivos:

- Completar la urbanización del sector.
- Mejorar la accesibilidad a la carretera de Hoya Fría.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Industrial

Usos Prohibidos:

Residencial, excepto una vivienda por parcela.

Turístico (Hospedaje).

Tipos Edificatorios: - Abierta.

Edificabilidad: Según el Plan Parcial El Mayorazgo:

- Altura máxima: 3 plantas y 9 metros. Se permite mayor altura hasta 5 plantas en un 15 % de la superficie del solar.
- Ocupación: La que resulte del retranqueo de cinco metros en el contorno de la parcela.

Parcela mínima: 1.000 metros cuadrados. Con 18 metros cuadrados de frente mínimo.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-4)**ÁREA:** Llano Alegre**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** - Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

- Plan Especial Llano Alegre (1999)

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Completar la urbanización del barrio.

- Disponer de suelo municipal para equipamiento, para viviendas de promoción pública o para reposición de viviendas afectadas por operaciones urbanísticas.

- Mejorar la conexión de los sectores de uno y otro lado de la Autopista.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):**

Residencial Colectiva Cerrada

Usos Prohibidos:

● Industrial:

- Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.

● Terciario:

- Comercio en Categorías 4ª y 5ª.

- Oficinas en Categoría 4ª.

- Salas de Reunión en categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

Cerrada.

En el ámbito del Plan Especial se permitirá también la edificación abierta.

Edificabilidad:

Edificación cerrada. Altura máxima: 3 plantas.

Edificación Abierta: 1,6 m²/m² en parcelas netas.

Altura máxima: 4 plantas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-4)

ÁREA: Llano Alegre

HOJA: 2/2

Retranqueos:

Se mantendrá el retranqueo de la edificación en las calles donde ya existe.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-5)**ÁREA:** Mercatenerife**HOJA:** 1/3**CLASE Y CATEGORIA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC)**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

El Plan Parcial reformado del sector 2 de El Mayorazgo (Mercatenerife S.A., 1985) mantiene su vigencia como instrumento de gestión urbanística, adaptando sus determinaciones técnicas a las de este Plan General.

Estudio de Detalle.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Completar la urbanización del área según la ordenación prevista.

- Mejorar la accesibilidad a Mercatenerife y al enlace con la Autopista desde la carretera de Hoya Fría.

Instrucciones:

- En las manzanas 4, 5-1, 5-2 y 5-3 resulta de aplicación la parcelación recogida en los Proyectos de Urbanización (22-3-91) y de Compensación (21-4-95) de este ámbito. Para el desarrollo edificatorio de las parcelas se cumplirá con las siguientes condiciones:

a). Ninguna parcela podrá tener acceso desde la calle que en Prolongación de la del Mayorazgo separa las manzanas 5-1 y 5-2.

b). En el extremo Sur de la manzana 5-2 se dispondrá una sola parcela con alineación de fachada semicircular hacia el espacio exterior como solución de definición de la imagen urbana del conjunto, debiendo redactarse un Estudio de Detalle para su ordenación volumétrica. La altura máxima en estas parcelas será de doce metros (12 m), manteniendo en cualquier caso la edificabilidad fijada por el Plan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-5)

ÁREA: Mercatenerife

HOJA: 2/3

c). En el Estudio de Detalle aprobado el 19-9-97 se justificó la imposibilidad de desarrollar el extremo Norte de la manzana 5-1 mediante un único volumen debido a sus especiales condiciones topográficas (frente a dos calles con una diferencia de cota superior a los diez metros.

Consiguientemente, se subdivide la parcela B-5 en la B-5.1 y la B-5.2 en cada una de las cuales se desarrollará un volumen edificatorio con las siguientes condiciones:

- Se debe mantener en el extremo de la manzana la apariencia de fachada semicircular hacia el espacio libre para lo que se adoptarán las alineaciones recogidas en el esquema adjunto (Anexo 1). La alineación curva se considera obligatoria. Las otras alineaciones se consideran mínimas debiéndose, en su caso, aumentar el retranqueo para no superar la ocupación máxima de las parcelas.
- La altura máxima en cada parcela será de doce metros (12 m) manteniendo en cualquier caso la edificabilidad asignada por el Plan.
- A los efectos de obtener una mejor solución en el extremo Norte de la manzana, se autoriza expresamente la agrupación de la parcela B-5.1 con la B-4 y de la B-5.2 con la B-6.
- A los efectos de minimizar el impacto visual del muro de contención que separa las parcelas B-5.1 y B-5.2, se permite que el volumen a desarrollar en la parcela B-5.2 se adose a la medianera con la parcela B-5.1, sin que ello pueda suponer mayor ocupación de la parcela.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-5)**ÁREA:** Mercatenerife**HOJA:** 3/3**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos
(UTC):

Abierta Industrial

Usos Prohibidos:

Residencial, excepto vivienda para
guarda o encargado.

Turístico (Hospedaje).

Terciario: Comercial en Categoría 5º.

Tipos Edificatorios:

Edificación Abierta.

Edificabilidad:

La correspondiente a la zona 5.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.CS.1: Ensanche de la carretera de
Hoya Fría.

Sistema de Actuación:

Suelo: Expropiación.

Ejecución: Obra Ordinaria.

Anexo 1:Parcelación y alineaciones en el ex-
tremo Norte de la manzana 5-1.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-6)**ÁREA:** Camberí**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan Parcial Costa Sur.
Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) subsidiariamente.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Completar la urbanización del sector y dotar de equipamiento al barrio de Chamberí.

- Resolver las interferencias producidas entre el tráfico de enlace de Autopistas y el interior de la urbanización industrial.

- Mejorar la comunicación con la urbanización el Mayorazgo

Instrucciones:

- Se mantendrá el retranqueo de la edificación, que tendrá el uso de jardín, en las calles del barrio de Chamberí.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):**

Industrial Abierta.

Usos Prohibidos:

- Sub-área Residencial:

- Industrias y Talleres Industriales de Categoría 1ª.

- Turístico (Hospedaje).

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

- Sub-área Industrial:

- Residencial.

- Turístico (Hospedaje)

- Terciario: Hospedaje. Comercios en Categorías 5ª.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-6)**ÁREA:** Chamberí**HOJA:** 2/2**Tipos Edificatorios:**

Cerrada en la Sub-área Residencial.

Abierta en la Sub-área Industrial.

Edificabilidad:

- Edificación cerrada residencial:
 - Altura máxima: 3 plantas.

- Edificación abierta industrial:
 - Altura Máxima: 3 plantas y 9 metros. Se permite mayor altura hasta 5 plantas en un 15% de la superficie del solar.
 - Ocupación: La que resulte del retranqueo de 5 metros en el contorno de la parcela.
 - Parcela mínima: 1.000 metros cuadrados con dieciocho metros de frente mínimo.

Retranqueos:

Edificación abierta industrial: 5 metros.

Edificación cerrada: los existentes.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas****AA.CS.3:** Obtención de las parcelas señaladas en la intersección de las calles Juan de Avila e Isidoro Luz con destino a dotaciones.

Sistema de Actuación:
Suelo: Expropiación.
Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

AA.CS.6: Obtención de suelo y ejecución de espacio libre

Sistema de Actuación:
Suelo: Expropiación.
Ejecución: Obra Pública Ordinaria.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-7)**ÁREA:** Buenos Aires**HOJA:** 1/9

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en los ámbitos 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)

Estudio de detalle aprobado el 18-6-93 en su ámbito (parcelas 1 - norte y 1 - sur de la UA-CS.5).

Estudios de Detalle en los ámbitos en los que se señala.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Configurar una Avenida de Acceso al Puerto desde las áreas industriales de Mayorazgo – Mercatenerife – Costa Sur mediante ensanche de la calle Anatolio Fuentes y rectificación y ensanche de la Calle Panamá hasta su unión con la calle 70.

- Compatibilizar la edificación de las parcelas lindantes con la Refinería con las previsiones de futura evolución urbanística del área ocupada por ésta.

- Resolver la ordenación de los bordes del barrio de Buenos Aires hacia el Sistema General Viario.

Instrucciones:

- Se dará salida a la calle Bolivia del barrio de Buenos Aires, modificando su trazado y alineando la edificación al muro de contención de los terraplenes de la Autopista.

- Se limita el fondo edificable desde la calle Panamá con el fin de ordenar su fachada hacia el mar e independizar la evolución urbanística de esta respecto a la colindante (Refinería). Los retranqueos resultantes de dicha li-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-7)**ÁREA:** Buenos Aires**HOJA:** 2/9

mitación de fondo habrán de situarse en iguales rasantes que la calle perimetral de servicio de Cepsa, de modo que las nuevas edificaciones de la calle Panamá no obstaculicen la futura urbanización de la frontera entre ambas áreas.

- La afección de la Industria Papelera por la rectificación de la Calle Panamá es una previsión a largo plazo que se supedita al cese de la actividad de dicha industria.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Industrial Abierta.

Usos Prohibidos:

• Sub-área Residencial:

- Industrias y Talleres Industriales de Categoría 1ª.

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

• Sub-área Industrial:

- Residencial.

- Turístico (Hospedaje).

- Terciario: Comercios en Categorías 5ª.

Tipos Edificatorios:

• Cerrada en la zona residencial.

• Abierta en la zona industrial, salvo a las parcelas en que se detalla en las fichas y en la situada entre la vía de acceso a la Penetración Sur y la Calle Anatolio Fuentes, que será cerrada.

Edificabilidad:

• Edificación Cerrada: tres plantas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-7)

ÁREA: Buenos Aires

HOJA: 3/9

- Edificación abierta industrial: edificabilidad máxima: 1,50 m²/m², que para las parcelas que formaban parte del Plan Parcial Costa Sur se calcula para su superficie en dicho Plan Parcial y se aplica sobre las parcelas netas resultantes de la nueva ordenación, compensándose así las afecciones dentro de las propias parcelas afectadas.

- Altura máxima: Nueve metros o en su caso la expresamente autorizada en esta ficha por acumulación de volumen.

- Ocupación: La que resulte de los retranqueos.

Retranqueos:

- Edificación Cerrada Residencial: Se mantendrán los retranqueos existentes en las calles Panamá y Puerto Rico.

- Edificación Abierta Industrial: Cinco metros a linderos laterales y de fondo, salvo autorización expresa de adosamiento. A viales, según líneas de edificación que se señalan.

- La edificación cerrada industrial situada al Sur del área tendrá retranqueos de cinco (5) metros hacia la vía de enlace.

Condiciones Particulares:**a). Parcela situada junto al acceso a Mercatenerife:**

Dentro de los límites generales anteriores se definen condiciones particulares para la mencionada parcela en razón de la singularidad de su emplazamiento en un punto de entrada a la Ciudad:

Ocupación: Queda limitada por el se-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-7)**ÁREA:** Buenos Aires**HOJA:** 4/9

micróculo señalado en los planos de ordenación detallada, que será alineación obligatoria de fachada, si bien se autoriza la ocupación en subsuelo del resto de la parcela con destino exclusivo de garaje.

Altura: Se define un plano regulador horizontal obligatorio a nueve (9) metros del punto de rasante más alta de la línea de edificación.

En la resolución de las cubiertas -que no serán accesibles más que para mantenimiento-, se tendrá en cuenta el carácter de fachada que adquieren desde el paso superior de la Autopista, por lo que se cuidará especialmente su diseño y será preceptivo el estudio axonométrico a que se refiere el artículo "Construcciones por encima de la altura", del capítulo sobre condiciones de volumen y forma de los edificios de las Normas Urbanísticas.

Arbolado: será preceptivo en todo el perímetro exterior de la parcela.

b). Parcela situada al sur del área, con frente a la calle Anatolio Fuentes García y a la vía de conexión con la Penetración Sur.

Habrà de redactarse un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes que resultan edificables, debiendo cuidarse especialmente la fachada hacia la vía de servicio, que recibirá un tratamiento uniforme.

El Estudio de Detalle podrá proponer una tipología edificatoria diferente a la establecida (edificación cerrada tres plantas) con el objeto obtener una mejor solución edificatoria en la que se concilien el reducido fondo edificable de la parcela, los retranqueos establecidos y la importante diferencia de cota entre las dos calles. Se man-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-7)**ÁREA:** Buenos Aires**HOJA:** 5/9

tendrá en cualquier caso la edificabilidad fijada por el Plan.

El ámbito podrá subdividirse a los efectos de la tramitación del Estudio de Detalle. En este caso uno de los Estudios de Detalle se referirá a la parcela que en la actualidad está edificada y el otro al resto aún no desarrollado.

Será obligatoria la plantación de árboles de alto fuste en la fachada a naciente en la proporción de un árbol cada diez metros (10 m).

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas**

AA.CS.3: Urbanización de la calle Bolivia y la de remate de las calles Colombia, Ecuador y Puerto Rico. Urbanización de la plaza.

Sistema de actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.CS.4: Ensanche de la Calle Panamá.

Sistema de actuación:

- Suelo: Cesión obligatoria.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.CS.5: Peatonal entre la Calle Anatolio Fuentes y la vía de conexión con la Penetración Sur.

Sistema de actuación:

- Suelo: Cesión obligatoria y gratuita.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-7)**ÁREA:** Buenos Aires**HOJA:** 6/9**GESTIÓN PRIVADA:****Unidades de Actuación:**

UA-CS.5: Urbanización de calle paralela a la de Panamá lindante con la Refinería e inicio de la futura Rambla del Barranco del Hierro.

Instrucciones: El objeto de la unidad es compatibilizar la edificación de los solares que la integran con el paso por ellos de futura Rambla del barranco del Hierro y con el ensanche de la Calle Panamá. Para ello se asignará a las parcelas preexistentes (parcelas 1 y 3 del Plan Parcial Costa Sur) el aprovechamiento de la subárea industrial y se acumularán los aprovechamientos así obtenidos a las parcelas netas resultantes de la nueva ordenación, según se señala en el plano a escala 1/1.000 de la hoja 7 de esta ficha. Por tanto, la parcela 3 retiene los aprovechamientos que le corresponden y se incorpora a la UA a los solos efectos del reparto de cargas de urbanización.

Alternativamente, la parcela 1 podría subdividir la UA para actuar dentro de sus propios límites si asumiese voluntariamente toda la carga de urbanización que cae dentro de su ámbito.

Sistema de Actuación: Privado.

- Ordenanzas Particulares de la edificación en la UA-CS.5:

a). Parcelas 1 - sur y 3: No son preceptivos retranqueos por haberse incorporado a los ensanches viarios previstos en las calles Panamá y Filipinas, en aplicación del apartado a) del artículo retranqueo de las Normas Urbanísticas y a la apertura de una nueva calle paralela a Panamá.

La edificabilidad máxima de cada parcela será la señalada en la hoja 7 de



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-7)**ÁREA:** Buenos Aires**HOJA:** 7/9

esta ficha, por aplicación del criterio general establecido para la compensación de las nuevas afecciones.

La altura máxima será la definida por un plano horizontal a la distancia de nueve (9) metros del punto de rasante más alta del frente de la manzana a la calle Panamá.

b). Parcela 1 – norte: No son preceptivos retranqueos a viales.

La edificabilidad máxima será la señalada en la hoja 9 de esta ficha.

En planta baja y primera la altura máxima de la edificación será la misma que para las parcelas 1 – sur y 3, permitiéndose sobre este plano un volumen emergente en el 35 % de la superficie de la planta que albergue con altura libre el resto de edificabilidad no localizable en plantas baja.

En su ámbito resulta de aplicación el Estudio de detalle aprobado el 18-6-93 (parcelas 1 - norte y 1 - sur de la UA-CS.5).

UA-CS.6: Rectificación de la calle Panamá.

Instrucciones: El objeto de la Unidad es mejorar el trazado de la calle Panamá como parte de la nueva Avenida de Acceso al Puerto desde las áreas industriales.

Los aprovechamientos a considerar en la ejecución de la Unidad serán los del Plan Parcial Costa Sur (parte de la parcela 4) a ubicar en las nuevas manzanas, definidas en la hoja de esta ficha, materializados en las parcelas preexistentes. Para el cálculo y asignación de estos aprovechamientos a cada una de las nuevas parcelas



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-7)**ÁREA:** Buenos Aires**HOJA:** 8/9

se medirá su superficie a eje de la calle Panamá rectificada.

Sistema de Actuación: Privado

UA-CS.7: Rectificación de la calle Panamá.

Instrucciones: El objeto de la Unidad es mejorar el trazado de la calle Panamá como parte de la nueva Avenida de Acceso al Puerto desde las áreas industriales, si bien esa mejora no es tan perentoria como para afectar dentro del horizonte programático del Plan General al funcionamiento de la Industria Papelera. La ejecución de la Unidad se difiere por tanto hasta la reedificación de los solares de dicha Industria.

Los aprovechamientos a considerar en la ejecución de la Unidad serán los correspondientes al Plan Parcial Costa Sur (parcela 9) a ubicar en las nuevas manzanas, definidas en la hoja de esta ficha, materializados en los solares preexistentes. Para el cálculo y asignación de estos aprovechamientos a cada una de las nuevas parcelas se medirá su superficie a eje de la calle Panamá rectificada.

Sistema de Actuación: Privado



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-7)

ÁREA: Buenos Aires

HOJA: 9/9

Denominación	PROPIETARIOS	Superficie antes Junta Compensación			Superficie después Junta Compensación		
		SUPERFICIE ÚTIL (m2)	SUPERFICIE A VÍAS (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	S. CEDIDA A LA ASOC. (m2)	FACHADA (m)
1	Gonzalo Díaz Palazón	11.671,75	1.628,00	13.299,75	11.671,75	1.628,00	370,00
2	Antonio Díaz Palazón	3.375,00	-	3.375,00	3.575,00	-	25,00
3	Alfonso Díaz Malledo	4.614,00	1.038,00	5.652,00	4.014,00	1.028,00	134,00
4	Hdros. Tomás Barrios	40.853,00	6.032,00	46.885,00	40.853,00	6.032,00	960,00
5	Hdros. Tomás Barrios	9.252,00	368,00	9.620,00	9.252,00	368,00	123,00
6	Banco Español de Crédito	9.850,00	270,00	10.120,00	9.850,00	270,00	89,00
7	DISCASA	5.802,50	30,00	5.832,50	5.802,50	30,00	45,00
8	Waltero Díaz García	1.240,00	7,00	1.247,00	1.240,00	7,00	16,00
9	Papelera de Canarias	26.707,00	82,00	26.789,00	26.707,00	82,00	169,00
10	Jacinto Lorenzo	5.830,00	68,00	5.898,00	5.880,00	68,00	27,50
11	Iberica de Montaje Net.	4.260,00	439,00	4.699,00	4.260,00	439,00	64,00
12	Mario Castro Moreno	2.173,00	-	2.173,00	2.173,00	-	-
13	Disa y Cepsa	21.742,00	1.085,00	22.827,00	21.742,00	1.085,00	167,00
14	Cepsa	29.378,00	2.399,00	31.777,00	29.378,00	2.399,00	330,00
15	Sres. Arocha Díaz	1.425,00	480,00	1.905,00	1.425,00	480,00	78,00
16	Papelera de Canarias	683,00	235,00	918,00	683,00	235,00	48,00
17	Sres. Bruno	348,00	48,00	396,00	348,00	48,00	12,50
18	Pedro Montesinos	725,00	-	725,00	725,00	-	26,00
19	Tomás de Armas	725,00	-	725,00	725,00	-	24,00
20	Manuel González Abreu	990,00	-	990,00	990,00	-	38,50
21	Fabrica Record	4.225,00	227,00	4.452,00	4.225,00	227,00	145,00
22	Ulises Méndez	456,00	-	456,00	456,00	-	-
23	Las Afortunadas	1.600,00	312,00	1.912,00	1.600,00	312,00	27,00
24	Eloy Mata y Serafin Rodriguez	1.184,50	-	1.184,50	1.184,80	-	-
25	Gonzalo Díaz Palazón	13.192,00	1.632,00	14.824,00	13.192,00	1.682,00	140,00
26	Moro y Robles	1.568,00	1.512,00	3.080,00	1.568,00	1.512,00	127,00
27	Manuel González Abreu	12.760,00	4.241,00	17.001,00	12.760,00	4.241,00	342,00
28	Lucas Alonso Morin	3.677,50	-	3.677,50	3.677,50	-	-
29	Salvatore Sergio Volo	2.980,00	-	2.980,00	2.980,00	-	38,00
30	Antonio Alonso Morin	2.945,00	228,00	3.173,00	2.945,00	-	38,00
31	Hdros. Fco. Alonso Morin	2.323,00	234,00	2.557,00	2.323,00	-	39,50
32	Eduarfo Alonso Morin	2.160,00	399,00	2.559,00	2.160,00	-	67,50
33	Hdros. Alejandro Al Morin	175,00	186,00	361,00	175,00	301,00	-
34	Hdros. Alejandro AL Morin	1.588,00	640,00	2.173,00	2.064,00	109,00	159,00
35	Hdros. Guillermo Al Morin	904,00	2.371,00	3.275,00	2.831,25	443,75	37,50
36	Hdros. José Alonso Morin	-	-	-	-	-	-
37	Hdros. Manuel Alonso Morin	7.261,00	-	7.261,00	7.261,00	-	-
38	Hdros. Domingo de la Rosa	16.988,00	826,00	17.814,00	16.988,00	826,00	49,00
39	Hdros. Domingo de la Rosa	-	-	-	-	-	-
40	Hdros. Tomás Machado	498,00	768,00	1.266,00	498,00	768,00	-
41	Productos Envasados S.A	10.005,00	1.680,00	11.685,00	10.119,50	1.515,50	253,00
42	Conrado Rodríguez López	10.729,00	1.017,00	11.746,00	10.729,00	1.017,00	95,00
43	Eladio Arroyo	2.409,00	504,00	2.913,00	2.409,00	504,00	72,00
44	Gonzalo Barrera	2.090,00	610,00	2.700,00	2.090,00	610,00	92,00
45	Coimpresa	2.780,00	600,00	3.380,00	2.780,00	600,00	99,00
46	Nicolás Quintana	1.590,00	341,00	1.931,00	1.590,00	341,00	62,00
47	Conrado Rodríguez López	244,00	84,00	308,00	244,00	84,00	23,00
48	Jose López Luis	15.605,00	600,00	16.205,00	15.605,00	600,00	-
49	PCA Canarias Lucia. S.A.	29.703,50	-	29.703,50	29.703,50	-	-
50	Hdros. Tomás Machado	17.062,00	4.208,00	21.270,00	21.270,00	-	493,00
51	Hdros. Domingo de la Rosa	21.789,00	1.494,00	23.283,00	21.789,00	-	-
52	Hdros. Domingo de la Rosa	8.686,00	2.148,00	10.834,00	29.648,50	4.468,50	475,00
53	Hdros. Tomás Machado	630,00	720,00	1.350,00	630,00	720,00	70,00
54	Conrado Rodríguez López	3.304,00	-	3.304,00	3.304,00	-	-
SUMA		384.700,75	41.751,00	426.451,75	390.480,00	35.971,75	5.667,00

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-8)**ÁREA:** Refinería**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado de renovación urbana (SUNC).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Prever la futura evolución de la Industria Petrolífera hacia otras actividades más compatibles con su posicionamiento urbano.

- Establecer los elementos básicos de un sistema viario interior coordinado con el general de la Ciudad de cara a la evolución indicada.

Instrucciones:

- El Plan Especial perfeccionará estos objetivos concretando al menos los siguientes elementos del sistema viario futuro:

1.- Rambla del Barranco del Hierro, en prolongación hasta el mar del eje de doble calzada configurado aguas arriba del Barranco por el Plan General.

2.- Circunvalación del área, por prolongación paralela a Tres de Mayo de la calle Alvaro Rodríguez López hasta su unión con la paralela a Panamá por Naciente. Ampliación del área de jardines comprendida entre este trazado y Tres de mayo.

- Cualquier obra a realizar en la Refinería deberá justificar su compatibilidad con las determinaciones anteriores.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Industrial.

Edificabilidad:

1.00 m²/m².



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur (CS-8)**ÁREA:** Refinería**HOJA:** 2/2**Usos Prohibidos:**

Actividades industriales que incumplan alguno o algunos de los preceptos de aplicación según la normativa que les afecte, en particular las siguientes:

I). Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

II). Reglamento de Seguridad de Refinerías de Petróleos y Parques de Almacenamiento de Productos Petrolíferos.

III). Decreto 2662/1.967 del Ministerio de Industria.

IV). Artículos referidos a la condiciones de Medio Ambiente y sobre vertidos industriales de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Otras Determinaciones:

Según Plan Especial.

