



GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Año LXXXII

Jueves, 15 de febrero de 2007

Número 23
Fascículo II

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

OFRA-VISTABELLA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

PE

● ESTUDIO DE DETALLE

ED

● POLIGONO

P

● UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA

● ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

AA

● ÁMBITO ORDENACIÓN REMITIDA

ACR

● ÁMBITO DE GESTIÓN UNITARIA

AGU

● DELIMITACIÓN DE ÁREAS

.....

.....

.....

.....

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