GESTIÓN PRIVADA:**Sistema de Actuación:**

Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO:	ÁREA: Leyenda	HOJA:
---------	---------------	-------

- | | |
|--|---------|
| ● SUELO URBANO | |
| Suelo Urbano Consolidado | (SUC) |
| Suelo Urbano no Consolidado | (SUNC) |
| ● SUELO URBANIZABLE | |
| Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado | (SUSO) |
| Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado | (SUSNO) |
| Suelo Urbanizable no Sectorizado Diferido | (SUNSD) |
| ● SUELO RÚSTICO | |
| Suelo Rústico de Protección Natural | (SRPN) |
| Suelo Rústico de Protección Paisajística | (SRPP) |
| Suelo Rústico de Protección Cultural | (SRPC) |
| Suelo Rústico de Protección Costera | (SRPCO) |
| Suelo Rústico de Protección Agraria | (SRPA) |
| Suelo Rústico de Protección Hidrológica | (SRPH) |
| Suelo Rústico de Protección Minera | (SRPM) |
| Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras | (SRPI) |
| Suelo Rústico de Asentamiento Rural | (SRAR) |
| Suelo Rústico de Protección de Entornos | (SRPE) |
| Suelo Rústico de Protección Territorial | (SRPT) |
| Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola | (SRAA) |
| ● SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS | |
| Red Viaria | (SGRV) |
| Terminal de Transportes | (SGTT) |
| Puerto | (SGTM) |
| ● SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES | |
| Parque Suburbano | (SGPS) |
| Parque Urbano | (SGPU) |
| Parque Deportivo | (SGPD) |
| Parque Cultural | (SGPC) |
| Parque Recreativo | (SGPR) |
| Parque Arqueológico | (SGPA) |
| Jardines | (SGPJ) |
| ● SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO | |
| Docente | (SGED) |
| Sanitario Asistencial | (SGES) |
| Comunitario | (SGEC) |
| Administración y Servicios Públicos | (SGSP) |
| Servicios Especiales | (SGSE) |
| ● PLAN ESPECIAL | (P.E) |
| ● ESTUDIO DE DETALLE | (E.D) |
| ● POLÍGONO | P |
| ● UNIDAD DE ACTUACIÓN | UA |
| ● ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA | AA |
| ● ÁMBITO ORDENACIÓN REMITIDA | AOR |
| ● ÁMBITO DE GESTIÓN UNITARIA | AGU |
| ● DELIMITACIÓN DE ÁREAS | AA |
| ● DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ASENTAMIENTOS RURALES | AA |
| ● DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA | AA |
| ● DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y ACTUACIONES | AA |

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez

ÁREA:

HOJA: 1/1



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez **ÁREA:** García Escamez (GG-01)**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:** - Conseguir mayor accesibilidad al área por su límite Sur (Autopista).**Instrucciones:** La vía de borde de la Autopista conectará con la red viaria del sector a través de las calles Barcelona, Rambla García Escámez y la Prolongación de Núñez de la Peña.**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO****Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Abierta**Usos Prohibidos:** Industrial: Industrias y talleres industriales.Terciario:
Comercios en Categorías 4ª y 5ª.
Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.
Salas de Reunión en Categorías 3ª y 4ª.**Tipos Edificatorios:** Abierta en el Subárea 2.
Ciudad jardín en el Subárea 1.**Edificabilidad:** Será de aplicación la normativa correspondiente a "mantenimiento de la Edificación". (Zona 1).**GESTIÓN PÚBLICA:****Sistema General Red Viaria:** - Nuevo enlace Autopista del Sur.
- Vía de borde de la Autopista y conexiones a la red viaria del sector.
- Ensanche y acondicionamiento de la Carretera del Rosario.**Sistema de Actuación:** Expropiación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez **ÁREA:** Barranquera-Cuchillitos (GG-02) **HOJA:** 1/3

CLASE Y CATEGORIA DE SUELO: Urbano no Consolidado (SUNC) en el ámbito de las unidades de actuación y del polígono. Urbano Consolidado (SUC) en el resto.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

Por acuerdo plenario de 7-6-99 y Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente el 21-12-01 se ha desafectado la parcela destinada a viviendas de reposición con frente a la calle Poetas Hermanos Machado. Sí se mantiene la otra parcela destinada a viviendas de reposición.

Objetivos:

- Habilitación de suelo para viviendas de reposición.
- Mejorar la accesibilidad al área y resolución de la transición entre Somosierra y García Escámez.
- Ampliar el equipamiento Docente y crear nuevas dotaciones.
- Completar la urbanización del sector.

Instrucciones:

La Edificación Abierta proyectada hacia la calle Hermanos Machado, se alineará a ella, siendo su situación la reflejada en el plano de ordenación Detallada.

Se destinarán a viviendas de reposición los suelos que se marcan en el plano de ordenación detallada.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Colectiva Abierta

Usos Prohibidos:

Industrial: Industrias y talleres industriales en Categoría 1ª. En la edifica-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez **ÁREA:** Barranquera-Cuchillitos (GG-02) **HOJA:** 2/3

ción Abierta los Talleres Industriales de Categoría 2ª.

Terciario:

Comercios en Categorías 4ª y 5ª.

Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.

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

Tipos Edificatorios:

- Abierta en polígono P.1.

- Cerrada en el resto.

Edificabilidad:

- Edificación Cerrada: Altura máxima según se refleja en plano.

- Edificación abierta: Para los bloques existentes regirá la normativa correspondiente a la zona de "mantenimiento de la Edificación" (Zona 1).

- Los bloques proyectados hacia la calle Hermanos Machado tendrán una altura máxima de seis plantas y las dimensiones máximas expresadas en el plano.

Retranqueos:

Equipamiento Docente: Cinco metros.

Equipamiento (Resto): Tres metros.

GESTIÓN PÚBLICA:

Polígonos:

P.GG.1: Habilitación de suelo para viviendas de reposición. Creación de Dotaciones.

* Obras:

- Calle que conecta las partes alta y baja del Área.

- Ejecución de los espacios libres incluidos en el Polígono.

* Sistema de Actuación:

Obtención de suelo: Expropiación.

Ejecución: obras públicas ordinarias.

El ensanche y acondicionamiento de la Carretera del Rosario correrá a cargo del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez **ÁREA:** Barranquera-Cuchillitos (GG-02) **HOJA:** 3/3**GESTIÓN PÚBLICA:**

Unidades de Actuación

UA-GG.5: Reparto de cargas de Urbanización.

Sistema de Actuación: Cooperación.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación

UA-GG.1: Reparto de cargas de Urbanización.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-GG.2: Reparto de cargas de Urbanización.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez **ÁREA:** Somosierra (GG-03)**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:** Mejora de la Urbanización en general.**Instrucciones:** El proyecto de ensanche previsto en la Carretera de El Rosario contemplará la resolución de los espacios libres entre ella y la edificación existente.**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO****Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Unifamiliar Adosada.**Usos Prohibidos:** Industrial: Industrias y talleres industriales, salvo en la Subárea 4 en la que se autorizan las Industrias compatibles con la Residencia.Terciario: Comercios en Categorías 4ª y 5ª.
Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.
Salas de Reunión en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.**Tipos Edificatorios:** - Ciudad Jardín en Hilera en las Subáreas 1, 2 y 3.

- Cerrada en la manzana junto a la Iglesia.

- Abierta en el resto.

Edificabilidad: - Regirá para la Edificación Abierta y Ciudad jardín en hilera existentes la normativa correspondiente a la Zona 1 Mantenimiento de la Edificación.

- Abierta Grado 0 en la parcela situada en la Calle Alcalde García Ramos esquina a la Carretera del Rosario.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez **ÁREA:** Somosierra (GG-03)**HOJA:** 2/2

- La Edificación Cerrada tendrá una altura máxima de dos plantas.

- La de la Normativa de la Zona 5 para las parcelas de Uso Industrial.

GESTIÓN PÚBLICA:**Sistema General Red Viaria:**

Ensanche y acondicionamiento de la Carretera del Rosario. A cargo del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas.

Sistema de Actuación: Expropiación.

Actuaciones Aisladas:

AA.GG.1: Prolongación hacia poniente de la Calle Aridane.

Sistema de Actuación:

Suelo: Expropiación.

Ejecución: Obras Ordinarias.

AA.GG.2: Equipamiento junto al Parque del Barranco del Hierro.

Suelo: Municipal.

Ejecución: Obra Ordinaria.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez **ÁREA:** Tío Pino (GG-04)**HOJA:** 1/4**CLASE DE SUELO:**

Urbano no Consolidado (SUNC) en los ámbitos 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), Estudios de Detalle de 1981 y de 1997 en sus ámbitos y Plan Especial.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

- En la parte más alta del Barranco del Hierro se dispone de una parcela destinada a espacio libre procedente de cesión gratuita de la parcela colindante (Urbanización Las Margaritas).

- Se ha ejecutado una parte de la canalización del Barranco del Hierro, que permite ampliar el espacio libre sobre su cauce.

- Los terrenos colindantes con el Barranco por su lado Sur están destinados a Ciudad Jardín, según Plan General de 1.957.

Objetivos:

- Ejecución del eje viario del Barranco del Hierro y ordenación de sus márgenes.

- Prolongación de la calle Simón Bolívar y ordenación del aprovechamiento de las parcelas resultantes.

- Ejecución de los espacios libres.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

Industrial: Industrias y talleres industriales de categoría 1ª y 2ª en Edificación Abierta y de Categoría 1ª en Edificación Cerrada.

Terciario: Comercios en Categorías 4ª



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez **ÁREA:** Tío Pino (GG-04)**HOJA:** 2/4

	y 5ª. Oficinas en categoría 4ª. Salas de Reunión en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.
Tipos Edificatorios:	Cerrada, en la manzana que linda con la calle Camino del Hierro. Abierta en el resto.
Edificabilidad:	<u>Edificación Cerrada:</u> Camino del Hie- rro, tres plantas y ático. <u>Edificación Abierta:</u> Grado 2. En la parte superior de la calle Tío Pino y en la urbanización Las Marga- ritas se rige por sus condiciones es- pecíficas recogidas en Estudios de Detalle. En las unidades de actuación según condiciones particulares.
GESTIÓN PÚBLICA:	
Actuaciones Aisladas:	AA.GG.3: Vía por el Barranco del Hie- rro. Instrucciones: Las edificaciones y los espacios libres privados situados en sus márgenes deberán acoplarse a las alineaciones resultantes y efectuar cerramientos en las condiciones del artículo 8.11.20.3, formando jardines delanteros y transformando las ac- tuales traseras hacia el Barranco en una nueva fachada de la máxima cali- dad urbana posible. A tal efecto se tramitará un Plan Especial que coor- dine la ejecución del vial con la regu- lación de la ordenación detallada y con la gestión del suelo. Sistema de Actuación: Suelo: Municipal. Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.
GESTIÓN PRIVADA:	
Unidades de Actuación:	UA-GG.3: Obtención de suelo para



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez **ÁREA:** Tío Pino (GG-04)**HOJA:** 3/4

peatonales y su urbanización.

Instrucciones: El Proyecto de Urbanización de los peatonales deberá justificar la adecuación de sus rasantes a la del viario existente (Carretera del Rosario) y el propuesto por el Plan.

Edificabilidad: El tipo de edificación será Abierta.

La edificación sobre rasante se retranqueará hacia la Calle Mandillo Tejera dejando un jardín delantero en la alineación con las construcciones situadas a poniente.

Hacia el barranco los retranqueos de la edificación serán de tres metros (3 m).

Las separaciones al resto de los linderos serán de cinco metros (5 m.), salvo al lindero de poniente en que la edificación se alineará al peatonal.

Podrá ocuparse toda la parcela bajo la rasante de la Calle Mandillo Tejera a efectos de facilitar la resolución de los aparcamientos, a los cuales podrá accederse desde la vía del barranco.

La altura máxima de la edificación será de seis plantas (6) sobre la rasante de Mandillo Tejera.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-GG.4: Obtención de suelo para peatonales y su urbanización.

Instrucciones: El Proyecto de Urbanización de los peatonales deberá justificar la adecuación de sus rasantes a la del viario existente (Carretera del Rosario) y el propuesto por el Plan.

Edificabilidad: El tipo de edificación será Abierta.

La edificación sobre rasante se retranqueará hacia la Calle Mandillo Tejera dejando un jardín delantero en la alineación con las construcciones situadas a poniente.

Hacia el barranco los retranqueos de



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez ÁREA: Tío Pino (GG-04)

HOJA: 4/4

la edificación serán de tres metros (3 m).

Las separaciones al resto de los linderos serán de cinco metros (5 m.), salvo al lindero de poniente en que la edificación se alineará al peatonal.

Podrá ocuparse toda la parcela bajo la rasante de la Calle Mandillo Tejera a efectos de facilitar la resolución de los aparcamientos, a los cuales podrá accederse desde la vía del barranco. La altura máxima de la edificación será de seis plantas (6) sobre la rasante de Mandillo Tejera.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez **ÁREA:** Los Gladiolos (GG-05)**HOJA:** 1/3**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan Parcial del Polígono Los Gladiolos y Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Reurbanización de los espacios exteriores de la Edificación Abierta en Los Gladiolos.

- Completar las dotaciones del Área y remate de la trama viaria.

Instrucciones:

- La cubierta del ático en las zonas de edificación cerrada en que se autoriza, será accesible solo para su mantenimiento, no permitiéndose que sobresalgan de ella cajas de escalera ni cuarto de máquinas de ascensor, ni otro tipo de construcciones excepto conductos de ventilación y depósitos de agua, que quedarán protegidos de las vistas.

- En la Subárea 3 (Barriada de Cepsa) se hará un proyecto conjunto del espacio abierto situado en la trasera de la Edificación Cerrada (AA.GG.5), donde se resolverá el acceso a las edificaciones, dándose prioridad a las áreas peatonales.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):**

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

Industrial: Industrias y talleres industriales de categoría 1ª y 2ª, salvo en la parcela de La Harinera que se admite la Industria.

Terciario: Comercios en Categorías 4ª y 5ª.

Oficinas en categoría 4ª.

Salas de Reunión en Categorías 4ª.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez**ÁREA:** Los Gladiolos (GG-05)**HOJA:** 2/3**Tipos Edificatorios:**

- En el Subárea 1 (Los Gladiolos)
Abierta según Plan Parcial.

- En el Subárea 2 Ciudad Jardín y
Edificación Cerrada en las zonas en
que se señala en el plano de ordena-
ción y Abierta en el resto.

- En el Subárea 3, Cerrada en la man-
zana que se señala entre la calle Or-
tega y Gasset y Azorín. Abierta en el
resto.

- Abierta en la manzana de La Hari-
nera.

Edificabilidad:

- Según Plan Parcial en el Subárea 1.

- En las Subáreas 2 y 3 será de apli-
cación la Normativa de mantenimiento
de la Edificación para la Edificación
Abierta y Ciudad Jardín.
La altura máxima para la Edificación
Cerrada será de cinco plantas.
Por encima de la última planta se
permitirá un solo ático en la Subárea
2.

- Las dotaciones de Equipamiento
tendrán una altura máxima de tres
plantas, con retranqueos mínimos de
tres metros a calles y linderos.

GESTIÓN PÚBLICA:**Polígonos:****P.GG.2:** Reurbanización total.

Ejecución: Gobierno Autónomo de
Canarias.

Actuaciones Aisladas:

AA.GG.4: Acondicionamiento del ac-
ceso a los equipamientos desde la
calle Juan Ramón Jiménez.

Sistema de Actuación:**Suelo:** Municipal.**Ejecución:** Obras Públicas Ordinarias.

AA.GG.5: Ejecución de Plaza a Calle
Azorín.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Gladiolos-García Escamez **ÁREA:** Los Gladiolos (GG-05)

HOJA: 3/3

Sistema de Actuación:

Suelo: Municipal.

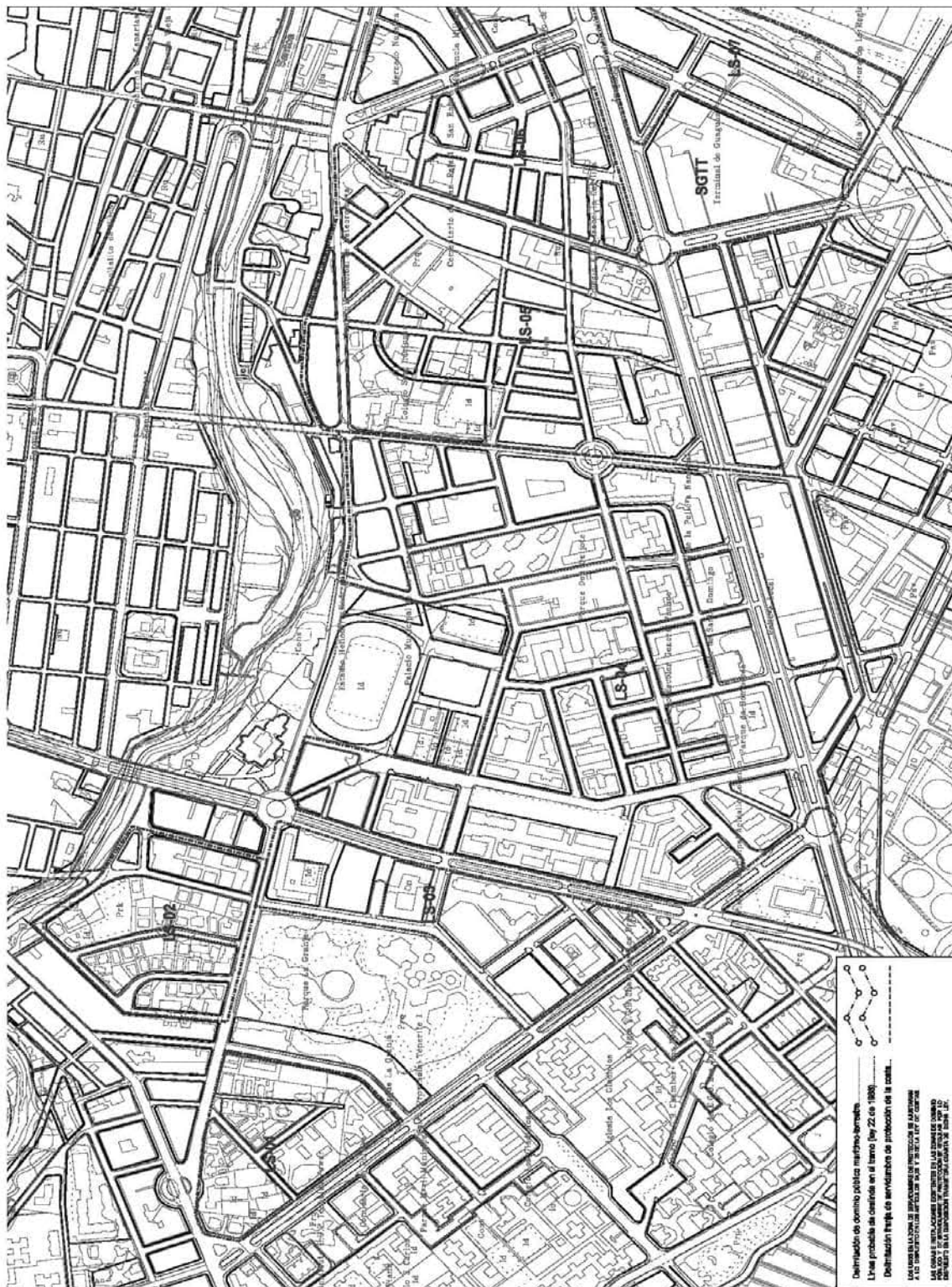
Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

HOJA: 1 / 2



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Costa Sur

ÁREA:

HOJA: 2/2



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-1)**ÁREA:** La Granja**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC)**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:** Completar la urbanización.

Instrucciones: Se conectarán las Calles Severo Ochoa y Blas Cabrera mediante rectificación de las rasantes respectivas en los tramos señalados en el plano de detalle, bajando la cota de la Calle Blas Cabrera y subiendo la de Severo Ochoa.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Abierta.

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

Turístico.

Terciario:
En Ciudad Jardín: Clase B (Comercio), Clase C (Oficinas) y Clase D (Salas de Reunión).

En Edificación Abierta: Clase B (Comercio) en Categorías 4ª y 5ª. Clase C (Oficinas) en Categorías 3ª y 4ª. Clase D (Salas de Reunión) en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios: Ciudad Jardín en la manzana comprendida por las Calles Dr. Jiménez Díaz, Avenida de Bélgica y Benito Pérez Armas salvo en la parcela de equipamiento de ocio privado en que el tipo edificatorio será Abierta.

Ciudad Jardín en la manzana comprendida por las Calles Blas Cabrera, Dr. Jiménez Díaz y Severo Ochoa, incluyendo las parcelas situadas a Naciente de la última vía mencionada.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-01)**ÁREA:** La Granja**HOJA:** 2/2

Edificación Abierta en el resto.

Edificabilidad:

Grado 1 en las parcelas en tipología
Ciudad Jardín.

Grado 2 en Edificación Abierta.

Retranqueos:

Los generales de las Condiciones Particulares de Ciudad Jardín y Edificación Abierta.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.LS.1: Conexión de la Calles Severo Ochoa y Blas Cabrera rectificando las rasantes.

Sistema de Actuación:

Suelo: Municipal.

Ejecución: Obra Pública Ordinaria.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-2)**ÁREA:** El Greco**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORIA DE SUELO: Urbano No Consolidado (SUNC) en el ámbito de la UA-LS.1 y UA-LS.2 y Urbano Consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo). "Proyecto de Urbanización en la finca de D. Manuel Cáceres".

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Completar la urbanización del sector.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Unifamiliar Aislada.

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

* En Ciudad Jardín:
Terciario: Clase B (Comercio), C (Oficina) y D (Salas de Reunión).

Turístico

* En el resto:
Clase B (Comercio) en Categorías 4ª y 5ª.
Clase C (Oficina) en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios: Ciudad Jardín hacia las Calles Pintor Ribera, Juan de Miranda, Avenida de Bélgica, El Greco y Prolongación de Luis de la Cruz y Prolongación de Goya hacia el Norte.

Abierta en el resto, salvo la manzana situada entre las Calles Luis de la Cruz, Patricio Anrán de Prado y Goya en que el tipo será Cerrada.

Edificabilidad: Edificación Cerrada: Siete plantas.

Ciudad Jardín:
Altura Máxima: Tres plantas.
Ocupación máxima: 33%
Parcela Mínima: Según parcelación



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-2)**ÁREA:** El Greco**HOJA:** 2/2

aprobada el 15 de Enero de 1.958.

Edificación Abierta: Según el Plan General de 1.956.

Retranqueos:

Ciudad Jardín y Abierta:
Se mantendrán los existentes y previstos en la ordenación anterior. (Plan General 1.956)**GESTIÓN PRIVADA:**

Unidades de Actuación:

UA-LS.1: Conexión de la Calle Pintor Ribera con la Avenida de Bélgica.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-LS.2: Prolongación de la Calle Goya hasta su enlace con la Calle Pintor Ribera.

Instrucciones: La pared de contención hacia el Barranco habrá de ejecutarse en mampostería de piedra vista.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-3)**ÁREA:** El Chapatal**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORIA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC)**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan Especial El Chapatal y Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Antecedentes: El Plan Especial de Reforma Interior El Chapatal fue aprobado el 28 de Abril de 1983.

Se preveían tres etapas de tres años.

Sistema de Actuación: Privado (compensación).

Objetivos: Completar la urbanización según la ordenación definida por el Plan Especial.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos: Ámbito del Plan Especial: Los indicados en el mismo.

Resto:

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

Terciario:

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

Clase C (Oficinas) en Categorías 3ª y 4ª.

Clase D (Salas de Reunión) en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios: Edificación Abierta.

Edificabilidad: Será de aplicación, en su ámbito, lo establecido por el Plan Especial El Chapatal.

En el resto, será de aplicación la normativa correspondiente a "Mantenimiento de la Edificación" (Zona 1).



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-4)

ÁREA: Tome Cano

HOJA: 1/9

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).



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-4)**ÁREA:** Tome Cano**HOJA:** 2/9

• Terciario:

- Clases B (Comercio) en Categoría 5ª.

Tipos Edificatorios:

- Edificación Abierta y Cerrada según el Plan Parcial del Sector 3º y 2º salvo en la manzana M (delimitada por las calles El Camello, Tome 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, Tome 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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-4)

ÁREA: Tome Cano

HOJA: 3/9

- 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 $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- 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 m^2 .
- Círculo inscriptible: $\varnothing 30 \text{ m}$.
- 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 $42.832,84 \text{ m}^2\text{c}$ 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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-4)**ÁREA:** Tome Cano**HOJA:** 4/9

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-4)**ÁREA:** Tome Cano**HOJA:** 5/9

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

Retranqueos:

- 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.

Patios 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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-4)**ÁREA:** Tome Cano**HOJA:** 6/9

Góngora hasta su enlace con la Avenida Tres de Mayo.

Sistema de Actuación:

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

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-LS.3: Remate de urbanización y creación de vía de servicio entre Tome 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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-4)

ÁREA: Tome Cano

HOJA: 7/9

- 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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-4)**ÁREA:** Tome Cano**HOJA:** 8/9

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-4)**ÁREA:** Tome Cano**HOJA:** 9/9

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.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-5)**ÁREA:** La Salle**HOJA:** 1/4

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 Estudios de Detalle en el ámbito K (manzanas situadas al Sur de Tres de Mayo). En el ámbito de la UA-LS.5 resulta de aplicación la ordenación de volúmenes contenida en la Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 5-5-04.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Completar un circuito de enlace interior entre el Centro urbano y el Área de Tomé Cano mediante la Prolongación de la Calle Leoncio Rodríguez.
- Paliar el déficit dotacional existente.
- Resolver la transición de la trama urbana hacia la Avenida Tres de Mayo apoyando la transformación de la misma en Rambla y posibilitando su continuidad hacia la Costa Sur.
- Resolver las traseras de edificación hacia Poniente de la Calle de Los Molinos, así como hacia el Cementerio de San Roque.
- Dotación de aparcamientos en las áreas de edificación Abierta.
- Definir las condiciones de edificabilidad en las zonas residenciales, indeterminadas en el planeamiento anterior.

Instrucciones:

- Se creará un circuito peatonal desde el puente Serrador hasta la nueva plaza al Sur de la Avenida Tres de Mayo y futuro recinto ferial, a través de la Calle Fernández Navarro.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-5)

ÁREA: La Salle

HOJA: 2/4

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales en Categorías 1ª y 2ª.

Tipos Edificatorios:

- Edificación abierta en las parcelas de equipamiento.

- En el ámbito J, según ordenación de volúmenes contenida en la Modificación de Plan General aprobada el 16-3-00.

- En el ámbito K, edificación abierta de libre composición, según instrucciones de edificabilidad.

- En el ámbito L edificación mixta abierta/cerrada, según ordenación de volúmenes contenida en la Modificación del Plan General aprobada el 6-7-00.

- En los ámbitos M, edificación abierta.

- Ciudad Jardín, en las parcelas de Equipamiento situadas entre la Calle San Sebastián, Los Molinos y Prolongación de Castellón de la Plana.

- Cerrada en el resto.

Edificabilidad:

- Abierta Grado 2 en las parcelas de Equipo Docente.

- En el ámbito J, según ordenación de volúmenes contenida en la Modificación de Plan General aprobada el 16-3-00.

- En el ámbito K la edificabilidad máxima será de 6.85 m²/m² sobre parcela neta, con las siguientes limitaciones:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-5)**ÁREA:** La Salle**HOJA:** 3/4

- Parcela mínima: 1.000 m².
- Círculo inscriptible: Ø 30 metros.
- Ocupación máxima plantas baja, 1º y 2º: 100%.
- Ocupación máxima resto: según Estudio de Detalle.
- Altura máxima: Diez (10) plantas.
- Alineaciones: Las señaladas en el plano de ordenación.

- En el ámbito L edificación mixta abierta/cerrada, según ordenación de volúmenes contenida en la Modificación del Plan General aprobada el 6-7-00.

- En los ámbitos M, edificación abierta grado 2 excepto en el ámbito de la UA-LS.5 en la que aplicará la ordenación de volúmenes contenida en la Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 5-5-04 y las siguientes condiciones:

- Edificabilidad de 1,60 m²/m² sobre parcela bruta.
- Círculo inscribible de 20 metros de diámetro.
- Ocupación máxima de las plantas de sótano: 100% de la parcela resultante.
- Altura máxima: ocho (8) plantas.
- Obligación de desarrollar la edificación abierta en un cuerpo bajo de una planta sobre un zócalo y una torre de siete plantas según las alineaciones señaladas.
- Obligación de alineación con la Avenida de Buenos Aires.

- Grado 1 en las zonas de Ciudad Jardín.

- Las alturas señaladas en el plano de ordenación para la Edificación Cerrada.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.LS.3: Urbanización perimetral del Cementerio de San Rafael y San Roque (Área Sur).



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-5)

ÁREA: La Salle

HOJA: 4/4

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

AA.LS.4: Urbanización perimetral del Cementerio de San Rafael y San Roque (Área Norte) y obtención de suelo para equipamiento.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

AA.LS.5: Obtención de suelo y urbanización de aparcamientos, y comunicación peatonal con la Avenida de la Salle.

- Suelo: Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- Ejecución de la urbanización: Contribuciones especiales.

AA.LS.6: Obtención del tramo de vía ya urbanizada.

- Obtención del suelo: Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- Ejecución de la urbanización: realizada.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-LS.5: Prolongación de la Calle Luis Alvarez Cruz, obtención de suelo y urbanización.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-LS.6: Prolongación de la Calle Castellón de la Plana.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-6)**ÁREA:** Rascacielos**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en la UA-LS.7 y Urbano Consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Revisión del Plan Parcial Cabo – Llanos (1990).

Estudio de Detalle aprobado el 22-12-95 en el ámbito de la UA-LS.7.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Antecedentes: La Revisión del Plan Parcial Cabo Llanos fue aprobada por Acuerdo Plenario de 20 de abril de 1.990.

Objetivos:

- Resolver la transición y conexión de la trama urbana con la Avenida Tres de Mayo.
- Concluir las Actuaciones iniciadas por el Plan Cabo – Llanos en el área.
- Garantizar las reservas dotacionales necesarias.

Instrucciones: Las contenidas particularizadamente por manzanas en la Revisión del Plan Parcial Cabo Llanos (1.990).

Edificios Catalogados: Calle Buenos Aires 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56. NIVEL 4.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales) en Categorías 1ª y 2ª, y cualesquiera no compatibles con el Uso principal según fichas por manzanas del Plan Parcial.

Edificabilidad: Las señaladas en el Plan Parcial.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-6)

ÁREA: Rascacielos

HOJA: 2/2

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-LS.7: El desarrollo de la unidad se llevará a cabo con la limitación de no establecer parcelas resultantes con frente menor de veinte (20) metros a la Avenida Tres de Mayo. (El Proyecto de Reparcelación fue aprobado el 21-5-99).

El plano regulador podrá ser distinto para las Avenidas de Buenos Aires y Tres de Mayo. Se procurará en todo caso homogeneizar el plano regulador por Tres de Mayo con el correspondiente a la manzana 17, según el proyecto edificatorio de ésta, aunque ello pudiera requerir alturas de planta superiores a las autorizadas con carácter general.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-7)**ÁREA:** Los Llanos**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Revisión del Plan Parcial Cabo – Llanos (1990) con las modificaciones que se introducen para las manzanas M-27 y M-28.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Antecedentes: La Revisión del Plan Parcial Cabo Llanos fue aprobada por Acuerdo Plenario de 20 de abril de 1.990.

El Sistema de Actuación previsto para el desarrollo del área es el de Expropiación.

Objetivos e Instrucciones: Las contenidas particularizadamente por manzanas en la Revisión del Plan Parcial Cabo Llanos (1.990) con las modificaciones que se introducen en el presente documento para las manzanas M-27 y M-28.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Equipamiento Comunitario. Abierta.

Usos Prohibidos: Los señalados en la Revisión del Plan Parcial Cabo Llanos (1.990) salvo las manzanas M-27 y M-28 que se regirán según condiciones particulares.

Edificabilidad: Las señaladas en la Revisión del Plan Parcial Cabo Llanos (1.990) salvo las manzanas M-27 y M-28 que se regirán según condiciones particulares.

Edificios Catalogados: Se incluye en el Catálogo de edificios sometidos a la Normativa de Protección la antigua Batería de San Francisco con el Nivel 1.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-7)

ÁREA: Los Llanos

HOJA: 2/2

CONDICIONES PARTICULARES MANZANA M-27

Usos autorizados:

- Residencial.
- Turístico en la modalidad de Hotel – Ciudad.
- Terciario:
 - Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - Clase C (Oficinas) en todas las categorías.
 - Clase D (Salas de reunión) en todas las categorías.

Usos compatibles:

- Dotacionales:
 - Clase A: Equipamientos.
 - Clase B: Servicios urbanos en la modalidad de Servicios de la Administración Pública.
- Espacios libres.

Usos prohibidos:

Los no relacionados dentro de los usos autorizados y compatibles.

Altura máxima:

24 plantas.

Edificabilidad:

30.000 m²_{c.} (treinta mil metros cuadrados construidos).

Ocupación y separaciones a linderos:

Según área de movimiento de la edificación señalada en el plano de ordenación.

Instrucciones:

Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANA M-28

Usos autorizados:

Dotacionales.

Usos prohibidos:

Los no relacionados dentro de los usos autorizados.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-8)**ÁREA:** Ensanche Sur**HOJA:** 1/9**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).

- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN:**
- Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo). La ordenación de esta área incorpora las modificaciones al Plan General de 1992 tramitadas desde su entrada en vigor hasta la actualidad (Manzanas 1-4; 2; 5-6-7; 8,9,10,11,A,B y C)
 - Estudio de Detalle del polígono Cepsa - Disa, aprobado el 21-4-95, y las Modificaciones del Estudio de Detalle aprobadas con posterioridad para el ámbito de parcelas y manzanas completas.
 - Plan Especial "Parque Marítimo" en su ámbito (aprobación definitiva el 21-4-95) y Modificación del Plan Especial (aprobación definitiva 22-11-96).

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

a). El Excmo. Ayuntamiento suscribió Convenio Urbanístico con la Compañía Española de Petróleos (CEPSA) de fecha 28 de Abril de 1.989 en la que se acepta la ordenación prevista por el Plan y que se desarrolla en esta ficha.

b). Las instrucciones del Plan General (en cuanto a edificabilidades, volúmenes, tipologías, retranqueos, etc.) en el ámbito del polígono Cepsa - Disa han sido desarrolladas en el Estudio de Detalle de 1995. El documento completó las condiciones de ordenación que el Plan fijaba respetando la estructura, trazados y definición volumétrica. Constituye el elemento de ordenación pormenorizada en el ámbito del polígono.

c). Durante el desarrollo de esta área se han producido dos variaciones



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-8)

ÁREA: Ensanche Sur

HOJA: 2/9

sustanciales en el viario con respecto a las previsiones de Planeamiento:

- El edificio del Recinto Ferial fue ejecutado con una ligera variación en una de sus alineaciones con respecto a las previsiones del Planeamiento resultando ocupados una parte de los terrenos que se reservaban para la vía de prolongación de Benito Pérez Armas (Avda. Manuel Hermoso Rojas). Cuando se ejecutó la mencionada vía se optó por girar ligeramente su eje con el objeto de no afectar al edificio.
- El proyecto de remodelación de la Avenida Tres de Mayo y de las vías anexas ha hecho necesaria algunas modificaciones en el viario del área Ensanche Sur (por ejemplo en la calle Alvaro Rodríguez López).

Como consecuencia, las parcelas con frente al viario modificado ven afectadas sus alineaciones y otros parámetros relacionados. Consiguientemente, para acometer el desarrollo de estas parcelas ha sido necesario modificar los instrumentos de Planeamiento en los que se contienen sus parámetros edificatorios.

El presente expediente incorpora las modificaciones de Planeamiento ya aprobadas.

Objetivos:

- Garantizar la Circunvalación Sur del Centro Urbano y su conexión en Los Llanos con el sistema vial portuario, prolongando la Avenida Marítima y la de Benito Pérez de Armas hasta la intersección de ambas.
- Reconvertir e incorporar al centro comercial y administrativo de la Ciudad para su desarrollo, los terrenos industriales comprendidos entre la nueva Circunvalación y la Avenida Tres de Mayo.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-8)**ÁREA:** Ensanche Sur**HOJA:** 3/9**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**

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

Usos Prohibidos:

Industrial, salvo en la manzana 3 donde se admiten Talleres Industriales.

Tipos Edificatorios:

- Según condiciones pormenorizadas por manzanas en el Polígono Cepsa - Disa.

- Según Plan Especial (1995) y su Modificación (1996) en el ámbito del Parque Marítimo.

EDIFICABILIDAD (PARÁMETROS BÁSICOS):**I. Polígono CEPESA:**

Superficie total del Polígono.....307.854 m²
 Edificabilidad (1 m²/m²).....307.824 m²c

Distribución básica de la edificabilidad:

Manzana 1 (ver detalle en hojas que siguen).....190.110 m²c
 Manzana 2 (comercial).....40.000 m²c
 Manzana 3 (Industrial de transición, 1.6 m²/m²).....31.200 m²c
 Manzana 4 (autoridad Portuaria).....22.912 m²c
 Manzana 5, 6, 7 (cerrada, seis (6) plantas).....16.290 m²c
 300.512 m²c

Diferencia hasta 1 m²/m² (a ajustar mediante Estudio de Detalle).....7.312 m²**II. Polígono DISA**

Superficie total del Polígono.....60.294 m²
 Edificabilidad (1 m²/m²).....60.294 m²c

Distribución básica de la edificabilidad: según condiciones pormenorizadas (área Z).



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-8)

ÁREA: Ensanche Sur

HOJA: 4/9

CONDICIONES PORMENORIZADAS DE USOS Y VOLÚMENES

Se establecen separadamente, para cada una de las manzanas resultantes de la ordenación:

MANZANAS 1 y 4 (Área X)Antecedentes.-

En el ámbito de las manzanas 1 y 4 se encuentran pendientes de desarrollo varias actuaciones de diferentes administraciones y entidades públicas para la construcción de edificios y sus correspondientes aparcamientos, así como la urbanización de los espacios libres con los que se pretende generar un espacio público de notable relevancia urbana y un nuevo centro de negocios enmarcado en una zona residencial.

Para obtener un resultado inmediato y satisfactorio en el ámbito de la actuación, el Ayuntamiento inició la tramitación de este expediente de Modificación del PGOU-92 en base a la solución urbanística planteada mediante un Plan Director redactado al efecto, dando cumplimiento al Convenio Urbanístico suscrito con las distintas administraciones públicas implicadas, al ser de titularidad pública la totalidad de las parcelas con usos lucrativos inedicadas en el ámbito de la Modificación.

Objetivos.-

Los objetivos generales de la reordenación son los siguientes:

1. La consolidación en la manzana central de un centro de actividades administrativas y empresariales o de negocio que diversifique y cualifique la zona residencial circundante.
2. Creación de un sistema de espacios libres públicos de mayor amplitud y calidad que dé continuidad al itinerario peatonal desde la nueva plaza ubicada junto al también nuevo edificio de Juzgados, hasta la Avenida de la Constitución, Parque Marítimo y Auditorio.
3. Mejora de las condiciones de movilidad, accesibilidad, de las condiciones internas de uso de la manzana, de tráfico y disminución del déficit de aparcamientos rotatorios y para residentes.

Instrucciones.-

- Se establece la obligatoriedad de redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes de la edificación de las manzanas 1-I y 1-JL conjuntamente, así como de otro Estudio de Detalle para la manzana 4, a fin de lograr la máxima integración de dichos volúmenes entre sí y en relación a las edificaciones preexistentes en cada caso y lograr la convivencia adecuada con el espacio cultural "El Tanque" en la manzana 1-I, todo ello como si de un único conjunto se tratara. A tales efectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-8)**ÁREA:** Ensanche Sur**HOJA:** 5/9

se establece un área de movimiento de la edificación que queda señalada gráficamente.

- El Estudio de Detalle conjunto de las parcelas 1-I y 1-JL ordenará la edificabilidad que se les asigna mediante la utilización de volúmenes cuya ocupación en planta sobre rasante no supere los mil metros cuadrados de superficie cada uno, pudiendo ocupar bajo rasante la totalidad de la superficie de las parcelas. Estos volúmenes se localizarán en la situación más próxima posible a la parcela DOT-1.
- El Estudio de Detalle de la parcela 4 ordenará volumétricamente su edificabilidad mediante una ocupación máxima del sesenta por ciento de la parcela en las dos primeras plantas y el resto con una ocupación máxima del veinticuatro por ciento con la altura máxima de doce plantas (10 + 2).
- La parcela 1G podrá ocupar bajo rasante, con carácter privativo, la superficie de espacio libre de uso público que la separa de la parcela dotacional DOT-1.
- Antes de la redacción del proyecto de urbanización de los espacios públicos se deberá realizar un Estudio de Tráfico, en base al cual habrá de garantizarse la no generación de impacto negativo sobre la movilidad en general de la zona, con la creación de plazas de aparcamientos en el subsuelo de espacios públicos, en el subsuelo de los edificios y en los espacios de las parcelas no ocupados por edificación, en los que si bien el subsuelo permanece de titularidad privada, su superficie también será incorporada al espacio libre público. En base a dicho Estudio de Tráfico se fijará el número máximo de plazas de aparcamientos así como el número mínimo de puntos de acceso y su ubicación. Las plazas mínimas a crear serán las exigibles a los distintos edificios en función de los estándares fijados por el PGOU en relación al uso de los mismos. El número máximo de plazas de aparcamiento no excederá en ningún caso las 2.500.
- Los Estudios de Detalle habrán de hacer explícitos los tratamientos específicos de los espacios exteriores, en cuanto a utilización de materiales y al ajardinamiento con árboles de gran porte.
- Habrán de redactarse las modificaciones pertinentes del Proyecto de Urbanización y del de Compensación.
- El Proyecto de Urbanización estudiará la posibilidad de soterrar la vía V-9 en función de las dificultades técnicas que pueda entrañar y de los propios condicionantes de diseño del resto de la plaza.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAMODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-8)

ÁREA: Ensanche Sur

HOJA: 6/9

PARÁMETROS REGULADORES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

La distribución de usos, tipologías edificatorias, ocupación, altura y edificabilidad máximas será la señalada en el cuadro que se adjunta:

MANZANAS 1 Y 4.- PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.											
MANZANA	PÁRCELA	SUPERFICIE SUELO TOTAL	RESERVA MÁX. EDIFICABLE EN PLANTA	EDIFICACIÓN MÁXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	OCUPACIÓN MÁXIMA (módulo/m²)	ALTURAS MÁXIMAS (nº de plantas)	TIPOLÓGIA EDIFICATORIA	USO PRINCIPAL	TOLERANCIA USO	TOLERANCIA %
1	1-a	1.241,00	1.000,0	5,39	6.688,5	85% (1)	11	EDIFICACIÓN ABIERTA (1)	RESIDENCIAL		
	1-b	8.038,50	2.000,0	3,67	29.805,0	25% (4)	31	EDIFICACIÓN ABIERTA	TERCARIO		
	1-b		1.000,0		4.500,0		6				
	1-c	3.440,50	1.000,0	3,88	13.333,0	30% (4)	15	EDIFICACIÓN ABIERTA	TERCARIO	RESIDENCIAL	22,50%
	1-d	4.228,00	1.697,0	1,00	NO COMPUTA	40% (4)	3	EDIFICACIÓN ABIERTA	OCUPACIÓN CULTURAL		
4	K	9.348,00			49.821,50				ESPACIO LIBRE PÚBLICO		
	TOTAL	26.194,00									
	4	8.240,00	4 (2)	2,69	22.169,0	80/24 % (3)	12	EDIFICACIÓN ABIERTA	TERCARIO	RESIDENCIAL	18,00%
	K	4.541,00							ESPACIO LIBRE PÚBLICO		
	K	391,00			22.169,00				ESPACIO LIBRE PÚBLICO		
VIARIO	TOTAL	13.172,00									
		704,00							VIARIO		
		1.698,00							VIARIO		
		4.059,00							VIARIO		
	TOTAL	6.970,00									
TOTAL		46.396,00			71.650,50						

(1) Se permite el adyacencia en Parcela 1-a y Parcela 1-c, así como la ocupación parterre del subterráneo de toda la parcela y del espacio libre y de ésta y la Colaboración 0,01 (1/100 m²).

(2) En caso de ocupación de la parcela de 1-a, se permite la ocupación de la parcela de 1-b, 1-c y 1-d, con una ocupación máxima de 1,00 m².

(3) Ocupación Máxima en altura de 1,00 m² se le permite un solo volumen edificable según el Estado de 0,01 m² por planta, considerando un máximo de 1,00 m² y 2 (con unidades de 1,00 m²) en manifiesto de ocupación edificable.

(4) Se permite ocupar el 100% de la parcela en el volumen de la plaza.

(5) La ocupación del espacio por cubrir se permite solo a las diez primeras plantas. El resto ocupará el 24 % máximo. Se podrá ocupar el 100% de la parcela en el subsuelo de la plaza.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-8)**ÁREA:** Ensanche Sur**HOJA:** 7/9**MANZANA 2:** (Superficie 25.000 m²)

El uso será comercial en todas categorías, residencial y oficinas.

El tipo edificatorio será abierta grado 1:

- ocupación 40%.
- altura máxima 4 plantas.
- edificabilidad 1.6 m²/m².

(todo ello sin perjuicio de las Normas Generales).

El perímetro de la manzana irá necesariamente dotado de cerramiento por verja capaz de definir por sí misma el plano de fachada de los viales (altura mínima tres (3) metros).

MANZANA 3 (Superficie 26.000 m²)

El uso será Terciario o Industrial en las categorías de Talleres Industriales.

El tipo edificatorio será abierta grado 2:

- ocupación 40%.
- altura máxima 5 plantas.
- edificabilidad 1.2 m²/m².

(todo ello sin perjuicio de las Normas Generales).

MANZANA 5

Uso y tipología: Residencial colectiva abierta.

Usos prohibidos: Industrial.

Ocupación: Máxima del 100%.

Altura máxima: 10 plantas.

Edificabilidad: - Manzana 5: 10,117.00 m²c.

Otras instrucciones: En aplicación de lo previsto en las Normas Urbanísticas (Regulación de la altura de plantas), se autoriza el aumento de la altura de las plantas bajas a los efectos de conseguir un mejor resultado arquitectónico.

MANZANAS 6 y 7

Uso y tipología: Residencial colectiva abierta.

Usos prohibidos: Industrial.

Ocupación: Máxima del 100% en planta baja.
Máxima del 50 % en el resto de plantas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-8)**ÁREA:** Ensanche Sur**HOJA:** 8/9

Altura máxima:	8 plantas (según sección característica adjunta).
Separación a linderos:	1/3 de la altura.
Retranqueos:	No son obligatorios.
Edificabilidad:	- Manzana 6: 2,700.00 m ² c. - Manzana 7: 4,000.00 m ² c.
Otras instrucciones:	En aplicación de lo previsto en las Normas Urbanísticas (Regulación de la altura de plantas), se autoriza el aumento de la altura de las plantas bajas a los efectos de conseguir un mejor resultado arquitectónico.

MANZANAS 8, 9, 10, 11

Uso:	Tolerancias: Residencial/Terciario Parcela 8 : 12.057,00 m ² c Parcela 9 : 5.581,00 m ² c Comercial/Oficinas Parcela 8 : 4.902,00 m ² c Parcela 9 : 9.598,00 m ² c
Usos prohibidos:	Industrial.
Ocupación:	Según plano de ordenación detallada (hoja 13/13).
Altura máxima:	Según plano de ordenación detallada (hoja 13/13).
Edificabilidad:	- Manzana 8: 16.700,50 (+ 259 m ² C de Pasaje Peatonal público) - Manzana 9: 15.179,00 m ² c. - Manzana 10: 17.890,50 m ² c. - Manzana 11: 10.609,50 m ² c.
Otras instrucciones:	- En la manzana 11 será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes. - El zócalo de edificación de las manzanas 8 y 9 se enrasará tomando como altura de cornisa dos plantas hacia la plaza B



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: La Salle (LS-8)**ÁREA:** Ensanche Sur**HOJA:** 9/9**MANZANAS DOTACIONALES**

El uso será docente en la manzana C.

En la manzana A el uso será dotacional en las categorías de docente o de oficinas de la administración pública.

En la manzana del Recinto Ferial los usos autorizados son los propios de exposición de productos alimentarios y no alimentarios, actividades culturales, recreativas, ocio, deportes, servicios de la administración, oficinas y salas de reunión.

El tipo edificatorio y edificabilidad serán libres, justificándose por su destino específico y contribución a la imagen urbana del conjunto.

GESTIÓN PÚBLICA:

En el ámbito del Parque Marítimo:

Sistema de Actuación: Según instrucciones recogidas en el Plan Especial y su Modificación.

GESTIÓN PRIVADA:

En el ámbito del polígono Cepsa - Disa:

Sistema de Actuación: Privado (concierto).



LAS COLINAS.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005		
ÁMBITO:	ÁREA: Leyenda	HOJA:
● SUELO URBANO - Suelo Urbano Consolidado (SUC) - Suelo Urbano no Consolidado (SUNC) ● SUELO URBANIZABLE - Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO) - Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado (SUSNO) - Suelo Urbanizable no Sectorizado Diferido (SUNSD) ● SUELO RÚSTICO - Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN) - Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP) - Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC) - Suelo Rústico de Protección Costera (SRPCO) - Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA) - Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH) - Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM) - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI) - Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) - Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE) - Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT) - Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAA) ● SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS - Red Viaria (SGRV) - Terminal de Transportes (SGTT) - Puerto (SGTM) ● SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES - Parque Suburbano (SGPS) - Parque Urbano (SGPU) - Parque Deportivo (SGPD) - Parque Cultural (SGPC) - Parque Recreativo (SGPR) - Parque Arqueológico (SGPA) - Jardines (SGPJ) ● SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO - Docente (SGED) - Sanitario Asistencial (SGES) - Comunitario (SGEC) - Administración y Servicios Públicos (SGSP) - Servicios Especiales (SGSE) ● PLAN ESPECIAL (P.E) ● ESTUDIO DE DETALLE (E.D) ● POLÍGONO P ● UNIDAD DE ACTUACIÓN UA ● ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA AA ● ÁMBITO ORDENACIÓN REMITIDA AOR ● ÁMBITO DE GESTIÓN UNITARIA AGU ● DELIMITACIÓN DE ÁREAS ● DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ASENTAMIENTOS RURALES ● DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA ● DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y ACTUACIONES		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas

ÁREA:

HOJA: 1/3



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas

ÁREA:

HOJA: 2/3



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas

ÁREA:

HOJA: 3 / 3



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-01)**ÁREA:** La Alegría**HOJA:** 1/3

CLASE Y CATEGORIA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en los ámbitos UA-LC.1, UA-LC.2, P.LC.4 y P.LC.5.

Urbano no consolidado de rehabilitación urbana en el ámbito P.LC.3.

Urbano consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Estudio de Detalle en el ámbito de la UA-LC.1.

Plan Especial en el ámbito P.LC.3.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Instrucciones:

Se redactará un Plan Especial para el ámbito P.LC.3 cuyo objeto será completar la ordenación, resolver situaciones de infravivienda, completar las dotaciones, mejorar la accesibilidad, etc.

El suelo residencial del ámbito P.LC.4 se destinará a la reposición de viviendas.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Cerrada.

Usos Prohibidos:

Industrial, excepto en el ámbito P.LC.4 donde sí se autorizan los talleres industriales en categoría 2ª.

Comercio en Categoría superior a la 3ª.

Tipos Edificatorios:

- Cerrada en los ámbitos P.LC.3, P.LC.4 y P.LC.5.

- Ciudad Jardín Pareada en la UA-LC.2.

- Abierta Grado 3 en el resto.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-01)**ÁREA:** La Alegría**HOJA:** 2/3**Edificabilidad:**

- En el ámbito P.LC.3 dos plantas de altura, salvo en las servientías de ancho inferior a 4 metros donde la altura será de una planta.
- En los ámbitos P.LC.4 y P.LC.5 tres plantas de altura.
- Dos plantas de altura en Ciudad Jardín (grado 4).
- La edificabilidad resultante de las instrucciones particulares en el ámbito de la UA-LC.1.
- Edificabilidad de $1,60 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$ en las parcelas dotacionales.

GESTIÓN PÚBLICA:**Ámbitos de gestión:**

P.LC.3: Desarrollo del ámbito mediante la redacción de un Plan Especial que resuelva la compleja problemática del barrio para dotarlo de las infraestructuras mínimas así como mejorar las condiciones de accesibilidad y dotaciones.

Sistema de actuación: Público por cooperación.

P.LC.4: Creación de suelo destinado a la reposición de viviendas y urbanización en su ámbito.

Sistema de actuación: Público por expropiación.

P.LC.5: Creación de suelo destinado a dotaciones y urbanización en su ámbito.

Sistema de actuación: Público por expropiación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-01)

ÁREA: La Alegría

HOJA: 3/3

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-LC.1: Obtención de dotaciones y urbanización en su ámbito. Según Instrucciones y Plano de Alineaciones.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-LC.2: Ejecución de nuevo acceso a la parte alta del barrio y ensanche del trazado existente (según plano de alineaciones). Ejecución de plaza pública en la intersección de esta vía con la calle José Martí.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-02)**ÁREA:** Residencial Anaga I**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC)**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan Parcial Centro Residencial Anaga. Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) subsidiariamente.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Antecedentes:** Urbanización ejecutada en desarrollo del Plan Parcial.**Instrucciones:** Se completará con peatonal de enlace de la Calle Profesor Peraza de Ayala con la 1ª de Cornisa.**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO****Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Abierta.**Usos Prohibidos:** Los no autorizados en el Plan Parcial.**Tipos Edificatorios:** Según Plan Parcial.**Edificabilidad:** Según Plan Parcial.**GESTIÓN PRIVADA:**

Según Plan Parcial.

Sistema de Actuación: Privado



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-03)**ÁREA:** El Partido**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano no consolidado (SUNC)

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:

- Plan Parcial "El Partido".
- Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).
- Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 21-6-02.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

El Plan Parcial "El Partido" fue aprobado definitivamente el 24-7-78 estableciéndose como sistema de actuación el de Cooperación definido en la Ley del Suelo de 1.956.

Está ejecutada la denominada etapa previa, consistente en la urbanización de la Calle Alejandro Cioranescu en su primer tramo.

Instrucciones:

La alineación de la parcela colindante con el Barranco de La Leña habrá de ser determinada por el Consejo Insular de Aguas del Cabildo Insular de Tenerife, sin perjuicio de la edificabilidad que se le asigna en el Estudio de Detalle de 21-6-02.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Abierta.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio u Oficinas en Categorías superiores a la 3ª.
 - Salas de Reunión en Categorías superiores a la 2ª.

Tipos Edificatorios:

Según Estudio de Detalle de 21-6-02.

Edificabilidad:

Según Plan Parcial (1ª Etapa) y Estudio de Detalle de 21-6-02.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-03)

ÁREA: El Partido

HOJA: 2/2

GESTIÓN PRIVADA

Unidades de actuación:

UA-LC.5: Obtención de suelo y urbanización del ensanche de la calle Alejandro Cioranescu y de nueva calle transversal (prolongación calle Esperanto).

Sistema de actuación: privado



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-04)**ÁREA:** Las Mesetas**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Suelo urbano no consolidado (SUNC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan Especial "Las Mesetas" de 1999.
Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) subsidiariamente.

Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga en su ámbito.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:** Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados provisionalmente el 22 de noviembre de 1.962. Aprobación definitiva denegada por exceder los límites del suelo de reserva de servicios públicos.**Objetivos:** Los comunes al Área de Las Colinas:

- Reducción de la dependencia dotacional.
- Reducción de la sobrecarga de tráfico sobre las Ramblas.

Instrucciones:

- Las del Plan Especial.
- Se redactará un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de la edificación permitida en la manzana de dotación deportiva – docente, al objeto de mejorar en lo posible la deficiente imagen que ha resultado de la ejecución del viario existente. La tipología será abierta y la edificabilidad y altura máxima las señaladas en el Plan Especial

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Ciudad Jardín.**Usos Prohibidos:** Industrial en todas sus Categorías.

Comercio en Categoría superior a la 3ª.

Oficinas en Categoría superior a la 2ª.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-04)**ÁREA:** Las Mesetas**HOJA:** 2/2

Salas de Reunión en cualquier Categoría.

Tipos Edificatorios:

Según Plan Especial.

Edificabilidad:

Según Plan Especial.

Dotaciones:

Las señaladas.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-LC.3: Los terrenos que conforman esta Unidad se caracterizan por pertenecer en su totalidad a una comunidad de propietarios.

Urbanísticamente, estos terrenos son imprescindibles para la puesta a disposición municipal del suelo necesario para la dotación docente – deportiva prevista en el Plan General de 1992 y cuya cesión habría de haberse producido en un año después de la aprobación de aquél.

Los usos, tipología, alturas y edificabilidades máximas, alineaciones, etc. de las construcciones, serán los fijados en el Plan Especial.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-LC.4: En esta unidad la propiedad del suelo se distribuye entre un mayor número de propietarios, minoritarios en relación con la superficie aportada.

Su desarrollo está directamente relacionado con el de la Vía de Cornisa quedando la futura edificación condicionada a la solución que definitivamente se de a este viario.

Los usos, tipología, alturas y edificabilidades máximas, alineaciones, etc. serán los fijados en el Plan Especial.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-05)**ÁREA:** Ifara**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC)**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Parcial Ifara.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Antecedentes:**

El Plan Parcial Ifara fue aprobado definitivamente el 7 de julio de 1.970. Su sistema de gestión es el de Cooperación (según Ley del Suelo 1.956).

Plazos: 5 años para la urbanización y 15 años para la edificación. El Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente el 29 de enero de 1.973.

Estado de ejecución: Falta por ejecutar el equipamiento.

Objetivos:

- Remate de la Urbanización.
- Conexión con el Área de Los Campitos.

Instrucciones:

- Las licencias de edificación en parcelas que colinden con los accesos peatonales previstos en el vigente Plan Parcial habrán de supeditarse a la ejecución previa o simultánea de los mismos.
- En el límite superior de la urbanización las parcelas se adaptarán al trazado previsto para la Prolongación de la Calle principal hasta su enlace con la Carretera de Los Campitos.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Abierta.**Usos Prohibidos:** Industrial: Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-05)

ÁREA: Ifara

HOJA: 2/2

Tipos Edificatorios:

Según el Plan Parcial Ifara.

Edificabilidad:

Según el Plan Parcial Ifara.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-06)**ÁREA:** La Ninfa**HOJA:** 1/4**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Parcial La Ninfa.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Antecedentes:**

El Plan Parcial La Ninfa fue aprobado el 23 de noviembre de 1.972 con un plazo de ejecución de cuatro años. El sistema de actuación es de gestión privada.

El Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente el 16 de septiembre de 1.974.

Estado de ejecución: Faltan por ejecutar la plantación de espacios libres y la urbanización de las calles de la zona alta.

Objetivos:

Remates de Urbanización interior.

Instrucciones:

-. El desarrollo de nuevas edificaciones queda condicionado a la previa o simultánea ejecución de los espacios libres.

-. Dadas las dificultades de gestión de la parcela con Uso Docente Privado señalado por el Plan General, se amplían sus posibilidades de uso a cualquiera de los clasificados como Equipamiento, con tolerancia de Uso Comercial en Categorías Primera a Tercera y uso Residencial limitado a una vivienda. En estos casos, la altura edificable no será superior a dos plantas en las condiciones del Artículo 2.2.3. de las Ordenanzas del Plan Parcial La Ninfa, y la ocupación se limitará al 33 % de la parcela.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-06)**ÁREA:** La Ninfa**HOJA:** 2/4**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO****Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Unifamiliar Aislada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Clase A (Industrias)
 - Clase B (Talleres Industriales).
- Terciario:
 - Clase A (Hospedaje).
 - Clase B (Comercial) en Categorías 4ª y 5ª.
 - Clase C (Oficinas).
 - Clase D (Salas de Reunión).

Tipos Edificatorios:

Según Plan Parcial La Ninfa.

Edificabilidad:

- Según Plan Parcial La Ninfa.
- Las parcelas señaladas con las letras A y B (parcelas 60-G y 62 del Plan Parcial La Ninfa), afectadas por la regularización del cauce del Barranco del Canario, mantendrán la edificabilidad y número máximo de viviendas asignadas en el Plan Parcial y otorgadas mediante licencias de edificación.
- Las condiciones de edificabilidad de la parcela destinada a plaza Comercial serán, en desarrollo del Plan Parcial La Ninfa y Modificación del Plan General (Las Colinas), las siguientes:
 - La superficie construible por planta sobre la rasante de la vía del Plan (429 m²) se concentrará en un solo paquete retranqueado cinco metros de dicha vía, tres metros de la parcela destinada a guardería y diez metros hacia la parcela colindante al Sur.
 - A naciente, la alineación de dicha edificación será paralela a la Vía de Cornisa.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-06)**ÁREA:** La Ninfa**HOJA:** 3/4

- Los espacios resultantes de los retranqueos serán de uso público, debiendo adecuarse para su utilización y servicio a las plantas comerciales.

- La altura máxima de la edificación será de tres plantas medidas en la cota más baja de la rasante de la Vía del Plan Parcial.

- La planta baja en relación a dicha Vía tendrá uso comercial.

- La primera planta bajo rasante se destinará asimismo al uso comercial, accesible desde la plaza. Bajo ésta y ocupando los espacios resultantes de los retranqueos podrá edificarse una planta de sótano para garajes. (Ver Sección Tipo).

GESTIÓN PÚBLICA:**Sistemas Generales:**

Ejecución de la Vía de Cornisa.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Cesión Plan Parcial.
- Ejecución: Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.

Actuaciones Aisladas:

AA.LC.13: Obtención de suelo y ejecución del encauzamiento del Barranco del Canario y de sus áreas de protección.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.LC.14: Obtención de suelo y ejecución del encauzamiento del Barranco del Canario y de sus áreas de protección.

Sistema de Actuación:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-06)

ÁREA: La Ninfa

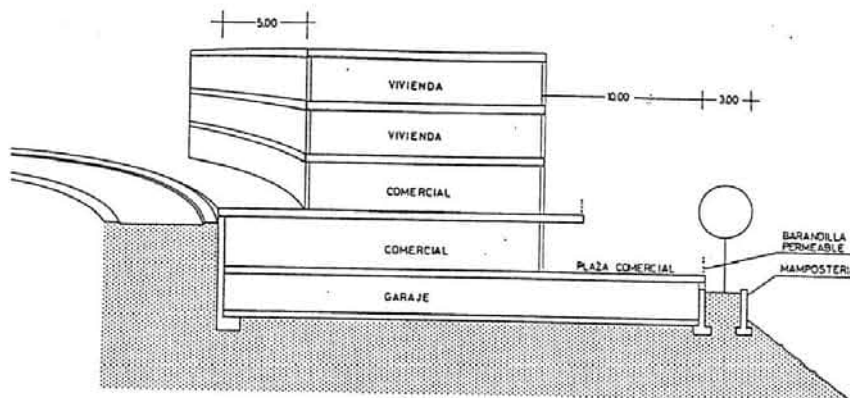
HOJA: 4/4

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.LC.15: Obtención de suelo y ejecución del encauzamiento del Barranco del Canario y de sus áreas de protección.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Cesión mediante convenio urbanístico.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.



SECCIÓN TIPO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-07)**ÁREA:** Casalón**HOJA:** 1/3**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo), Plan Parcial Finca Casalón y Proyecto de Reparcelación de la Ciudad Jardín Extensiva del Plan Parcial.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Antecedentes: El Plan Parcial "Finca Casalón" fue aprobado definitivamente el 10 de febrero de 1.972.

El Proyecto de Urbanización se aprobó en 23 de noviembre de 1.973.

El sistema de actuación es de gestión privada. El plazo de ejecución es de cuatro años en una sola etapa.

Objetivos: Completar la urbanización.

Instrucciones: - El desarrollo de nuevas edificaciones queda condicionado a la previa o simultánea realización de las obras no ejecutadas:

- Plaza Comercial.

- Plantación de los espacios libres, así como a la subsanación de las obras de urbanización defectuosas.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Unifamiliar Aislada.

Usos Prohibidos:

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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-07)**ÁREA:** Casalón**HOJA:** 2/3

• Terciario:

- Clase B (Comercio) excepto en la parcela destinada a Plaza Comercial.
- Clase C (Oficinas) en Categorías 3ª y 4ª.
- Clase D (Salas de Reunión).

Tipos Edificatorios:

Según Plan Parcial Finca Casalón.

Edificabilidad:

- Según Plan Parcial Finca Casalón.

- La parcela señalada con la letra C (parcela 18 del Plan Parcial Casalón), afectada por la regularización del cauce del Barranco del Canario, mantendrá la edificabilidad y número máximo de viviendas asignadas en el Plan Parcial y otorgadas mediante licencias de edificación.

Fuera de Ordenación:

Edificación afectada por el enlace con la zona alta de Las Mimosas.

GESTIÓN PÚBLICA:**Sistema General Red Viaria (SGRV-8):** Ejecución de la Vía de Cornisa.**Sistema de Actuación:**

- Suelo: Cesión Plan Parcial.
- Ejecución: Obra Pública.

Actuaciones Aisladas:**AA.LC.2:** Enlace con la zona alta de Las Mimosas.

Instrucciones: Se llevará a cabo en caso de que la continuidad de la calle principal de esta urbanización deba quedar interrumpida con motivo de la ejecución de la Vía de Cornisa. Este enlace se incluirá dentro del Proyecto de Ejecución de la Vía de Cornisa.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-07)**ÁREA:** Casalón**HOJA:** 3/3

- Ejecución: Obra con cargo a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.

AA.LC.16: Obtención de suelo y ejecución del encauzamiento del Barranco del Canario y de sus áreas de protección.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-8)**ÁREA:** Quisisana**HOJA:** 1/4**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC)**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Especial.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Reducir la sobrecarga de tráfico sobre Las Ramblas.
- Completar la estructura vial interna del Área.
- Acondicionamiento de vías existentes.
- Evitar la densificación del Área.

Instrucciones:

- Ninguna parcela tendrá su acceso desde la Vía de Cornisa.
- Se redactará un Plan Especial que resuelva el paso de la Vía de Cornisa a través de la Urbanización Las Mimosas y la accesibilidad a la edificación existente. Su ámbito será el necesario para la resolución de la problemática creada por el trazado de dicha vía, con especial atención a las soluciones de acabado, seguridad, impacto, etc.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Unifamiliar Aislada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales).
- Terciario:
 - Clase A (Hospedaje).
 - Clase B (Comercial) en Categorías 3ª, 4ª y 5ª.
 - Clase C (Oficinas) en Categorías 3ª y 4ª.
 - Clase D (Salas de Reunión) en todas las categorías.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-8)**ÁREA:** Quisisana**HOJA:** 2/4**Tipos Edificatorios:**

- Ciudad Jardín.
- Abierta.
- Cerrada.

Edificabilidad:

- . Edificación Abierta Grado I en las parcelas comprendidas entre las Calles Emilio Serra y Enrique Wolfson, en las restantes con frente a ésta última y en las que dan frente a la Calle Manuel Velázquez.
- . Abierta Grado I en la parcela de Equipo Docente Privado.
- . Ciudad Jardín Grado II en el resto del Área hasta la Vía de Cornisa.
- . Ciudad Jardín Grado I en parcelas situadas por encima de la Vía de Cornisa.
- . Según instrucciones particulares en la AA-LC.3.
- . En las parcelas de la Urbanización "Las Mimosas" (c/ Dr. F. Barajas Vilches, c/ Adalberto Benítez Togores y c/ Juan P. Alonso Rodríguez), los retanqueos de la edificación serán, como mínimo de tres (3) metros.

GESTIÓN PÚBLICA:**Sistema General Red Viaria:**

Ejecución de la Vía de Cornisa.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: a cargo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.

Actuaciones Aisladas:**AA.LC.3:** Enlace de las Calles Dr. Wolffel y Enrique Marco Dorta con la Calle Fernando Barajas Vilches.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-8)**ÁREA:** Quisisana**HOJA:** 3/4

Instrucciones: Las parcelas resultantes no podrán ser reedificadas hasta que no se hayan ejecutado las obras que son objeto de esta unidad.

-. Las alineaciones serán las señaladas en el plano de ordenación a escala 1:1000.

-. La parcela comprendida entre la Prolongación de Dr. Wolfel y la Subida a Las Mimosas al este, podrá acogerse a la Ordenanza de Edificación Abierta Grado I, sin que el número de viviendas exceda al de múltiplos enteros de parcela mínima. La edificación deberá disponerse del modo que afecte menos al arbolado existente.

Sistema de Actuación:

Suelo: Expropiación.

Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.LC.4: Ensanche de la Calle Manuel Velázquez.

Instrucciones: La alineación de los solares aún no edificados se situará a 9 metros de la del otro lado de la calle. En sus extremos, los cerramientos podrán acoplarse a los de los colindantes, en una longitud de tres (3) metros a cada lado, según plano de ordenación A 1:1.000. El retranqueo frontal de la edificación será de tres (3) metros respecto a la alineación antes definida.

Los solares resultantes se podrán acoger a la Ordenanza de edificación Abierta Grado I y contabilizar como superficie a estos efectos el espacio cedido a la Calle Manuel Velázquez desde la línea de unión de los cerramientos de las parcelas colindantes.

Sistema de Actuación:

Suelo: Cesión obligatoria.

Ejecución: Obra pública ordinaria.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-8)**ÁREA:** Quisisana**HOJA:** 4/4**AA.LC.5:** Ensanche de la Calle Escuelas Pías.

Instrucciones: Se producirá su ensanche hacia el norte hasta una sección total de nueve (9) metros.

Sistema de Actuación:

Suelo: Expropiación.

Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.LC.11: Regularización de anchos y repavimentación del viario de Las Mimosas.

Instrucciones: Se llevará a cabo en un solo nivel de explanada, sin realizar aceras, manteniendo su actual carácter mixto como espacio peatonal, de circulación rodada y de vegetación.

En la actualidad el ancho del viario es variable y se define por los cerramientos de las diferentes parcelas. El Proyecto de Urbanización debe regularizar los anchos del viario, considerando una sección tipo de 6.00 m de ancho. De forma puntual se podrán aceptar anchos menores a 6.00 para evitar afectar al arbolado existente.

Sistema de Actuación:

Suelo: Cesión obligatoria.

Ejecución: Obra pública ordinaria.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-09)**ÁREA:** Finca Salamanca**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Parcial Finca Salamanca y su Modificación.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Antecedentes:**

El Plan Parcial "Finca Salamanca" fue aprobado definitivamente el 30 de junio de 1.970. El Sistema es el de Gestión Privada.

Establece dos etapas de tres años cada una (Primera etapa hasta la Calle Doctor Fleming y la Segunda, la parte alta de la finca).

El Proyecto Reformado fue aprobado el 2 de febrero de 1.978 que introduce modificaciones en la penetración derecha del lazo y en el ramal segundo de enlace con el Quisisana formándose fondos de saco en ambas.

Recepción parcial de terrenos y viales el 21 de octubre de 1.978.

Objetivos:

Remates de Urbanización.

Instrucciones:

La parcela que el Plan Parcial destina a Instituto se incorpora al suelo rústico colindante por no reunir condiciones de topografía y accesibilidad adecuadas a este tipo de centros.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Unifamiliar Aislada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales).
- Terciario:
 - Clase B (Comercial) excepto en la parcela destinada a Plaza Comercial.
 - Clase C (Oficinas) en Categorías 3ª y 4ª.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-09)**ÁREA:** Finca Salamanca**HOJA:** 2/2

- Clase D (Salas de Reunión).

Tipos Edificatorios:Ciudad Jardín Intensiva y extensiva
según Plan Parcial Finca Salamanca.**Edificabilidad:**

Según Plan Parcial Finca Salamanca.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-10)**ÁREA:** Camino Oliver**HOJA:** 1/3**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC)

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Modificación del Plan General "Las Colinas" (1.968). Estudio de Detalle en el ámbito de la zona edificatoria B.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Completar la Urbanización.
- Remate de las conexiones de la ciudad con el Sistema General Viario (Vía de Cornisa).

Instrucciones:

- Además de la obligación de realizar la ampliación de viales previstos en el Plan General, en aquellas zonas donde las características técnicas de la urbanización no alcance los mínimos necesarios para su recepción por el Ayuntamiento, será de aplicación lo previsto en el artículo 151 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.
- Se consolida el uso dotacional del Club Oliver con la calificación de uso equipamiento de ocio privado. En las demás parcelas se consolida el uso y tipo de ordenación anterior (Plan Las Colinas) adaptado a las condiciones de volumen del nuevo Plan.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Unifamiliar Aislada.**Usos Prohibidos:**

Industrial: Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales) en Categorías 1ª y 2ª.

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

Clase C (Oficinas) en Categorías 3ª y 4ª.

Clase D (Salas de Reunión) en Categorías 3ª y 4ª.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-10)**ÁREA:** Camino Oliver**HOJA:** 2/3**Tipos Edificatorios:**

Unifamiliar Aislada. Colectiva Abierta.

Edificabilidad:

- La zona edificatoria A, con frente a la Calle Poeta Tomás Morales se regirá por Ordenanza de Edificación Abierta Grado A (Las Colinas).

- La zona edificatoria B según condiciones particulares.

- El resto de las parcelas se regirán por la Ordenanza de Ciudad Jardín Grado 2.

Alineaciones:

El cerramiento de las nuevas edificaciones se ajustará a las condiciones sobre viales que establece el Plan Las Colinas. Respetando en cualquier caso la sección mínima de vía de ocho (8) metros que establece (6 metros de calzada y dos aceras de 1 metro).

Condiciones particulares zona B

- La zona B, con frente a la calle Tomás Morales, se desarrollará volumétricamente mediante un Estudio de Detalle que se ajustará a los siguientes parámetros:

- edificabilidad máxima: será el resultado de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de la tipología abierta grado A ($1,88 \text{ m}^2/\text{m}^2$) a la zona B1 y de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de la tipología de Ciudad Jardín grado 2 ($0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$) al resto (B2).
- número máximo de viviendas: 1 vivienda por cada 400 m^2 de suelo en la zona B2 y las resultantes de la edificabilidad asignada en la zona B1.
- altura máxima: Con el objeto de conseguir un solución edificatoria coherente con la topografía de la zona, la edificación a desarrollar en la zona B podrá distribuirse en bloques de diferentes alturas, debiendo verificarse en todo caso una altura máxima de 3 plantas.
- ocupación máxima: 50%.
- retranqueos:
 - 3 m al lindero con la zona A.
 - 5 m al resto de linderos.
- El Estudio de Detalle también debe estudiar y definir las soluciones de acceso a la zona B para peatones y vehículos.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-10)

ÁREA: Camino Oliver

HOJA: 3/3

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.LC.6: Obtención de suelo y ejecución del enlace de la Calle Salamanca con la Calle Henry Dunant y Vía de Cornisa.

Instrucciones: El correspondiente Proyecto de Urbanización reajustará las alineaciones y rasantes del enlace de modo que, sin que se produzcan variaciones esenciales del trazado que figura en los planos de ordenación, se minimicen las afecciones a la parcela que forma esquina entre Henry Dunant y el Camino Oliver y se ajuste al máximo a las rasantes existentes.

Sistema de Actuación:

Suelo: Expropiación.

Ejecución: Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-11)**ÁREA:** Las Laderas**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC)**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

Plan Parcial Las Laderas y Estudio de Detalle de fecha 22 de diciembre de 1.986.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

- El Plan Parcial Las Laderas fue aprobado definitivamente el 26 de septiembre de 1.974.

- Su Sistema de Actuación es el de Cooperación según Ley del Suelo de 1.956 (Gestión Privada).

- El Proyecto de Urbanización de la Primera Etapa fue aprobado según acuerdos plenarios de 21 de diciembre de 1.979 y 16 de febrero de 1.980, levantándose Acta de Recepción en febrero de 1.981.

Obras no ejecutadas: Peatonales de la Primera Etapa y toda la Segunda Etapa, además de la Escuela e Instituto.

Objetivos:

Remates de urbanización.

Instrucciones:

La Segunda Etapa del Plan Parcial Las Laderas, no realizada, se declara caducada y el suelo se incorpora al suelo rústico excepto el suelo ocupado por las edificaciones afectadas por el desarrollo de la Vía de Cornisa y los terrenos ubicados entre ésta, la Primera Etapa y el barranquillo. Se procederá a la modificación del Plan Parcial en dicho ámbito para adaptarlo a las determinaciones de este Plan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-11)**ÁREA:** Las Laderas**HOJA:** 2/2**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO****Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Unifamiliar Aislada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales).
- Terciario:
 - Clase A (Hospedaje).
 - Clase B (Comercio).
 - Clase C (Oficinas)
 - Clase D (Salas de Reunión).

Tipos Edificatorios:

Ciudad Jardín extensiva, según Plan Parcial Las Laderas.

Edificabilidad:

Según Plan Parcial Las Laderas en el ámbito de la Primera Etapa.

Ciudad Jardín Grado 1 en el resto.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-12)**ÁREA:** Las Acacias**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC)**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

Modificación del Plan General "Las Colinas" y Reparcelación Las Acacias.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

- Proyecto de Reparcelación aprobado el 21 de enero de 1.954.

- Ampliación y Reforma de la Urbanización "Las Acacias" aprobada el 18 de septiembre de 1.972 por la Comisión de Urbanismo.

- La Modificación del Plan General "Las Colinas" destina la reserva del ramal de Cornisa inicial a espacio libre.

- Acta de recepción definitiva del alumbrado el 10 de julio de 1.972.

Objetivos:

Remates de urbanización.

Instrucciones:

Mientras las características técnicas de la urbanización no alcancen los mínimos previstos para su recepción por el Ayuntamiento, resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Unifamiliar Aislada.**Usos Prohibidos:**

- Industrial: Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales).
- Terciario: Clase A (Hospedaje), Clase B (Comercio), Clase C (Oficinas) y Clase D (Salas de Reunión).

Tipos Edificatorios:

Ciudad Jardín Extensiva según Ordenanza del Plan "Las Colinas".



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-12)**ÁREA:** Las Acacias**HOJA:** 2/2**Edificabilidad:**

Ciudad Jardín Extensiva según Ordenanza del Plan "Las Colinas".

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:****AA.LC.7:** Ejecución del espacio libre.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-13)**ÁREA:** Salamanca Chica**HOJA:** 1/3**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Parcial de Salamanca y Colinas de Bellomonte.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Antecedentes:**"Salamanca Chica y Colinas de Bellomonte"

- Proyecto de Urbanización y Parcelación de 1962: La Comisión Provincial de Urbanismo lo informa negativamente el 25 de agosto de 1965, exigiendo planeamiento parcial previo.

- Sin embargo se realiza la urbanización con licencia municipal provisional.

- La Modificación del Plan General de 1957 "Las Colinas" introduce modificaciones al proyecto inicial, incorporando aceras de un metro a las vías de ocho (8) metros de sección total; establece una conexión con "Las Colinas de Bellomonte" y sitúa una plaza comercial en el límite de ambas urbanizaciones.

- El Plan Parcial "Salamanca Chica y Colinas de Bellomonte" es aprobado el 7 de Diciembre de 1973.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Abierta.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Clase A (Industrias) y clase B (Talleres Industriales) en categorías 1ª y 2ª.
- Terciario:
 - Clase B (Comercial) en categorías 3ª, 4ª y 5ª excepto en la manzana que el



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-13)**ÁREA:** Salamanca Chica**HOJA:** 2/3

Plan Parcial de Salamanca Chica y Colinas de Bellomonte destina a plaza comercial.

- Clase C (Oficinas) en categorías 3ª y 4ª.
- Clase D (Salas de Reunión) en categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

- Abierta grado A en la parcela de equipamiento privado (manzana M-5).
- En las manzanas M-1, M-6 y M-7: Abierta grado A.
- En la manzana M-2: Ciudad jardín extensiva.
- Ciudad jardín intensiva en el resto (manzanas M-3, M-4 y M-8).

Altura máxima:

- 3 plantas en Ciudad Jardín.
- 5 plantas en Edificación Abierta.

Edificabilidad:

- Abierta grado A: 1,88 m³/m².
- Ciudad jardín extensiva: 1,17 m³/m².
- Ciudad jardín intensiva: 1,42 m³/m².

Ocupación:

- Abierta grado A: 40%.
- Ciudad jardín extensiva: 33%.
- Ciudad jardín intensiva: 40%.

Retranqueos:

- En la parcela comercial del ámbito A (Salamanca Chica), la alineación a naciente de la edificación será paralela a la de la calle a doce (12) metros, de los que cinco serán de aparcamiento y el resto de superficie peatonal (18 x 7 metros aproximadamente).
- En el ámbito B los retranqueos de la edificación serán de cinco (5) metros a linderos y de siete metros cincuenta centímetros (7,50) entre edificios en la misma manzana.
- Los sótanos y semisótanos se retranquearán dos metros cincuenta centímetros (2,50) de los linderos.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-13)**ÁREA:** Salamanca Chica**HOJA:** 3/3**GESTIÓN PÚBLICA:**

Sistema General Red Viaria:

Suelo afectado por la Vía de Cornisa.

Según determinaciones del correspondiente fichero.

Actuaciones Aisladas:

AA.LC.8: Calle de enlace de la parte alta del ámbito Salamanca Chica con la Carretera de Los Campitos.

Instrucciones: El trazado de la vía de enlace se realiza a través de los terrenos que el Plan Parcial destinaba a espacio libre (en la parte superior del ámbito), así como de las dos parcelas colindantes con este espacio y la Carretera de Los Campitos. Estas dos parcelas quedan afectadas a la ejecución de la Calle de enlace y jardines laterales.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra Ordinaria.

AA.LC.12: Ejecución de viario peatonal.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra Ordinaria.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-14)**ÁREA:** Barrio Nuevo**HOJA:** 1/4

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano consolidado de rehabilitación urbana.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Mejora de las condiciones de vida de la población.

Instrucciones:

- Se redactará un Plan Especial que desarrolle las infraestructuras básicas del Barrio, comunicaciones, espacios libres, equipamiento y saneamiento de la población. Se destinarán parcelas a viviendas de reposición para el realojamiento de la población chabolista de la ladera norte del Barrio.
- Mientras no se redacte el Planeamiento Especial podrán concederse licencias de edificación para las parcelas situadas en las manzanas 14.1, 14.2, 14.3, 14.4 y 14.5 con la edificabilidad señalada según la sección potencial A.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales) en Categoría 1ª.
- Turístico (Hospedaje).
- Terciario:
 - Comercial en Categorías 3ª, 4ª y 5ª.
 - Clase C (Oficinas) en Categorías 3ª y 4ª.
 - Clase D (Salas de Reunión) en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-14)**ÁREA:** Barrio Nuevo**HOJA:** 2/4**Tipos Edificatorios:**

- Cerrada en las manzanas 14.1 - 14.2 - 14.3 y 14.4

- Abierta en la manzana 14.5.

- En el resto quedará definida en el Plan Especial.

Edificabilidad:

- En las manzanas 14.1 - 14.2 - 14.3 y 14.4 la altura máxima será de tres plantas hacia la vía de la cota más baja.

- En la manzana 14.5 la altura máxima será de tres plantas hacia la Carretera de Los Campitos.

- Dos plantas en el resto.

- Mientras no se desarrolle el Plan Especial se podrán conceder licencias de edificación siguiendo las determinaciones correspondientes al Capítulo de Asentamientos Rurales.

- La edificabilidad máxima en el ámbito del P.E. será de 1 m²/ 1 m².

Retranqueos:

- En la manzana 14.5 serán de cinco (5) metros hacia la carretera, tres (3) metros hacia la alineación norte y nulo hacia la vía de enlace entre las Calles Los Verodes y Drago.

- Los accesos a la manzana 14.5 desde la carretera se producirán en el punto más alejado de la curva.

- Mediante Estudios de Detalle podrá redistribuirse el volumen resultante de la aplicación de los parámetros de edificabilidad a la manzana 14.5, escalonando la edificación hacia naciente y aumentando la altura máxima hasta cuatro plantas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-14)**ÁREA:** Barrio Nuevo**HOJA:** 3/4**GESTIÓN PÚBLICA:****Actuaciones Aisladas:**

AA.LC.9: Se define al objeto de obtener los terrenos necesarios para la ampliación de la Calle de enlace Los Verodes – Drago hasta siete (7) metros de ancho, así como su urbanización.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.LC.10: Se delimita para la obtención de suelo destinado a Equipamiento Comunitario.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.

Sección Potencial A:

(*) Cuando sean parcelas diferentes, la que se encuentre a cota más alta deberá retranquearse un mínimo de dos metros del lindero posterior y se resolverá el paramento como fachada.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

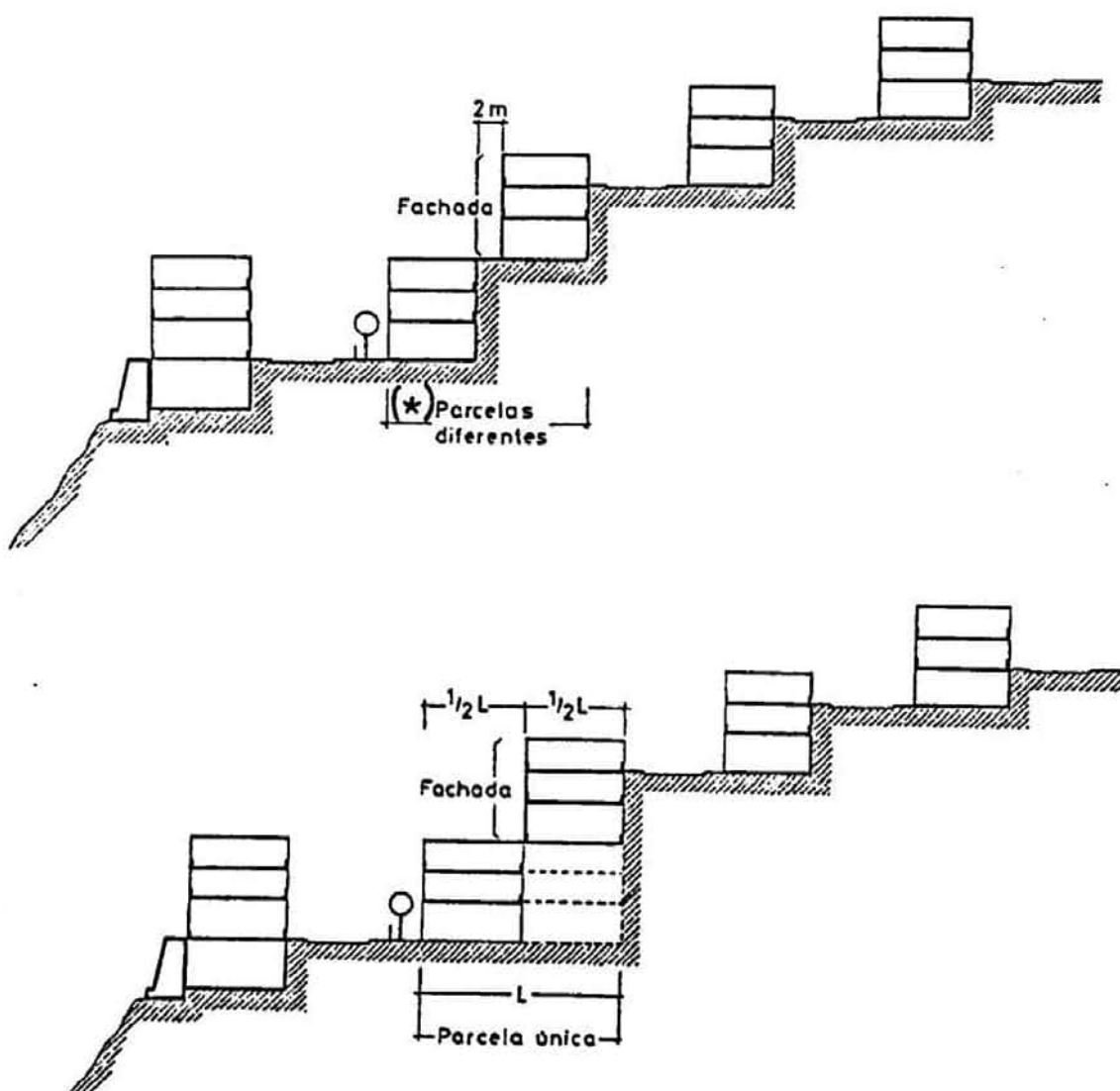
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-14)

ÁREA: Barrio Nuevo

HOJA: 4/4



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-15)**ÁREA:** Los Campitos**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUC) en el ámbito A y urbano consolidado (SUC) en el resto.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Mejorar de las condiciones de accesibilidad del sector.
- Completar las dotaciones comunitarias y de espacios libres de uso público.
- Resolver la conexión entre la Carretera de Los Campitos y la de Ifara.

Instrucciones:

- El Plan Especial concretará los usos de las parcelas que se reservan para equipamiento, tratando de compatibilizar las distintas necesidades.
- Fijará las alineaciones en el tramo de Carretera que va desde el Centro Docente hasta el antiguo Colegio.
- Resolverá la terminación de las distintas calles de ladera, posibilitando el giro o la intercomunicación entre ellas.
- Habilitará los mecanismos de gestión para la consecución de espacios libres públicos en las zonas que se señalan.
- Resolverá la conexión con el Área de Ifara.

Normativa Transitoria:

Mientras no se apruebe el Plan Especial a que se remite la ordenación del área, para aquellos casos en que no se dificulte la ejecución del Plan, será de aplicación la Normativa del Suelo Rústico (Asentamientos Rurales) para áreas de Edificación Cerrada, considerándose a dichos efectos como red viaria Básica la formada por la carre-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-15)**ÁREA:** Los Campitos**HOJA:** 2/2

tera y las calles primera, segunda, tercera y cuarta.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales) en Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario:
 - Clase B (Comercial) en Categorías 4ª y 5ª.
 - Clase C (Oficinas) en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.
 - Clase D (Salas de Reunión) en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

Según Plan Especial.

Edificabilidad:

Altura máxima: Dos plantas.

La edificabilidad máxima en el ámbito del Plan Especial será de 1 m²/ m².



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Las Colinas (LC-16)**ÁREA:** Residencial Anaga II**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Suelo urbano consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan Parcial del Centro Residencial Anaga y Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga en el ámbito del Parque.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

- Aprobación definitiva del Plan Parcial el 15 de Diciembre de 1.971.

- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización el 24 de julio de 1.973.

- Plazo interrumpido desde el 14 de noviembre de 1.978 hasta la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Ciudad Jardín.**Usos Prohibidos:**

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio y Oficinas en Categorías superiores a la 2ª.
 - Salas de Reunión.

Tipos Edificatorios:

Según Plan Parcial.

Edificabilidad:

Según Plan Parcial.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

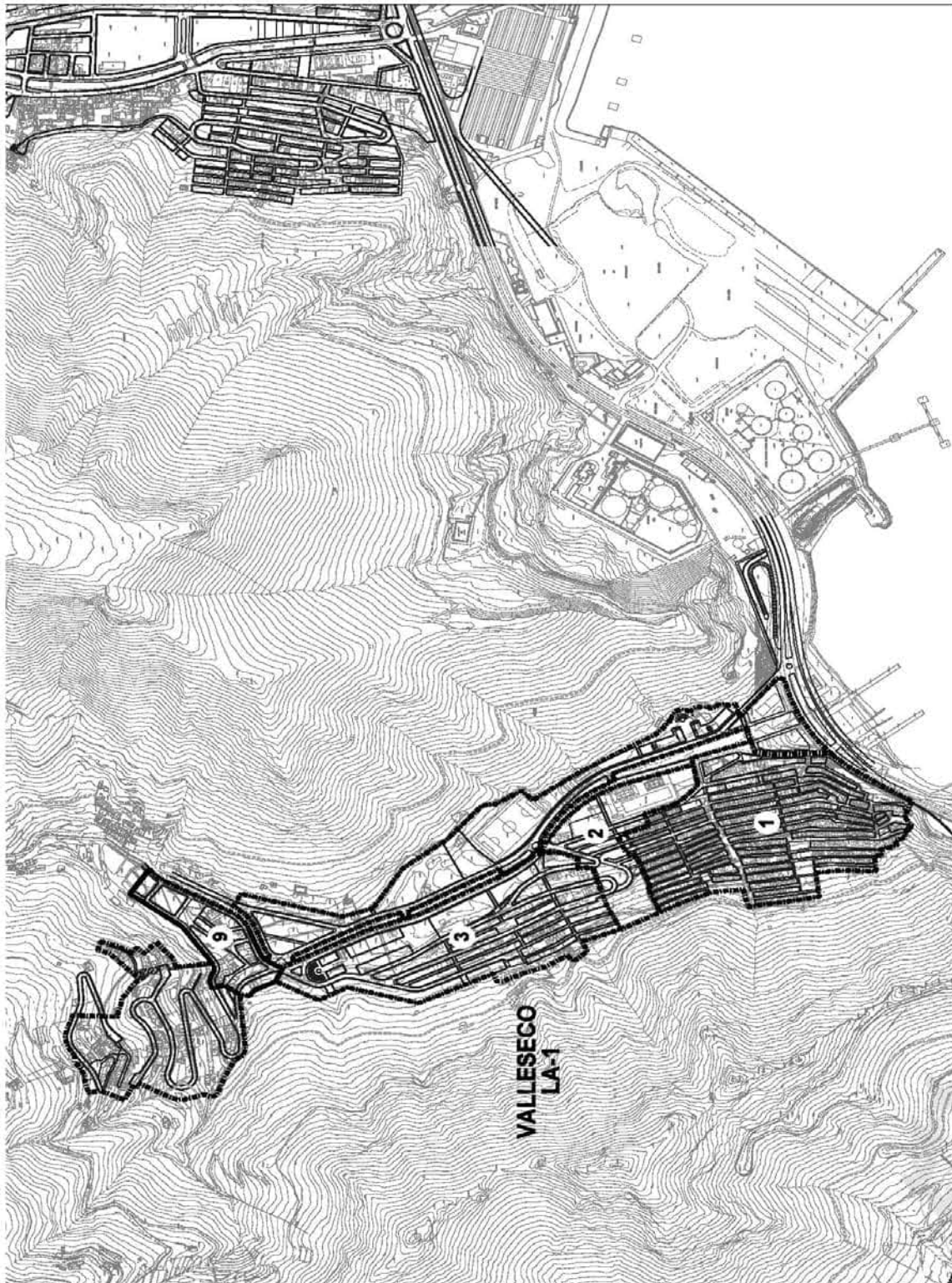
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga

ÁREA:

HOJA: 3/3



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

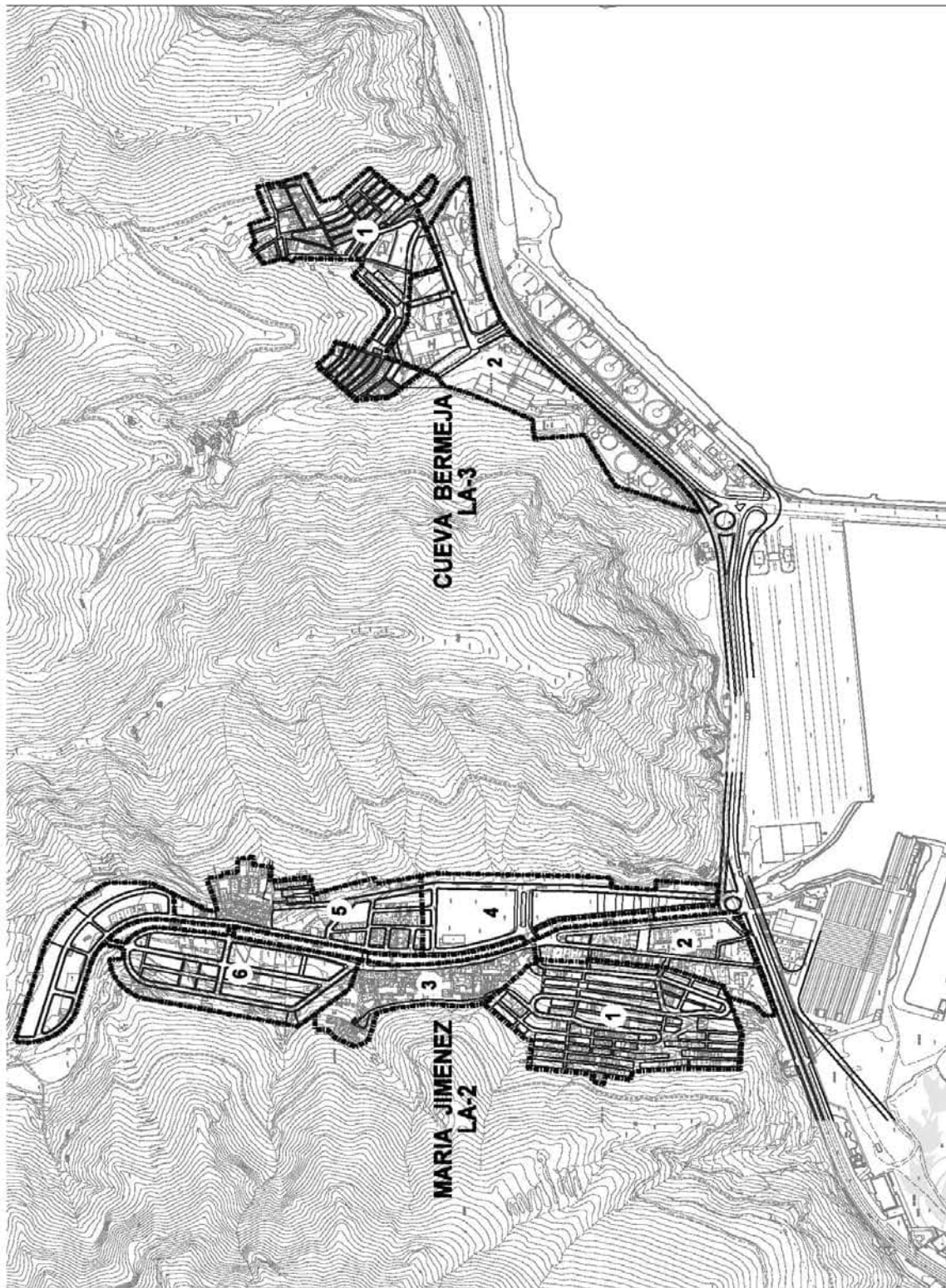
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga

ÁREA:

HOJA: 2/3



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

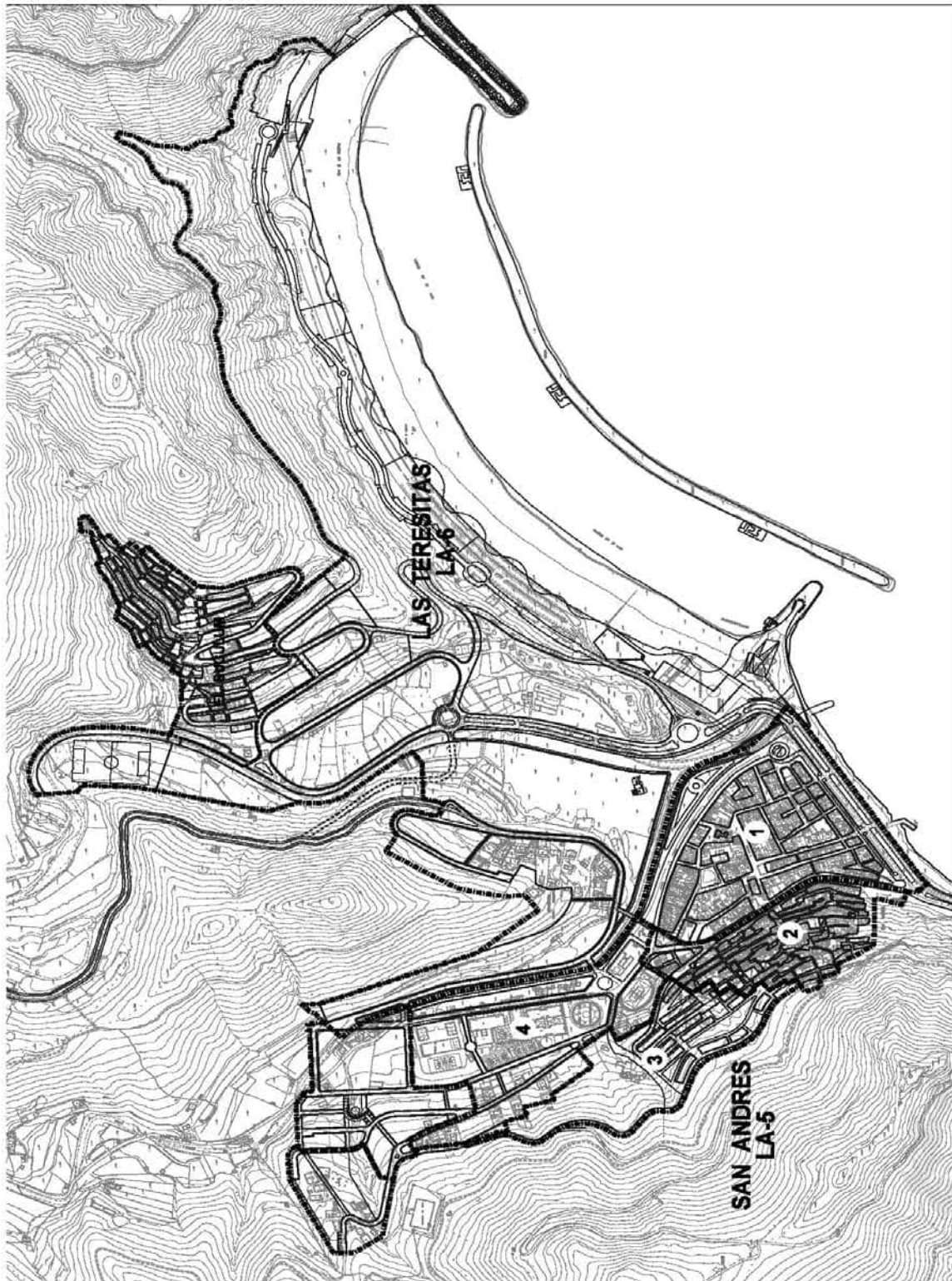
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga

ÁREA:

HOJA: 3/3



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.1) **ÁREA:** Valleseco 1 (Núcleo Original) **HOJA:** 1/6**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN:****Antecedentes:**

- La delimitación del ámbito coincide con la del área consolidada del primer asentamiento marginal en la ladera Sur del Valle.
- La trama viaria no ofrece posibilidades de intervención sin producir grandes afecciones a la edificación.

Propuestas:

- Peatonalización del ámbito sin perjuicio del acceso discrecional de vehículos (transporte de enfermos, bomberos, servicios, etc).
- Establecimiento de las condiciones normativas para la edificación en las parcelas residuales.
- Dotación de áreas libres a pequeña escala.
- Actuaciones aisladas de mejoras de urbanización.
- Accesibilidad rodada desde el ámbito colindante (P-2).

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**CONDICIONES PARTICULARES:****Usos Compatibles:**

- Dotaciones.
- Terciario:
 - Clase B (Comercio) en Categorías 1ª y 2ª.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.1) **ÁREA:** Valleseco 1 (Núcleo Original) **HOJA:** 2/6

- Clase C (Oficinas) en Categorías 1ª y 2ª.

- Clase D (Salas de Reunión) en Categoría 1ª.

Usos Prohibidos:

Los no considerados compatibles.

Tipos Edificatorios:

Cerrada.

Edificabilidad:

- Altura Máxima: c/ Primera: tres (3) plantas. Dos (2) plantas en el resto según las Secciones Características A) ó B).

- Alineaciones: Las fijadas en el Plano de Ordenación.

- Cuerpos Volados: Se permiten según la Normativa General en la c/ Primera. Quedan prohibidos en el resto.

GESTIÓN PÚBLICA**Actuaciones Aisladas:**

AA.LA.1: Creación de Plaza Pública y remate Sur de las Calles 8, 9 y 10.

● Sistema de Actuación:

- Obtención del suelo: Los terrenos destinados a Plaza Pública así como los destinados a vial - peatonal, se obtendrán mediante el sistema de expropiación.
- Ejecución: Obra pública ordinaria.

● Instrucciones:

- El espacio público dispondrá de una superficie horizontal o plataforma que garantice el uso a que se destina. A tal objeto, dada la pendiente del terreno, podrá obtenerse dicha superficie mediante la edificación bajo la rasante de la cota del peatonal más alto con los escalonamientos que se estimen necesarios. El volumen conseguido se dedicará a usos comunitarios públicos al menos en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie en planta, pudiendo dedicarse el resto a uso comercial privado a través de la concesión administrativa pertinente.

- El área habrá de ajardinarse y dotarse de árboles de alto fuste en sus bordes.

- La Plaza adecuará sus rasantes a las de edificación y peatonales del entorno.

- Se redactará el oportuno Proyecto de urbanización.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.1) **ÁREA:** Valleseco 1 (Núcleo Original) **HOJA:** 3/6**AA.LA.2:** Mejora de la conexión entre las Calles cinco y seis (extremo Sur).

● Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

● Instrucciones:

- Se resolverá la conexión entre las calles manteniendo una rasante continua sin escaleras, adaptándose al máximo a la de las edificaciones colindantes.
- Se redactará el oportuno Proyecto de urbanización.

AA.LA.3: Creación de Plaza Pública entre las calles doce, trece y catorce.

● Sistema de Actuación:

- Suelo: El suelo es propiedad municipal.
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

● Instrucciones:

- El espacio público dispondrá de una superficie horizontal o plataforma que garantice el uso a que se destina. A tal objeto, dada la pendiente del terreno, podrá obtenerse dicha superficie mediante la edificación bajo la rasante de la cota del peatonal más alto con los escalonamientos que se estimen necesarios. El volumen conseguido se dedicará a usos comunitarios públicos al menos en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie en planta pudiendo dedicarse el resto a uso comercial privado a través de la concesión administrativa pertinente.
- Se resolverá la conexión rodada ocasional entre las calles doce y trece.
- Se redactará el oportuno Proyecto de urbanización.

AA.LA.4: Creación de Plaza Pública entre las calles seis y siete.

● Sistema de Actuación:

- Suelo: El suelo es propiedad municipal.
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

● Instrucciones:

- El espacio público dispondrá de una superficie horizontal o plataforma que garantice el uso a que se destina. A tal objeto, dada la pendiente del terreno, podrá obtenerse dicha superficie mediante la edificación bajo la rasante de la cota del peatonal más alto con los escalonamientos que resulten precisos. El volumen conseguido se dedicará a usos comunitarios públicos al menos en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie en planta, pudiendo dedicarse el resto a uso comercial privado a través de la concesión administrativa pertinente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.1) **ÁREA:** Valleseco 1 (Núcleo Original) **HOJA:** 4/6

- Instrumento de Ejecución: Proyecto de urbanización.

AA.LA.5: Mejora de urbanización de accesos entre calles primera, segunda y tercera.

● Sistema de Actuación:

- Suelo: El suelo es propiedad municipal.
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

● Instrucciones:

- Se define la actuación al objeto de mejorar los accesos mediante la racionalización de escaleras, creación de rampas en su caso, pavimentación y ajardinado.

- Se redactará el oportuno Proyecto de urbanización.

AA.LA.6: Mejora de urbanización de acceso central en "La Barranquera".

● Sistema de Actuación:

- Suelo: El suelo es propiedad municipal.
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

● Instrucciones:

- Se define la actuación al objeto de mejorar los accesos mediante la racionalización de escaleras, creación de rampas en su caso, pavimentación y ajardinado.

- Se realizarán los estudios económicos y de impacto ambiental pertinentes al objeto de ponderar la posibilidad de la instalación de algún sistema mecánico de transporte oblicuo entre las calles segunda y dieciséis.

- Se redactará el oportuno Proyecto de Urbanización previo informe favorable del Consejo Insular de Aguas.

AA.LA.7: Creación de Plaza Pública entre las calles tres y cuatro.

● Sistema de Actuación:

- Suelo: Los terrenos afectados se obtendrán mediante el Sistema de Expropiación.
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

● Instrucciones:

- El espacio público dispondrá de una superficie horizontal o plataforma que



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.1) **ÁREA:** Valleseco 1 (Núcleo Original) **HOJA:** 5/6

garantice el uso a que se destina. A tal objeto, dada la pendiente del terreno, podrá obtenerse dicha superficie mediante la edificación bajo la rasante de la cota del peatonal más alto con los escalonamientos que resulten precisos. El volumen conseguido se dedicará a usos comunitarios públicos al menos en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie en planta, pudiendo dedicarse el resto a uso comercial privado a través de la concesión administrativa pertinente.

- El área habrá de ajardinarse y dotarse de árboles de alto fuste en sus bordes. La plaza adecuará sus rasantes a las de la edificación y peatonales del entorno.

- Se redactará el oportuno Proyecto de urbanización.

AA.LA.8: Mejora de espacio público junto a Centro Cultural.

● Sistema de Actuación:

- Suelo: El suelo es propiedad municipal.
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

● Instrucciones:

- Se pavimentará de manera uniforme y continua adaptándose a las rasantes de la Calle primera y de la vía posterior al Centro Cultural. El pavimento será de textura diferenciada a la de las calzadas de circulación de vehículos, pero su subcapa se ejecutará con la resistencia adecuada para el acceso discrecional de vehículos a los usos comerciales y garajes autorizables en la edificación con frente al espacio público.

- Se redactará el oportuno Proyecto de urbanización.

AA.LA.9: Creación de espacio público entre las calles doce y trece.

● Sistema de Actuación:

- Obtención del suelo: Los terrenos destinados a Plaza Pública así como los destinados a vial - peatonal, se obtendrán mediante el sistema de expropiación.
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

● Instrucciones:

- El espacio público dispondrá de una superficie horizontal o plataforma que garantice el uso a que se destina. A tal objeto, dada la pendiente del terreno, podrá obtenerse dicha superficie mediante la edificación bajo la rasante de la cota del peatonal más alto. El volumen conseguido se dedicará a usos comunitarios públicos al menos en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie en planta, pudiendo dedicarse el resto a uso comercial privado a través de la concesión administrativa pertinente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

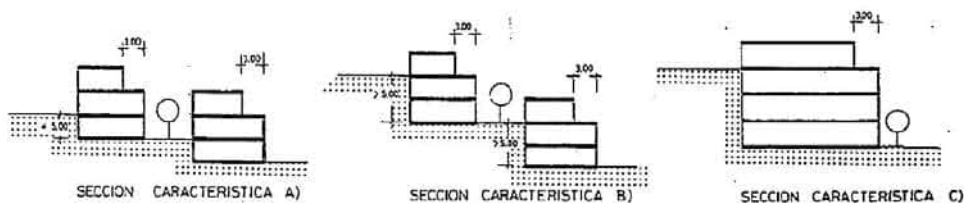
TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.1) **ÁREA:** Valleseco 1 (Núcleo Original) **HOJA:** 6/6

- El área habrá de ajardinarse y dotarse de árboles de alto fuste en sus bordes.
- La Plaza adecuará sus rasantes a las de edificación y peatonales del entorno.
- Se redactará el oportuno Proyecto de Urbanización que se adecuará al Proyecto de Mejora de accesos desde El Rebolado.

AA.LA.10: Dotación de Equipamiento Comunitario y mejora de accesibilidad entre calles.

- Sistema de Actuación:
- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.2) **ÁREA:** Valleseco 2 (El Rebolado)**HOJA:** 1/4

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la AA.LA.11 y AA.LA.32. Urbano consolidado (SUC) en el resto.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN:**Antecedentes:**

- La delimitación de este ámbito comprende terrenos del patrimonio municipal de suelo colindantes con el ámbito 1 (P-1) y resto de la finca matriz que contiene los usos de bar y de cancha de bochas.

Objetivos:

- Romper con el continuo edificado del ámbito colindante (P-1).
- Aportar soluciones de accesibilidad rodada a los ámbitos colindantes (P-1 y P-3).
- Creación de aparcamientos y áreas ajardinadas.
- Reorganización de la trama urbana inicial y reconducción del proceso de parcelación marginal en el ámbito colindante P-3 con los mismos criterios de distribución pero con menor densidad edificatoria y mayor accesibilidad que el ámbito P-1.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:**Usos Compatibles:**

En las áreas residenciales:

- Terciario Clase B (Comercio) en Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario Clase C (Oficinas) en Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario Clase D (Salas de Reunión) en Categoría 1ª.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.2) **ÁREA:** Valleseco 2 (El Rebolado)**HOJA:** 2/4**Usos Prohibidos:**

Los no considerados compatibles.

Tipos Edificatorios:

-Residencial Colectiva Cerrada en el ámbito de la AA-LA.32.

- Abierta en la Zona Escolar. Se estará a las condiciones particulares de los equipamiento docentes según Normas Urbanísticas. En el Suelo Libre Público se aplicará igualmente lo previsto en el capítulo correspondiente de las Normas Urbanística.

Edificabilidad:

- Altura Máxima: dos (2) plantas según las Secciones Características A) ó B) en el ámbito de la unidad de actuación.

- Alineaciones: Las fijadas en el Plano de Ordenación.

- Cuerpos Volados: Se prohíben.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:****AA. LA.11:** Urbanización de zona de accesos y creación de espacios libres.

• Sistema de Actuación:

- Suelo: El suelo es propiedad municipal.
- Ejecución: Obras Público Ordinarias.

• Instrumento de ejecución: Proyecto de Urbanización de iniciativa pública.

• Instrucciones:

- Se respetarán los trazados de la red viaria, permitiéndose exclusivamente aquellos ajustes dirigidos a mejorar las pendientes y a la adaptación a la infraestructura viaria y rasantes de edificación existentes.

- La vía que une los dos lazos de anillo rodado principal, a pesar de su excesiva pendiente, habrá de mantenerse, puesto que su función (rampa de acceso a los aparcamientos y peatonal interior) admite pendientes superiores a las normales de circulación rodada.

- Todo el área habrá de ajardinarse con vegetación de alto fuste, pudiendo incluirse pequeñas dotaciones deportivas que no conlleven edificación (bochas,



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.2) **ÁREA:** Valleseco 2 (El Rebolado)**HOJA:** 3/4

terrero, etc.) y equipamiento de recreo infantil.

- La urbanización será completa, según los términos establecidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

- El proyecto de urbanización estudiará la posibilidad de dotar de accesibilidad rodada a las zonas edificadas en la cota superior del ámbito colindante P-1, a través de la zona destinada a Parque Urbano, como continuidad a la trama viaria del ámbito P-3, así como la posibilidad de creación de aparcamientos en un máximo del 50% de la superficie de la zona alta.

AA.LA.32: Se define al objeto de obtener el suelo para dotación escolar incluido en su delimitación, así como la urbanización del territorio que comprende.

● **Sistema de Actuación:**

- Suelo: El suelo es propiedad municipal.
- Ejecución: Obras Público Ordinarias.

● **Instrucciones:** La urbanización será completa, según los términos establecidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

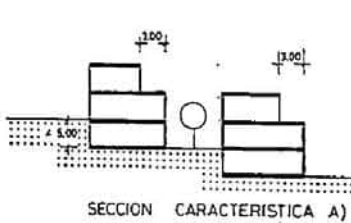
MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

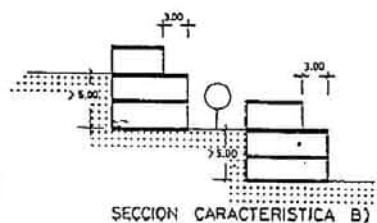
TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.2) ÁREA: Valleseco 2 (El Rebolado)

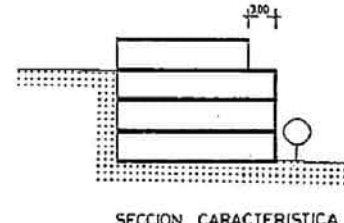
HOJA: 4/4



SECCION CARACTERISTICA A)



SECCION CARACTERISTICA B)



SECCION CARACTERISTICA C)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.3) **ÁREA:** Valleseco 3 (El Rebolado-La Diana) **HOJA:** 1/4

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano consolidado (SUC) en el ámbito de la AA.LA.40 y urbano no consolidado (SUNC) en el resto.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

La delimitación de este ámbito obedece a que de por sí constituye una unidad urbanística claramente diferenciada. Por sus condiciones topográficas y por ser el área inmediata de expansión del fenómeno de parcelación, urbanización y edificación marginales en Valleseco. En este sentido, en el período de redacción del Plan de 1992, este ámbito fue objeto de un ensayo de reconducción de los fenómenos marginales a comportamientos más ortodoxos. Mediante el acercamiento a los parceladores clandestinos y la realización de Convenios Urbanísticos, se obtuvo la aceptación por parte de los mismos del esponjamiento de la trama urbana, con mayores superficies destinadas a la red viaria, mayor racionalidad de la misma, cesiones gratuitas de espacios libres (plazas) y aceptación, en definitiva, de una preordenación de la edificación y de su volumen, con la participación en una fase primaria de urbanización de la zona.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Usos Compatibles:**

- Terciario:
 - Clase B (Comercio) en Categorías 1ª y 2ª.
 - Clase C (Oficinas) en Categorías 1ª y 2ª.
 - Clase D (Salas de Reunión) en Categoría 1ª.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.3) **ÁREA:** Valleseco 3 (El Rebolado-La Diana) **HOJA:** 2/4

- Industrial: en la clase de Talleres Domésticos.

Usos Prohibidos:

Los no considerados compatibles.

Tipos Edificatorios:

Cerrada.

Edificabilidad:

- Altura Máxima:
 - Tres (3) plantas con Sección Característica C) hacia la vía de borde del Barranco.
 - Dos (2) plantas con Sección Característica D) en la manzana de borde a Poniente.
 - Dos (2) plantas con Secciones Características A ó B en el resto.
- Alineaciones: Las fijadas en el Plano de Ordenación.
- Cuerpos Volados: Quedan prohibidos salvo hacia la vía de borde del Barranco.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:****AA.LA.40:** Urbanización en su ámbito.

- Antecedentes:
 - Este ámbito de gestión se corresponde con el de la unidad de actuación UA-3.2 delimitada en el PGOU-92 (Propiedad de D. Pancracio Tomás García Fernández, Dña. Dominga García García y Dña. Carmen García Ramos).
 - La unidad de actuación se delimitaba al objeto de obtener por cesión gratuita terrenos para zonas libres de uso público (plaza) y aparcamientos, viales, así como para la gestión de la urbanización del territorio que comprende.
 - El compromiso para efectuar las cesiones de suelo que se señalan, se llevó a cabo mediante comparecencia ante este Excmo. Ayuntamiento de los propietarios o sus representantes debidamente documentados, según consta en Acta



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.3) **ÁREA:** Valleseco 3 (El Rebolado-La Diana) **HOJA:** 3/4

levantada al efecto el 25 de octubre de 1983 y elevada a Acuerdo del Pleno de la Corporación.

- En la actualidad se han cumplimentado los objetivos de la unidad y, realizadas las cesiones efectivas de los terrenos y cumplidas las obligaciones de los propietarios del suelo, quedando pendientes algunas cargas de urbanización por cuenta del Ayuntamiento, según el citado Acuerdo Plenario.

- Instrucciones: La urbanización será completa, según los términos establecidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

- Sistema de Actuación:

- Suelo: El suelo es público.

- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

GESTIÓN PRIVADA:**Unidades de Actuación:**

UA-LA.2: Se define al objeto de obtener por cesión gratuita terrenos para zonas libres de uso público (plaza) y aparcamientos, viales, así como para la gestión de la urbanización del territorio que comprende.

- Antecedentes:

- Propiedad: Herederos de Dña. Carmen Ramos Valladares.

- El compromiso para efectuar las cesiones de suelo que se señalan se ha llevado a cabo mediante comparecencia ante el Excmo. Ayuntamiento de representantes de la propiedad, según consta en Acta levantada al efecto el 21 de abril de 1986 y elevada a Acuerdo del Pleno de la Corporación y actuaciones posteriores, quedando pendiente por cumplimentar sólo las obligaciones de urbanizar.

- Sistema de Actuación: Privado.

- Instrucciones: La urbanización será completa, según los términos establecidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

UA-LA.4, UA-LA.5 y UA-LA.6: Estas tres unidades de actuación se definen a los efectos de obtener por cesión gratuita la red viaria y zonas libres de uso público que se señalan para cada una de ellas en el Plano de Ordenación Detallada, con el criterio general de facilitar la gestión del planeamiento mediante la aplicación proporcional de las cargas derivadas del mismo.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

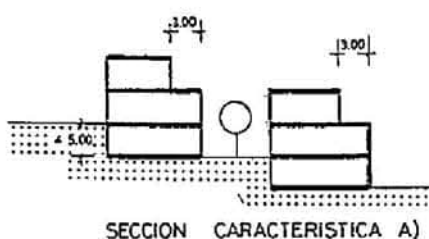
ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.3) **ÁREA:** Valleseco 3 (El Rebolado-La Diana) **HOJA:** 4/4● **Antecedentes:**

- Propiedad: (Finca La Diana) Dña. Carmen Rosa Artengo Castilla y otros.

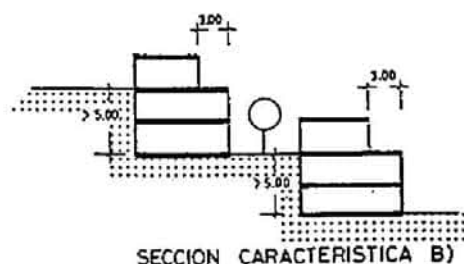
● **Sistema de Actuación:** Privado.● **Instrucciones:**

- La urbanización será completa, según los términos establecidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

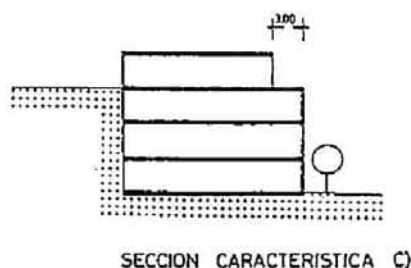
- No podrán concederse licencias de edificación hasta que se produzcan las cesiones obligatorias.



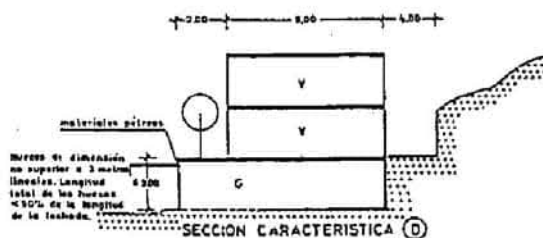
SECCION CARACTERISTICA A)



SECCION CARACTERISTICA B)



SECCION CARACTERISTICA C)



SECCION CARACTERISTICA D)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.9) **ÁREA:** Valleseco 9 (La Cardonera Baja) **HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano no consolidado (SUNC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN:**

Objetivos: Resolver el remate de las áreas actualmente edificadas, la continuidad de los accesos peatonales y la creación de las áreas libres de cesión obligatoria y gratuita y de nuevos accesos rodados.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:

Usos Compatibles: En las plantas bajas se permiten los siguientes usos:

- Terciario:
 - Clase B (Comercio) en Categoría 1ª.
 - Clase C (Oficinas) en Categoría 1ª.
 - Clase D (Salas de Reunión) en Categoría 1ª.
- Dotacionales en las clases de Equipamiento y de Servicios Urbanos de Administración Pública.
- Industrial: Talleres domésticos compatibles.

Usos Prohibidos: Los no considerados compatibles.

Tipos Edificatorios: Edificación cerrada.

Edificabilidad: Altura Máxima: Tres (3) plantas hacia la vía de borde del barranco y en la manzana edificable central en la Unidad de Actuación UA-LA.7.

Dos (2) plantas en el resto.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.9) **ÁREA:** Valleseco 9 (La Cardonera Baja) **HOJA:** 2/2

Alineaciones: Las señaladas en el
Plano de Ordenación.

GESTIÓN PÚBLICA:

Unidades de actuación:

UA-LA.28: Se define al objeto de resolver el remate de la urbanización en su ámbito así como la creación de espacios libres públicos y nuevos accesos rodados.

No se podrán conceder licencias de edificación mientras no se produzcan las cesiones de los terrenos destinados a vías por el Plan y las parcelas adquieran la condición de solar en los términos establecidos en la legislación vigente.

Sistema de Actuación: Público por cooperación.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-LA.7: Se define al objeto de delimitar el ámbito en el que ha de producirse la cesión gratuita del suelo necesario para espacio libre de uso público (Plaza) y viales, así como para la gestión de la urbanización del territorio que comprende.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.1) **ÁREA:** María Jiménez 1 (La Quebrada) **HOJA:** 1/4

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de las unidades de actuación y en el de la AA.LA.34. Urbano consolidado (SUC) en el resto.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Antecedentes: La delimitación de este ámbito coincide con la de la zona denominada La Quebrada, con graves problemas de accesibilidad y déficit general de dotaciones.

Objetivos:

- Reconducción del fenómeno de parcelación marginal en las zonas vacías intermedias, mediante la reorganización de la red viaria, adaptándola a la topografía, parcelación inicial y tipología edificatoria.
- Dotaciones de áreas libres a pequeña escala y equipo comunitario.
- Actuaciones aisladas de mejoras de urbanización.
- Establecimiento de condiciones normativas para la edificación.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Compatibles:

- Dotacionales.
- Terciario:
 - Clase B (Comercio) en Categorías 1ª y 2ª.
 - Clase C (Oficinas) en Categorías 1ª y 2ª.
 - Clase D (Salas de Reunión) en Categoría 1ª.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.1) **ÁREA:** María Jiménez 1 (La Quebrada) **HOJA:** 2/4

Usos Prohibidos:	Los no considerados compatibles.
Tipos Edificatorios:	Edificación cerrada.
Edificabilidad:	Altura Máxima: Dos (2) plantas, según las secciones características A) y B). Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Ordenación. Cuerpos volados: Quedan prohibidos.

GESTIÓN PÚBLICA**Actuaciones Aisladas:****AA.LA.12:** Se define al objeto de la urbanización de su ámbito.

- Sistema de Actuación:
 - Suelo: Expropiación.
 - Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.
- Instrucciones:
 - Se ajustarán las rasantes del espacio incluido en la Actuación a las calles que confluyen en el mismo.
 - El Proyecto de Urbanización deberá contener el desarrollo de áreas ajardinadas y de estancia mediante la creación de plataformas adecuadas.

AA.LA.34: Obtención de suelo para la creación de una nueva vía de acceso rodado al ámbito y obtención de espacios libres de uso público.

- Antecedentes: En esta Unidad se han establecido Convenios Urbanísticos con la firma "AGRICAN, S.L." por un lado y con Dña. María Pérez García por otro, a los efectos de la cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo destinado a viales, y espacios libres y como garantía de aceptación de la Ordenación.
- Sistema de Actuación:
 - Suelo: El viario y los espacios libre son públicos.
 - Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.
- Instrucciones: Se ajustarán las rasantes a las de la edificación preexistente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.1) **ÁREA:** María Jiménez 1 (La Quebrada) **HOJA:** 3/4**GESTIÓN PRIVADA****Unidades de Actuación:****UA-LA.8:** Obtención de suelo para viales y su urbanización.

- Superficie total de la Unidad: 1735,67 m².
- Sistema de Actuación: Privado.

UA-LA.9: Obtención de suelo para viales y su urbanización.

- Superficie total de la Unidad: 2747,28 m².
- Linderos: Según la configuración física que aparece en los planos.
- Sistema de Actuación: Privado.

UA-LA.11: Obtención de suelo para viales y su urbanización. Obtención de parcela para equipamiento comunitario.

- Superficie total de la Unidad: 1484,34 m².
- Linderos: Según la configuración física que aparece en los planos.
- Sistema de Actuación: Privado.

UA-LA.12: Obtención de suelo para viales y su urbanización.

- Superficie total de la Unidad: 1394,74 m².
- Linderos: Según la configuración física que aparece en los planos.
- Sistema de Actuación: Privado.

UA-LA.13: Obtención de suelo para viales y su urbanización.

- Superficie total de la Unidad: 651,24 m².
- Linderos: Según la configuración física que aparece en los planos.
- Sistema de Actuación: Privado.

UA-LA.15: Obtención de suelo para la creación de una nueva vía de acceso rodado al ámbito y obtención de espacios libres de uso público.

- Instrucciones: Se ajustarán las rasantes a las de la edificación preexistente.
- Sistema de Actuación: Privado.



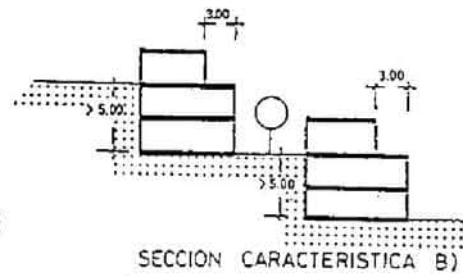
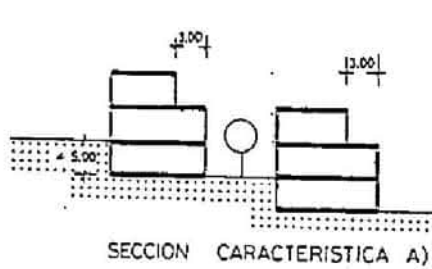
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.1) ÁREA: María Jiménez 1 (La Quebrada) HOJA: 4/4



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.2) **ÁREA:** María Jiménez 2 (Calle San Juan) **HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Estudio de Detalle.**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Antecedentes: El equipamiento que contiene este ámbito forma parte del Patrimonio Municipal.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Compatibles:**

- Dotacionales.
- Terciario:
 - Clase B (Comercio) en Categorías 1ª y 2ª.
 - Clase C (Oficinas) en Categorías 1ª y 2ª.
 - Clase D (Salas de Reunión) en Categoría 1ª.
- Industrias Compatibles: Talleres Domésticos y talleres industriales clase B.2.

Usos Prohibidos:

Los no considerados compatibles.

Edificabilidad y tipos edificatorios:

- Tipología:
 - Abierta alineada a vial en la parcela A.
 - Edificación cerrada en el resto.
- Altura Máxima: Tres (3) plantas.
- Alineaciones: Las fijadas en el Plano de Ordenación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.2) **ÁREA:** María Jiménez 2 (Calle San Juan) **HOJA:** 2/2

- En el área de Edificación Abierta registrá además lo siguiente:

- Ocupación máxima: Cuarenta por ciento (40%).

- La edificación irá retranqueada dieciocho (18.00) metros del eje de la Autovía a San Andrés.

- Los espacios resultantes de los retranqueos no podrán ser ocupados. Se dedicarán a vía de servicio a la edificación, manteniéndose un paseo lateral entre la Autovía y esta no inferior a cinco (5.00) metros.

- Se resolverá el encuentro con el área de edificación cerrada mediante el adosamiento si existen medianeras al descubierto, o con retranqueos no inferiores a la mitad de la altura, si ofrece fachada hacia la parcela.

- Se redactará un Estudio de Detalle para la adaptación de la edificación a las presentes Ordenanzas y a las características concretas de la parcela.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.3) **ÁREA:** María Jiménez 3 (Las Palomas) **HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano consolidado de rehabilitación urbana.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Será preceptiva la redacción de un Plan Especial de Ordenación para este ámbito.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Características:

- Inaptitud topográfica.
- Ausencia de dotaciones comunitarias y de áreas libres.
- Problemas de salubridad y de las condiciones higiénicas de las viviendas.
- Problemas de accesibilidad para prestación de servicios.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Compatibles:

- Terciario: clase B (Comercio) en Categorías 1ª y 2ª.
- Industrial: talleres Domésticos Compatibles en la vía de borde del Barranco.
- Dotacionales.

Usos Prohibidos: Los no considerados compatibles.

Normativa Transitoria: Mientras no se apruebe el Plan Especial será de aplicación la Normativa de los Asentamiento Rurales para áreas de edificación cerrada prevista en las Normas Urbanísticas. A estos efectos se considerará viario adicional toda la red de accesos interior al ámbito y red viaria básica a la actual vía al borde



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.3) **ÁREA:** María Jiménez 3 (Las Palomas) **HOJA:** 2/2

del barranco. Hacia ésta se autorizan tres (3) plantas.

La altura máxima en el resto del ámbito será de dos (2) plantas, regulándose por lo establecido en la Normativa de los Asentamientos Rurales.

GESTIÓN PÚBLICA

Actuaciones Aisladas:

AA.LA.13: Se define al objeto de la urbanización de su ámbito inmediato y para la obtención de una parcela para espacio libre público.

Instrucciones: El Proyecto de Urbanización deberá mantener el desarrollo de áreas ajardinadas y de estancia mediante la creación de plataformas adecuadas.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.

AA.LA.39: Se define al objeto de la obtención de suelo y urbanización de una vía para el acceso a la parte alta del barrio de Las Palomas.

Instrucciones: Al constituir la vía el límite físico entre el suelo urbano y el suelo rústico, no se ejecutará acera en el lado del suelo rústico sino un muro de protección de hormigón.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.4) **ÁREA:** María Jiménez 4 (Tierra Mia) **HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Estudio de Detalle.**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Este ámbito se delimita al objeto de crear suelo edificable para atender a las demandas y evitar la ocupación progresiva de las laderas, y obtener asimismo suelo para dotaciones.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Compatibles:**

- Terciario: clase B (Comercio) en Categorías 1ª y 2ª.
- Industrial: Talleres Domésticos Compatibles en la vía de borde del Barranco.
- Dotacionales.

Usos Prohibidos:

Los no considerados compatibles.

Tipos Edificatorios:

- En la parcela central al borde del barranco:
 - en el Subárea A según Estudio de Detalle.
 - en el resto según ordenación detallada.
- Ciudad Jardín en hilera con retranqueos de tres metros hacia los linderos anterior y posterior en las parcelas situadas al este de la vía de penetración (ladera), con sección característica D).



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.4) **ÁREA:** María Jiménez 4 (Tierra Mia) **HOJA:** 2/2

- Cerrada en el resto.

Edificabilidad:

- La edificabilidad máxima en el subárea A será de diez mil novecientos doce (10.912) metros cuadrados de construcción sobre rasante.

- En el resto la resultante de las condiciones de ocupación, altura máxima y retranqueos.

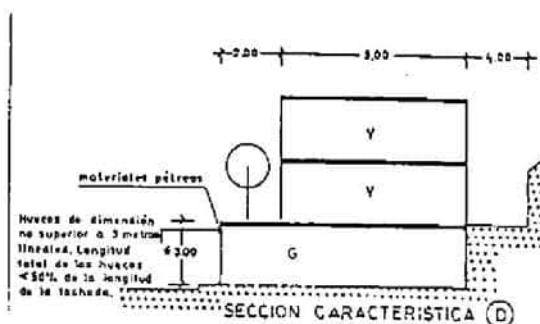
Altura Máxima:

- En la parcela central al borde del barranco:
 - en el Subárea A según Estudio de Detalle.
 - en el resto cuatro (4) plantas, medidas en el peatonal de borde y enrase a cornisa.

- Dos (2) plantas en áreas de Ciudad Jardín en hilera. La rasante de la planta baja podrá situarse tres metros como máximo sobre la rasante de la acera, debiendo resolverse el salto con una pared en la alineación oficial de la calle con tratamiento de mampostería concertada o similar.

Este cerramiento contendrá exclusivamente las perforaciones necesarias para el acceso a la parcela, nunca superiores en longitud a la mitad de la longitud de fachada hacia la vía y con huecos no superiores a los cuatro metros de ancho. (Sección Característica D).

- Tres (3) plantas en el resto.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.5) **ÁREA:** María Jiménez 5 (Barrio Nuevo) **HOJA:** 1/4

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la unidad 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).

Plan Especial para el ámbito B (excluyendo el suelo ocupado por las AA.LA.14 y UA-LA.16).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Dotar de accesibilidad a la Zona B.
- Creación de zonas libres y aparcamientos.

Instrucciones:

- Se redactará un Plan Especial para el ámbito B. Del ámbito del Plan Especial se excluirá el suelo ocupado por la AA.LA.14 y la UA-LA.16 cuya ordenación pormenorizada será la contenida en el Plan General.

El Plan Especial adecuará las rasantes a las preexistentes y a las especiales condiciones de la topografía del lugar.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Compatibles:

- Terciario: Clase B (Comercio) en Categoría 1ª junto a la vía de borde del barranco y manzanas de edificación cerrada en la zona A.
- Industrial: Talleres Domésticos Compatibles.
- Dotacionales.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.5) **ÁREA:** María Jiménez 5 (Barrio Nuevo) **HOJA:** 2/4**Usos Prohibidos:**

Los no considerados compatibles.

Edificabilidad:

● Tipo de Edificación:

- Ciudad Jardín en hilera con retranqueo de tres metros en el borde Este de la vía en ladera, según Sección Característica D.
- Cerrada en el resto.

● Altura Máxima:

- Dos (2) plantas en el área de Ciudad Jardín y en la zona B.
- Tres (3) plantas en el resto.

- En áreas de edificación cerrada la altura máxima de la planta baja será de 4,50 metros y la altura reguladora máxima de la edificación de 10,50 metros.

- En áreas de Ciudad Jardín en hilera la rasante de la planta baja podrá situarse tres metros como máximo sobre la rasante de la acera, debiendo resolverse la diferencia de cota con una pared en la alineación oficial de la calle, con tratamiento de mampostería concertada. Este cerramiento contendrá exclusivamente los huecos necesarios para el acceso a la parcela, nunca superiores en longitud a la mitad de la fachada hacia la vía y con los huecos no superiores a los cuatro metros de ancho. (Sección Característica D).

- En las parcelas de tipología cerrada de la zona B regirá la normativa para Asentamientos Rurales para áreas de edificación cerrada. A todos los efectos se considerará red viaria básica la red viaria rodada señalada en la ordenación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.5) **ÁREA:** María Jiménez 5 (Barrio Nuevo) **HOJA:** 3/4**GESTIÓN PÚBLICA**

Actuaciones Aisladas

AA.LA.14: Obtención de suelo para aparcamiento, plaza y/o equipo comunitario y viales.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.

Instrucciones: Se adecuará la actuación a las rasantes de la edificación preexistente y a las especiales condiciones de la topografía del lugar.

AA.LA.15: Obtención de suelo para viario.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.

AA.LA.43: Obtención de suelo para viario y urbanización.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.

Unidades de Actuación

UA-LA.16: Obtención de suelo para viario.

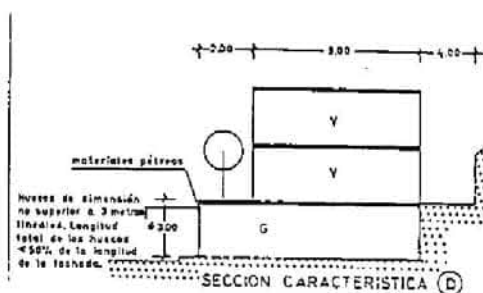
Sistema de Actuación: Cooperación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.5) ÁREA: María Jiménez 5 (Barrio Nuevo) HOJA: 4/4



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.6) **ÁREA:** María Jiménez 6 (Finca Briffard) **HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano no consolidado (SUNC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN:****Objetivos:**

Habilitación de suelo con destino global a uso residencial en las áreas de mejor topografía de la zona a efectos de evitar en la medida de lo posible los desarrollos en laderas de escasa aptitud topográfica y de difícil accesibilidad.

Instrucciones:

Se mantendrá en esencia el trazado de la Red Viaria que se fija en el Plano de Ordenación, admitiéndose sólo aquellas variaciones que resulten necesarias para la mejora de rasantes o para el ajuste de alineaciones en su caso.

Queda fijada la posición de las reservas de equipo comunitario y de áreas libres de tal manera que afectan proporcionalmente a los distintos propietarios.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:**Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Colectiva Cerrada.**Usos Compatibles:**

Todos los compatibles con el Residencial según la Normativa General y en especial las actividades Terciarias Comerciales en Primera y Segunda categoría y los Talleres Domésticos.

Usos Prohibidos:

Los no relacionados como compatibles con el UTC.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-2.6) **ÁREA:** María Jiménez 6 (Finca Briffard) **HOJA:** 2/2**Edificabilidad:**

• Tipo de Edificación:

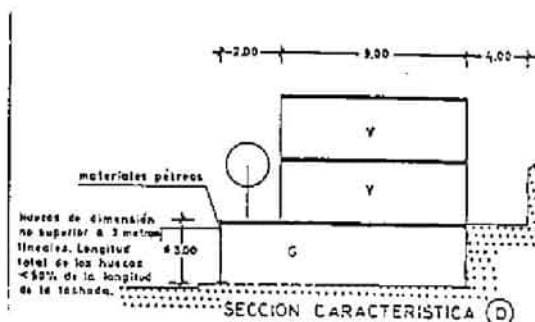
- Ciudad Jardín en Hilera en las manzanas al Oeste (ladera), según Sección Característica D.
- Cerrada en el resto.

- Retranqueos: Tres metros en las parcelas en Ciudad Jardín en hilera.

• Altura Máxima:

- Tres (3) plantas en áreas de Edificación Cerrada.
- Dos (2) plantas en el resto.

- En áreas de Ciudad Jardín en hilera la rasante de la planta baja podrá situarse tres metros como máximo sobre la rasante de la acera, debiendo resolverse la diferencia de cota con una pared en la alineación oficial de la calle, con tratamiento de mampostería concertada. Este cerramiento contendrá exclusivamente los huecos necesarios para el acceso a la parcela, nunca superiores en longitud a la mitad de la fachada hacia la vía y con los huecos no superiores a los cuatro metros de ancho.

GESTIÓN PRIVADA:**Unidades de actuación:****UA-LA.29:** Urbanización y dotaciones en su ámbito.**Sistema de Actuación:** Privado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-3.1) **ÁREA:** Cueva Bermeja 1 (Z. Residencial) **HOJA:** 1/4

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de las unidades de actuación y de la AA.LA.17 y urbano consolidado (SUC) en el resto.

Las áreas de barranco señaladas en el plano se clasifican como suelo rústico (SR).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Antecedentes:

- En el área de Cueva Bermeja conviven el uso Residencial con actividades Industriales manifiestamente molestas y nocivas.

- La entidad de ambos usos es importante.

Objetivos:

- Regular convenientemente el uso Industrial a efectos de compatibilizarlo con el uso Residencial.

- Dotación de Equipo Comunitario.

- Mejoras de accesibilidad interna.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Compatibles:

Actividades terciarias comerciales en categorías Primera y Segunda y las dotaciones comunitarias de carácter y dominio públicos.

Usos Prohibidos:

Los no considerados compatibles.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-3.1) **ÁREA:** Cueva Bermeja 1 (Z. Residencial) **HOJA:** 2/4**Edificabilidad:**

- Tipo de Edificación:
 - Abierta según alineación a vial (Grado 1) en la manzana al borde de la antigua Carretera a San Andrés.
 - Cerrada en el resto.
- Altura Máxima:
 - Dos (2) plantas según secciones características A) ó B) en edificación cerrada.
 - Tres (3) plantas y nueve metros en manzanas de Edificación Abierta.
- Cuerpos Volados: Se prohíben. Las terrazas habrán de conseguirse en su caso retrasando el plano de fachada con respecto a la alineación oficial de la calle.
- Alineaciones:
 - En las manzanas de Edificación Abierta la edificación se situará a dos metros de la alineación de la calle.
 - En los núcleos consolidados situados a izquierda y derecha regirá, como norma general, el mismo régimen de separación a vías que en los Asentamientos Rurales.
- Ocupación: En las manzanas de edificación abierta la ocupación máxima será del cuarenta por ciento (40%).
- La profundidad máxima de la edificación abierta será de dieciséis (16.00) metros.

GESTIÓN PÚBLICA**Actuaciones Aisladas:**

AA.LA.16: Obtención de suelo para la creación de aparcamientos en el entorno de la Iglesia.

Sistema de Actuación:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-3.1) **ÁREA:** Cueva Bermeja 1 (Z. Residencial) **HOJA:** 3/4

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.

AA.LA.17: Obtención de suelo para la creación de Espacios Libres, Equipo Comunitario y aparcamientos. Se cumplirá en todo caso con las determinaciones del Consejo Insular de Aguas del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.

Criterios de Urbanización: Se canalizará y cubrirá el barranquillo en el tramo. La plaza se urbanizará sensiblemente a la cota de la vía de acceso a la zona derecha.

Se estudiará la posibilidad de integrar el edificio existente con el futuro Centro de reunión.

AA.LA.18: Urbanización y nuevo trazado del acceso principal para obtener mejoras esenciales de las rasantes.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Contribuciones Especiales a los titulares de suelo especialmente beneficiados por las obras de urbanización.

AA.LA.19: Prolongación de la Calle Río Orinoco.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Contribuciones Especiales a los titulares de suelo especialmente beneficiados por las obras de urbanización.

Unidades de actuación:

UA-LA.30: Urbanización en su ámbito.

Sistema de Actuación: Público por cooperación.

UA-LA.31: Urbanización en su ámbito.

Sistema de Actuación: Público por cooperación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

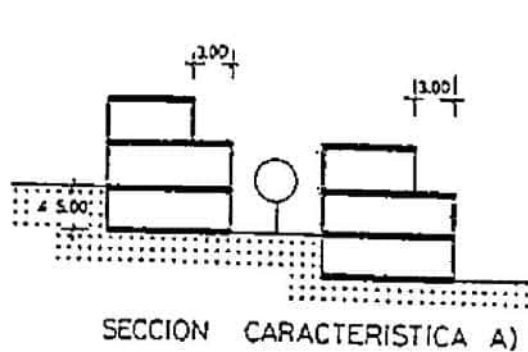
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

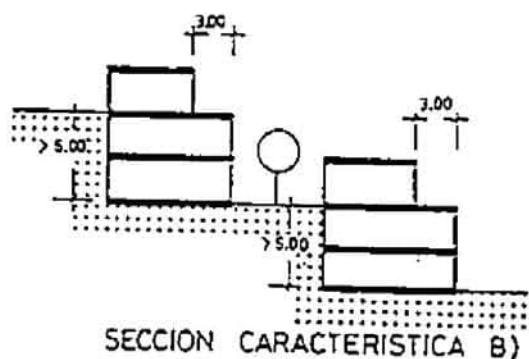
ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-3.1) ÁREA: Cueva Bermeja 1 (Z. Residencial) HOJA: 4/4

GESTIÓN PRIVADA:**Unidades de actuación:****UA-LA.32:** Urbanización y dotaciones en su ámbito.

Sistema de Actuación: Privado.



SECCION CARACTERISTICA A)



SECCION CARACTERISTICA B)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-3.2) **ÁREA:** Cueva Bermeja 2 (Z. Industrial) **HOJA:** 1/3

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

Las áreas de barranco señaladas en el plano se clasifican como suelo rústico (SR).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

- En el área de Cueva Bermeja conviven el uso Residencial con actividades Industriales manifiestamente molestas y nocivas.
- La entidad de ambos usos es importante.

Objetivos:

- Regular convenientemente el uso Industrial a efectos de compatibilizarlo con el uso Residencial.
- Dotación de Equipo Comunitario.
- Mejoras de accesibilidad interna.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Industrial Abierta.

Instrucciones:

Las actividades preexistentes habrán de adecuarse a lo previsto en la Normativa para que el uso actual resulte compatible con el residencial.

Regirán las Condiciones Generales de la Zona 5 salvo para el ámbito de las Unidades UA-LA.17 y UA-LA.18.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-3.2) **ÁREA:** Cueva Bermeja 2 (Z. Industrial) **HOJA:** 2/3**Edificabilidad:**

- Será la resultante de la aplicación de un coeficiente de ocupación máxima del cuarenta por ciento (40%) y una altura máxima equivalente a tres (3) plantas, con tolerancia de una cuarta planta en un cinco por ciento (5%) de la ocupación máxima.

- Sobre la altura máxima autorizable podrán sobresalir aquellos elementos que, por la naturaleza de la instalación, se demanden.

- En el ámbito de las Unidades UA-LA.17 y UA-LA.18 la ocupación máxima será la resultante de retranquear la edificación cuatro (4) metros hacia la antigua carretera, dos (2) metros hacia las vías de nueva apertura y hacia el barranco (UA-LA.18)

Retranqueos:

El retranqueo mínimo en el frente de la parcela será de cinco (5) metros, salvo en las Unidades UA-LA.17 y UA-LA.18.

Cuando por el tipo de industria de que se trate hayan de maniobrar vehículos pesados se exigirá la anchura de retranqueos adecuada para que la maniobra y el aparcamiento pueda producirse dentro de la parcela.

En los linderos laterales y de fondo de parcela el retranqueo mínimo será de tres metros, salvo en la Unidad UA-LA.17.

Cerramientos:

Será obligatoria la plantación de árboles de alto fuste en todo el perímetro de cerramiento de la parcela, a razón de un árbol cada siete metros.

La valla de cerramiento será permeable en un cincuenta por ciento (50%) de su altura, siendo ésta de tres metros como máximo.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-3.2) **ÁREA:** Cueva Bermeja 2 (Z. Industrial) **HOJA:** 3/3**GESTIÓN PÚBLICA:****Actuaciones Aisladas:****AA-LA.20:** Ensanchamiento de la vía de acceso y urbanización general.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.

GESTIÓN PRIVADA:**Unidades de Actuación:****UA-LA.17:** Se define al objeto de obtener mediante cesión gratuita los terrenos necesarios para la apertura de la nueva vía de acceso a las áreas residenciales, así como su urbanización.

Instrucciones:

- Se adoptará una sección transversal total de DIEZ METROS y las rasantes se adecuarán a las señaladas en los planos de ordenación.

- Se producirán las reparcelaciones necesarias con los terrenos municipales situados al este de la Unidad, al objeto de mejorar la geometría de las actuaciones.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-LA.18: Se delimita al objeto de obtener mediante cesión gratuita los terrenos necesarios para la apertura de la nueva vía y plaza y su urbanización.

Instrucciones: Se instalará la Estación Transformadora bajo la plataforma de la plaza a crear a nivel de la Iglesia; la conducción en Alta y Media Tensión será subterránea hasta el exterior del perímetro urbano.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.1) **ÁREA:** San Andrés 1 (Núcleo Primitivo) **HOJA:** 1/4

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 Estudio de Detalle aprobado el 17-9-93 en su ámbito (borde de la carretera a Taganana).

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN:**Objetivos:**

- Consolidar el núcleo primitivo del Barrio sin modificar esencialmente su morfología, trama viaria y parcelaria.
- Dotación de equipamiento comunitario y servicios.

Propuestas:

- Peatonalización del núcleo y potenciación simultánea de la red viaria rodada de circunvalación.
- Liberación de la mayor parte de las afecciones por ensanchamiento de la red viaria interior y de equipamiento, contenidas en el anterior Plan.

Instrucciones Generales:

- La edificación al borde de la actual Carretera a Taganana se adaptará a la rasante de la misma según Estudio de Detalle, para resolver los accesos a la edificación que en el momento de la aprobación del Plan se sirven desde patio inglés a cota inferior a la de la vía.

CONDICIONES PARTICULARES:**Usos Compatibles:**

- Dotacionales.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.1) **ÁREA:** San Andrés 1 (Núcleo Primitivo) **HOJA:** 2/4

- Terciario:
 - Clase A.
 - Clase B. (Comercio) en Categorías 1ª y 2ª.

- Industrial: Talleres Domésticos (Clase C).

Usos Prohibidos:

- Los no relacionados como compatibles con el UTC.

Edificabilidad:

- Tipo de Edificación: Cerrada.

- Altura Máxima: En general la altura máxima autorizada es de dos (2) plantas, salvo en los casos siguientes:

- Las manzanas con frente al paseo marítimo (C/ Dique) tendrán una altura máxima de cuatro (4) plantas. La última planta se retranqueará cuatro (4) metros de la alineación hacia la Calle de La Arena.

- En la manzana A (entre las calles Dique, Carmen y Barlovento) sólo se autorizan tres (3) plantas de altura máxima.

- Se autorizan tres (3) plantas hacia la Avenida de Pedro Schwartz y hacia la Carretera a Taganana, en una profundidad máxima de quince metros.

- Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Ordenación.

**Catálogo de edificios sometidos a la normativa de protección.
(Patrimonio Arquitectónico):**

- Iglesia de San Andrés: nivel 1.
- Castillo de San Andrés: nivel 1.
- Escuela Estévez: nivel 2.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.1) **ÁREA:** San Andrés 1 (Núcleo Primitivo) **HOJA:** 3/4**GESTIÓN PÚBLICA:****Actuaciones Aisladas:**

AA.LA.21: Se delimita y define al objeto de la obtención de suelo para su destino a uso Libre Público y para liberar al edificio de la Iglesia de las construcciones que se le han adosado, de acuerdo a lo previsto en las Normas Urbanísticas.

- Instrumento de Desarrollo: Proyecto de Urbanización y de Edificación de iniciativa pública.

- Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.

- Ejecución: Obras Ordinarias.

- Criterios de ejecución de las obras: Podrá absorberse la diferencia de cotas entre la actual Carretera y la rasante de la Iglesia, mediante la obtención de un aprovechamiento edificatorio bajo la rasante de la Plaza para equipamiento de dominio y uso públicos.

AA.LA.38: Se delimita y define al objeto de la obtención de suelo para su destino a uso libre público y para liberar al edificio de la Escuela Estévez de las construcciones adosadas.

- Instrumento de Desarrollo: Proyecto de Urbanización de iniciativa pública.

- Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.

- Ejecución: Obras Ordinarias.

AA.LA.42: Se delimita y define al objeto de la obtención de suelo destinado a un edificio dotacional.

- Sistema de Actuación: expropiación.

GESTIÓN PRIVADA:**Unidades de Actuación:**

UA-LA.19: Se define al objeto de fijar las condiciones en que puede edificarse en su ámbito. Existe una afección a edificación de dos plantas situada en el acceso al patio de manzana, así como pequeñas afecciones a cobertizos en el interior de la misma.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.1) **ÁREA:** San Andrés 1 (Núcleo Primitivo) **HOJA:** 4/4

● Instrucciones:

- Entre las cargas de la Unidad se incluyen las de urbanización del patio de manzana, la demolición de las edificaciones afectadas y la compensación correspondiente a sus propietarios.
- Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento los terrenos que no resulten edificables según la Ordenación.
- El patio de manzana será del Tipo A, según definición en las Ordenanzas Generales, al cual se accederá desde la Plaza de Las Adelfas.

● Sistema de Actuación: Privado.

UA-LA.20: Se define al objeto de obtener mediante cesión obligatoria y gratuita los terrenos que según la Ordenación resultan afectados como espacio libre de uso público y/o red viaria peatonal. Entre las cargas a que ha de hacer frente la propiedad figuran las de urbanización de las áreas no edificables.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.2) **ÁREA:** San Andrés 2 (Los Banquitos) **HOJA:** 1/4**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Especial "Los Banquitos" de 20-9-96, con las modificaciones introducidas por la Adaptación Básica.**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Delimitación: Coincide con el área consolidada por la edificación en La Ladera de San Andrés denominada "Los Banquitos".

Características:

- Inaptitud topográfica para asentamientos residenciales.
- Carencia de una estructura urbana comprensible.
- Ausencia de dotaciones comunitarias y de áreas libres.
- Inaccesibilidad rodada y dificultad en los itinerarios peatonales.
- Problemas de salubridad ambiental y de las condiciones higiénicas de las viviendas.
- Peligrosidad en cuanto a posibles desprendimientos del terreno de las cotas superiores.
- Desprotección de las escorrentías de aguas pluviales.
- Incumplimiento de las Normas Mínimas para la Protección Contra Incendios.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Usos Compatibles:

- Actividades Terciarias Comerciales en Categorías Primera y Segunda (Artículo 10.4.1).



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.2)**ÁREA:** San Andrés 2 (Los Banquitos)**HOJA:** 2/4

- Dotacionales Clase de Equipamiento y Servicios Urbanos.

Usos Prohibidos:

- Los no relacionados como compatibles con el UTC.

Edificabilidad:

- Tipo de Edificación: Cerrada con secciones características Tipos A) y B).

- Altura Máxima: Las edificaciones no superarán en ningún caso las dos (2) plantas hacia las vías a las que tenga frente, salvo hacia la actual Carretera a Taganana y nueva traza de la calle de acceso al Valle de El Cercado, donde se autorizan tres (3) plantas con sección característica tipo C), en su caso.

- Cuerpos Volados: Se prohíben los cuerpos volados, salvo hacia la actual Carretera a Taganana y hacia el acceso al Valle de El Cercado. Regirán las Condiciones Generales de la Edificación (Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales de Edificación) en todo lo no regulado específicamente en esta Ficha.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:**

AA.LA.22: Obtención de suelo para espacio libre público entre las calles Andrea Doria y Sarmiento de Gamboa.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.

AA.LA.23: Obtención de suelo para espacio libre público entre las calles Sexante y Bitácora.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.2) **ÁREA:** San Andrés 2 (Los Banquitos) **HOJA:** 3/4

AA.LA.24: Obtención de suelo para espacio libre público junto a la calle Saratoga.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.

AA.LA.25: Obtención de suelo para espacio libre público junto a la calle Álava.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.

AA.LA.26: Obtención de suelo para espacio libre público junto a la calle Basanta Silva (Jardín triangular con rocas).

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.

AA.LA.27: Obtención de suelo para parque escalonado en el límite sur del Plan.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.

AA.LA.28: Creación de accesos al Valle de El Cercado y La Ladera, y obtención de suelo para la plaza.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.

AA.LA.29: Obtención de suelo para aparcamiento de carga y descarga junto a la carretera de Taganana, en una de las entradas al barrio.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.

AA.LA.30: Obtención de suelo para aparcamiento en batería en la futura carretera de acceso a La Ladera.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.2) ÁREA: San Andrés 2 (Los Banquitos)

HOJA: 4/4

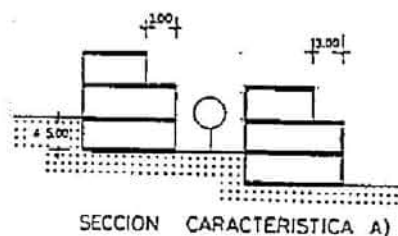
Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.

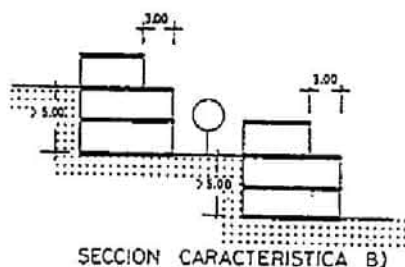
AA.LA.31: Obtención de suelo para Equipamiento Social.

Sistema de Actuación:

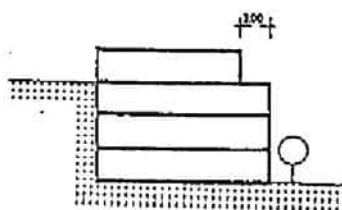
- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.



SECCION CARACTERISTICA A)



SECCION CARACTERISTICA B)



SECCION CARACTERISTICA C)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.2) **ÁREA:** San Andrés 2 (Los Banquitos)**HOJA:** 4/4

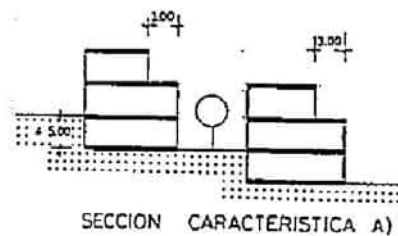
Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.

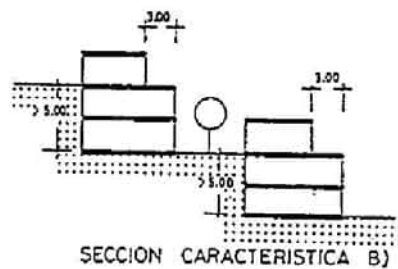
AA.LA.31: Obtención de suelo para Equipamiento Social.

Sistema de Actuación:

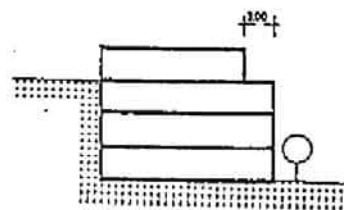
- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.



SECCION CARACTERISTICA A)



SECCION CARACTERISTICA B)



SECCION CARACTERISTICA C)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.3) **ÁREA:** San Andrés 3 (La Ladera)**HOJA:** 1/3

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).

Plan Parcial en el ámbito de la UA-LA.23.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Delimitación y Antecedentes:**

- Comprende el paquete de suelo colindante con el ámbito P-2 del PGOU-92 (Los Banquitos) y con el Colegio y edificaciones apoyadas en la denominada Pista Militar.

- Su topografía (40% de pendiente media), no resulta la más adecuada para los asentamientos residenciales. No obstante, se han producido en la zona actuaciones edificatorias marginales sobre la base de una previa parcelación clandestina.

- El área no posee la infraestructura viaria ni de servicios mínima, ni dotaciones de equipo comunitario y de áreas libres de uso público.

Objetivos:

- Reconducción del fenómeno de parcelación y construcción marginales en las zonas vacías, mediante la reorganización de la red viaria, adaptándola al máximo a la topografía, parcelación y construcciones preexistentes.

- Creación de accesos al ámbito colindante (LA-5.2) y urbanización simultánea del área.

- Oferta de suelo capaz de absorber parte del crecimiento natural del Sector.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.3) **ÁREA:** San Andrés 3 (La Ladera)**HOJA:** 2/3

- Dotación de áreas libres y equipamiento comunitario.

- Establecimiento de condiciones normativas para la regulación de la edificación.

Instrucciones:

Se redactará un Plan Parcial para establecer la ordenación pormenorizada en el ámbito de la UA-LA.23 justificando el cumplimiento con los estándares establecidos en el artículo 36 del DL-1/2000.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.**Usos Compatibles:**

- Actividades Terciarias Comerciales en Categorías Primera y Segunda.
- Dotacionales Clase de Equipamiento y Servicios Urbanos.

Usos Prohibidos:

- Los no relacionados como compatibles con el UTC.

Edificabilidad:

- Tipo de Edificación: Cerrada con secciones características Tipos A) y B).
- Altura Máxima: Las edificaciones no superarán en ningún caso las dos (2) plantas hacia las vías a las que tenga frente, salvo hacia la actual Carretera a Taganana y nueva traza de la calle de acceso al Valle de El Cercado, donde se autorizan tres (3) plantas con sección característica Tipo C), en su caso.
- Cuerpos Volados: Se prohíben los cuerpos volados, salvo hacia la actual Carretera a Taganana y hacia el acceso al Valle de El Cercado. Regirán las Condiciones Generales de la Edificación (Ordenanzas Municipales) en todo lo no regulado específicamente en esta Ficha.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.3) ÁREA: San Andrés 3 (La Ladera)

HOJA: 3/3

GESTIÓN PRIVADA**Unidades de Actuación:**

UA-LA.21: Mejora de la accesibilidad al ámbito colindante (LA-5.2), obtención de suelo para la nueva vía y para los espacios libres y mejora de las condiciones de la edificación.

Instrucciones: Se redactarán los oportunos Estudios de Detalle, en su caso, para la ordenación volumétrica y la adaptación máxima de la edificación a las condiciones de la topografía.

Sistema de actuación: Privado.

UA-LA.22: Mejora de la accesibilidad al ámbito colindante (LA-5.2), obtención de suelo para la nueva vía y para los espacios libres y mejora de las condiciones de la edificación.

Instrucciones: Se redactarán los oportunos Estudios de Detalle, en su caso, para la ordenación volumétrica y la adaptación máxima de la edificación a las condiciones de la topografía.

Sistema de actuación: Privado.

UA-LA.23: Obtención mediante cesión gratuita de los terrenos necesarios para las vías de acceso a La Ladera, su urbanización y espacios libres de uso público.

- Instrucciones: Se redactará un Plan Parcial para establecer la ordenación pormenorizada en este ámbito justificando el cumplimiento con los estándares establecidos en el artículo 36 del DL-1/2000.

- Cesiones Obligatorias:

- Área de protección del cauce del barranquillo.
- Vías.
- Además de las áreas grafiadas en las fichas, habrá de reservarse un espacio libre con superficie no inferior a cuatrocientos (400) m² de servicio a la propia unidad.

- Sistema de actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.4) **ÁREA:** San Andrés 4 (Cercado-Pista Mili) **HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo). Estudio de Detalle aprobado el 22-12-00 en su ámbito (manzana residencial colindante con el cauce del barranco).

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Usos Compatibles:

- En las zonas de uso característico Residencial se admitirán actividades Terciarias comerciales en categorías primera o segunda, y las dotacionales en general.

Usos Prohibidos:

- Los no señalados como compatibles con el UTC.

Edificabilidad:

- Tipo de Edificación:
 - Ciudad Jardín, grado 3 en las manzanas residenciales con frente a la Pista Militar.
 - Abierta alineada a vial en las parcelas de Equipamiento Docente y Cultural y en la manzana de uso residencial situada junto al cauce del barranco de El Cercado.

- Ocupación Máxima:
 - Cuarenta por ciento (40%) en las parcelas de equipamiento comunitario.
 - Setenta por ciento (70%) en la manzana residencial situada junto al cauce del barranco.
 - Según tipología edificatoria correspondiente en el resto.

- Altura Máxima:
 - En áreas de ciudad jardín, en las parcelas situadas ladera arriba, se permitirá levantar la edificación sobre una plataforma situada tres (3.00) metros como máximo sobre la rasante de la calle. En este caso, la pared de cerramiento hacia la calle habrá de tratarse con materiales pétreos (mam-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-5.4) ÁREA: San Andrés 4 (Cercado-Pista Mili) HOJA: 2/2

postería), permitiéndose los huecos necesarios para el acceso a garaje y vivienda, nunca superiores en total a la mitad de la longitud de la fachada. (Sección Característica D).

- En áreas de edificación abierta la altura máxima será de cuatro (4) plantas.

• Condiciones Generales:

- Regirán las Ordenanzas Generales correspondientes para cada tipo de edificación.

- Las manzanas de equipamiento comunitario se edificarán conforme a la normativa existente para cada caso.

- La manzana residencial colindante con el cauce del barranco tendrá una edificabilidad máxima de $2.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Resulta de aplicación la ordenación de volúmenes contenida en el Estudio de Detalle aprobado el 22-12-00.

GESTIÓN PÚBLICA

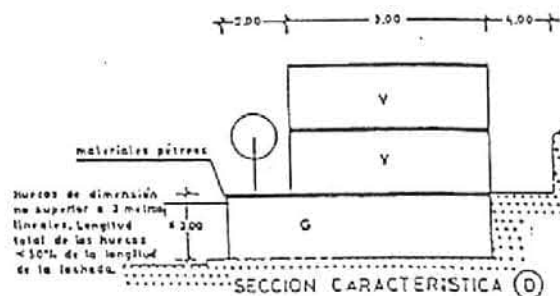
Actuaciones aisladas:

AA.LA.41: Remates de urbanización.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Municipal.

- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por la actuación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-6)**ÁREA:** Las Teresitas**HOJA:** 1/13**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:**

- Urbano consolidado (SUC), en el área de El Suculum, salvo en el ámbito de unidades de actuación.

- Urbano no consolidado (SUNC) en las unidades de actuación de El Suculum, ámbito de actuación privada B y ámbito municipal de actuación A (no consolidado por la Urbanización de Renovación Urbana).

- Rústico de protección paisajística en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:

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

Modificación de El Suculum aprobada el 27-7-00.

MEMORIA DE ORDENACIÓN:**Objetivos:**

- Desbloqueo del proceso de gestión y desarrollo urbanístico del Área, dando cumplimiento al Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento y la Junta de Compensación de Las Teresitas, mediante la reordenación del ámbito, fundamentada en la propuesta ganadora del concurso internacional de ideas realizado al efecto.

- Liberar al máximo de edificación el denominado Frente de Playa de Las Teresitas y su recuperación para la ampliación de la actual superficie de playa, implementación de los servicios que su utilización requiere, así como posibilitar la generación de actividades complementarias al disfrute de la misma (deportivas, recreativas, pequeño comercio, hostelería, aparcamientos, talasoterapia, etc.).

- Posibilitar a través del planeamiento el nuevo diseño de los citados espacios, plenamente liberado de la actual rigidez de la plataforma de aparcamientos, permitiendo una adaptación orgánica a



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-6)

ÁREA: Las Teresitas

HOJA: 1/13

los propios pliegues de la topografía de las laderas que limitan la playa y convirtiendo todo ello en un espacio que se entienda unitario.

- Mejorar las condiciones de accesibilidad a la zona y creación de aparcamientos disuasorios en la cabecera de playa que sirvan a su vez a la población residente de San Andrés, satisfaciendo así el déficit existente en tal sentido.

- Diversificar la oferta de aparcamientos de uso público y asociarlos a las diferentes actividades compatibles para el borde litoral.

- Adecuar la ordenación urbanística a las exigencias que, en materia de drenaje de las aguas superficiales a través de los cauces de los barrancos de Las Huertas y El Cercado, se deriva de los reajustes de trazado y sección de los mismos que se contienen en los Proyectos elaborados por el Consejo Insular de Aguas en base al nuevo dimensionamiento exigible a los mismos en función de los datos pluviales registrados en el pasado 31 de marzo de 2002.

- Eliminar el uso "terciario de hospedaje" previsto en el PGOU-92, reduciendo el uso turístico a una única parcela en que se garantice y controle el resultado final dada su pertenencia al patrimonio municipal.

- Mejorar la accesibilidad rodada, mediante la separación del tráfico propio de la playa del que se deriva de los movimientos a y desde Igueste de San Andrés y El Suculum. Se elimina el tramo de carretera a Igueste que discurre actualmente desde el campo de fútbol hasta El Suculum, que se sustituye mediante un nuevo trazado por el valle de Las Huertas.

- Generación de un pequeño ámbito comercial-hostelero en la cabecera de playa que posibilite la futura instalación espacial y arquitectónicamente contro-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-6)**ÁREA:** Las Teresitas**HOJA:** 3/13

lada - de las actuales actividades que con el mismo fin se producen en el propio sitio y a lo largo de la playa, al mismo tiempo que se complementa con la creación de un lugar de visita y de estancia para los no bañistas y remate de la ordenación de la playa en este extremo sur.

- Generación a su vez de una parcela para la ubicación de instalaciones de salud, bienestar social y ocio (talasoterapia) en el fondo de la playa y para la creación de aparcamientos subterráneos, complementados con lugares de reunión y de actos públicos festivos y/o culturales al aire libre.

- Integración del Barrio de San José de El Suculum dentro del desarrollo del área, dotándolo de servicios y equipamientos propios y completando su urbanización.

Instrucciones:

- En ejecución del Convenio Urbanístico aprobado al respecto, con el fin de complementar la Propuesta Marco de colaboración aprobada por acuerdo unánime del Pleno de Corporación, el ámbito de actuación pública, **Zona A**, Frente de Playa, se ha dividido en las siguientes zonas:

ZONA A1 – Turístico.

ZONA A2 – Dotacional Público y Espacios libres de uso público.

ZONA A3 – Espacios Libres Públicos (Áreas de rehabilitación paisajística)

- El ámbito de actuación privada se denomina **Zona B**, manteniéndose en ella en esencia la ordenación del PGOU-92, salvo su recalificación como Uso principal Residencial en cumplimiento del Convenio Urbanístico, anulación de la posibilidad de edificar en segunda fila en la Montaña de Morera, reubicación de la parcela de Equipamiento Público y creación de una manzana para uso deportivo privado (Campo de fútbol de San Andrés) y redistribución en general de



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-6)

ÁREA: Las Teresitas

HOJA: 4/13

las edificabilidades permitidas en el planeamiento de 1.992.

- Para la edificación en la manzana B1, de uso global residencial, habrá de redactarse un Proyecto Unitario -sin perjuicio de su desarrollo posterior por fases y del Estudio de Detalle preceptivo, que habrá de ser valorado, previamente a su ejecución, por la Comisión de Control Calidad de las Edificaciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife.

- El ámbito del primitivo Polígono P-5 de El Suculum queda sujeto a las determinaciones vigentes y ordenación detallada de la Modificación del PGOU de 26-7-00.

- El Proyecto de Urbanización del ámbito de actuación privado (Zona B y El Suculum) habrá de elaborarse de forma coordinada con el Proyecto de Urbanización del Ámbito Municipal, en cuanto a las infraestructuras principales de abastecimiento de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica, que habrán de estudiarse y dimensionarse conjuntamente, sin perjuicio de su posible desarrollo independiente.

- Los Proyecto de Urbanización y Obras que se elaboren en desarrollo de la nueva ordenación deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El proyecto de Urbanización de la Zona Z, deberá asegurar la conservación del yacimiento paleontológico situado al pie del acantilado y Barranco "Teresa" ante el previsible drenaje del mismo.
- La localización en el Fondo de la Playa (A2d) de una edificación de ocio (talasoterapia) debe retranquearse lo suficiente del acantilado para evitar afecciones al mismo y al Camino Los Órganos, así como minimizar riesgos de desprendimientos.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-6)**ÁREA:** Las Teresitas**HOJA:** 5/13

- Los proyectos específicos de encauzamiento de barrancos, proyectos de urbanización y obras, han de tener en cuentas las medidas correctoras oportunas que se señalan en los documentos de Contenido Ambiental y Análisis de Riesgos y requerirán informe del Consejo Insular de Aguas.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA A1 (Ciudadela)**Objetivos Particulares:**

Destinar la parcela al uso principal Turístico en la modalidad hotelera, (Hotel de Ciudad en categoría de cinco estrellas), persiguiendo –mediante el control municipal-, una integración máxima con el enclave singular y estratégico que representa la antigua batería militar de San Andrés, acorde a la calidad ambiental del ámbito, atendiendo con ello mínimamente a la oferta turística que demanda la ciudad y el entorno.

Instrucciones Particulares:

- Se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes de la edificación en base a los parámetros máximos asignados y para justificar la integración plena de la construcción en el paisaje.

- En cualquier caso, se garantizará el mantenimiento del promontorio como elemento físico característico del paisaje.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO DE LA ZONA A1 (Ciudadela)

Uso y Tipología
(UTC):

Característicos • A1-a Turístico: modalidad hotelera (Hotel-Ciudad).

• A1-b Dotacional: Modalidad equipamiento Comunitario privado (Clase Equipamientos y/o espacios libres).

Usos Compatibles:

• Terciario: Clase B, (Comercial) cate-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-6)**ÁREA:** Las Teresitas**HOJA:** 6/13

gorías segunda, vinculado e integrado con el uso turístico.

• Dotacional:

- A Comunitario: Equipamientos complementarios al Uso Turístico (privado).
- C Espacios Libres.

Usos Prohibidos:

- Residencial
- Industrial en todas sus clases y modalidades.

Tipos Edificatorios:

- Abierta

Número máximo de plazas alojativas

- Quinientas (500.00) plazas.

Estándar m² construidos/plaza

- Sesenta (60.00).

Edificabilidad:

- Altura libre: Según Estudio de Detalle.
- Edificabilidad máxima: Veinticinco mil (25,000.00) m² c Hotel y quince mil (15,000.00) m² c para usos complementarios del mismo, distribuidos entre A1a y A1b.
- Ocupación máxima: Según Estudio de Detalle.

Otros parámetros:

- Los requisitos mínimos que en cuanto a equipamientos e infraestructuras debe cumplir el establecimiento alojativo serán los determinados en los artículos 7 y 8 del Decreto 10/2001 por el que se regulan lo estándares turísticos.
- A todos los efectos se consideran como parcelas independientes a las denominadas A1a y A1b en los planos de ordenación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-6)**ÁREA:** Las Teresitas**HOJA:** 7/13**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA A2. (Frente de Playa)****Objetivos Particulares Zona A2:**

- Ordenar el Frente de Playa de forma que se logre un ámbito de alta calidad ambiental y paisajística y el uso fundamental de espacios libres públicos y playa, dotándola de los equipamientos y servicios propios de tal uso y del grado de urbanización, equipamientos, dotaciones públicas y usos compatibles terciarios, en la proporción adecuada a su condición principal de Parque Público, acordes con el alto nivel de calidad que se propone para la zona.
- Potenciar los servicios públicos de la playa mediante la formación del paseo marítimo y el conjunto de parques urbanos y zonas de equipamiento.

Instrucciones Particulares Zona A2:

- Se mantendrá el existente servicio urbano dotacional destinado (cementerio), integrándose en el conjunto del parque urbano del frente de playa.
- Se aumentará el número actual de plazas de aparcamiento público mediante la creación de nuevas plazas subterráneas en la cabecera y fondo de playa.
- Se cuidará especialmente el diseño de los espacios públicos y su integración con la zona de arena y baño, áreas recreativas, de deporte moderado y de estancia.
- Se entiende todo el ámbito del Frente de Playa como una Unidad Integrada de Equipamiento a que se refiere el artículo 10.5.6 de la Normativa Urbanística, exigiéndose para su ejecución un Proyecto Unitario.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-6)

ÁREA: Las Teresitas

HOJA: 8/13

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO DE LA ZONA A2 (Frente de Playa)

Uso y Tipología Característico (UTC): Espacios Libres de Uso Público.

Usos Prohibidos:

- Terciario: clase A.
- Residencial
- Industrial en todas sus clases y modalidades.

Usos compatibles

- Terciario Clase B (Comercio) en categorías 2ª y 3ª en las parcelas A.2.a. y A.2.d. En categorías 1ª y 2ª en todo el ámbito del parque.
- Los usos a instalar en la parcela A.2.a. en la parte que ocupa la zona de Servidumbre de Protección de Costas habrán de justificar la prestación de servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre.
- Equipamiento deportivo en las parcelas A.2.b, A.2.c y A.2.d. Las construcciones que en su caso hayan de erigirse para la instalación del Equipo Deportivo, se realizarán fuera de la Zona de Servidumbre de Protección de Costas.
- Equipamiento de Ocio, Deportivo, Salud y Bienestar Social en la parcela A.2.d.

Tipos Edificatorios:

- Abierta de Libre Composición.

Edificabilidad:

- En la parcela Comercial de cabecera de Playa (A.2.a) la edificabilidad será de 0.76 m²/m² y dos plantas de altura máxima.
- En las parcelas A.2.b y A.2.c la Edificabilidad total no podrá sobrepasar los 0.10 m²/m².



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-6)**ÁREA:** Las Teresitas**HOJA:** 9/13

- La parcela A.2.d tendrá una edificabilidad de $1.25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y una altura máxima de cinco plantas, las cuales irán conformando terrazas en su escalonamiento en altura, resultando preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle previo.

- En el resto del parque urbano de la playa se podrán localizar estratégicamente pequeñas dotaciones comerciales (Terciario Clase B, categoría 1), de superficie construida no superior a 100.00 m^2 . c/u y superficie total en el ámbito del parque, de $1.500.00 \text{ m}^2$ y una planta de altura máxima.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA A3**Objetivos Particulares Zona A3:**

- Mantener las parcelas colindantes con la carretera de Igueste por naciente en su estado actual, a fin de mantener la imagen paisajística y topográfica del área.

Instrucciones Particulares Zona A3:

- Se declaran no edificables y se incorporan a los espacios libres públicos.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO DE LA ZONA A3.

Uso y Tipología Característicos Espacios Libres Públicos.
(UTC):

**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO ZONA B
(Ámbito de actuación privado)**

Uso y Tipología Característicos - Residencial.
(UTC):

Usos Prohibidos:

- Industrial en todas sus clases y categorías.

- Terciario Clase A.

Tipos Edificatorios:

- Ciudad Jardín en la Montaña Morera



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-6)

ÁREA: Las Teresitas

HOJA: 10/13

(B8 y B9) y en las Manzanas B5, B6 y B7.

- Abierta en el resto (B1, B2, B4 y B10).

- Al objeto de garantizar una adecuada inserción de la edificación en el territorio la volumetría asignada a las manzanas B1 y B10 se ordenará mediante Estudios de Detalle en cada caso.

Edificabilidad:

- La edificabilidad máxima de la manzana B1 es de $2,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$, CINCO PLANTAS de altura máxima y ocupación del 50 %.

- En la manzana B4 la edificabilidad máxima materializable es de 18,000.00 m^2c , altura máxima de CUATRO PLANTAS y ocupación máxima del 45%.

- En las manzanas B5, B6, B7 y B8, la edificabilidad máxima será de $0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, con altura máxima de la edificación equivalente a DOS PLANTAS, ocupación máxima del 30 % y parcela mínima de 400.00 m^2 .

- En la manzana B9 (Montaña Morera) los parámetros máximos son: edificabilidad de $0.60 \text{ m}^2/\text{m}^2$, 40% de ocupación y DOS PLANTAS de altura y parcela mínima de 400.00 m^2 .

- La manzana B10 tiene una edificabilidad máxima de $1.97 \text{ m}^2/\text{m}^2$, ocupación del 65%, CUATRO PLANTAS DE ALTURA máxima, alineadas a la vía y sin retranqueo frontal, liberando el lo posible de edificación las primitivas parcelas 100 y 101.

- Retranqueos: Cinco metros en áreas de edificación abierta.

- Número máximo de Viviendas: Se permiten tantas unidades de vivienda como resulte de dividir por cien la edificabilidad destinada a uso residencial en cada manzana en tipología abierta incluyendo



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-6)**ÁREA:** Las Teresitas**HOJA:** 11/13

los espacios edificados comunes a dicho uso, y una vivienda por cada unidad mínima de parcela en tipología de Ciudad Jardín.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA MANZANA B1**Otros Usos:**

Se destinarán 13,632.00 m² de edificabilidad a Uso Dotacional Comunitario Privado, en la Clase de Equipamiento Docente, Cultural, Recreativo y de Ocio.

Usos Compatibles:

(hasta el 40% de la edificabilidad máxima)

- Terciario Clase B (Comercio) categorías 1ª y 2ª.

- Terciario Clases C (Oficinas) y D (Salas de Reunión).

CONDICIONES PARTICULARES PARA EL ÁMBITO DE "EL SUCULUM"**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.**

Uso y Tipología Característicos - Residencial.
(UTC):

Usos Prohibidos:

- Industrial en todas sus clases y modalidades.

Tipos Edificatorios:

- Cerrada

Edificabilidad:

- Altura máxima: DOS PLANTAS.

GESTIÓN DEL ÁREA LA-6**GESTIÓN PÚBLICA****Ámbito A:**

Ámbito de actuación municipal "Las Teresitas".

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público.

- Ejecución: Obras Ordinarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-6)

ÁREA: Las Teresitas

HOJA: 12/13

Actuaciones Aisladas:**AA.LA.36:** Ensanche de la prolongación de la calle Nila (El Suculum).

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.

AA.LA.37: Completar la urbanización de la vía prolongación de la calle Romero y las áreas ajardinadas (El Suculum).

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Ordinarias.

Unidades de actuación:**UA-LA.25:** Obtención de suelo para la creación de nuevas vías de acceso y para los espacios libres de uso público previstos (El Suculum).

Sistema de actuación: Público (Cooperación).

UA-LA.26: Obtención de suelo para la creación de nuevas vías de acceso y para los espacios libres de uso público previstos (El Suculum).

Sistema de actuación: Público (Cooperación).

UA-LA.27: Obtención de suelo para la creación de nuevas vías de acceso y para los espacios libres de uso público previstos (El Suculum).

Sistema de actuación: Público (Cooperación).



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-6)**ÁREA:** Las Teresitas**HOJA:** 13/13**GESTIÓN PRIVADA****Ámbito B:**

Ámbito de actuación privada "Las Teresitas".

Se continuará el desarrollo urbanístico del ámbito de actuación privada según proceso iniciado por la Junta de Compensación, en base al Proyecto de Compensación vigente y al Convenio suscrito por dicha Junta y el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de 2001.

Sistema de Actuación: Privado.

Unidades de Actuación:

UA-LA.24: Obtención de suelo para la creación de la nueva vía de acceso desde la Carretera de Igueste, el área de aparcamientos y para los espacios libres (El Suculum).

Sistema de actuación: Privado.





GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Franqueo
concertado
38/5

DEPÓSITO LEGAL: T.F. 1/1958

Año LXXXII

Jueves, 15 de febrero de 2007

Número 23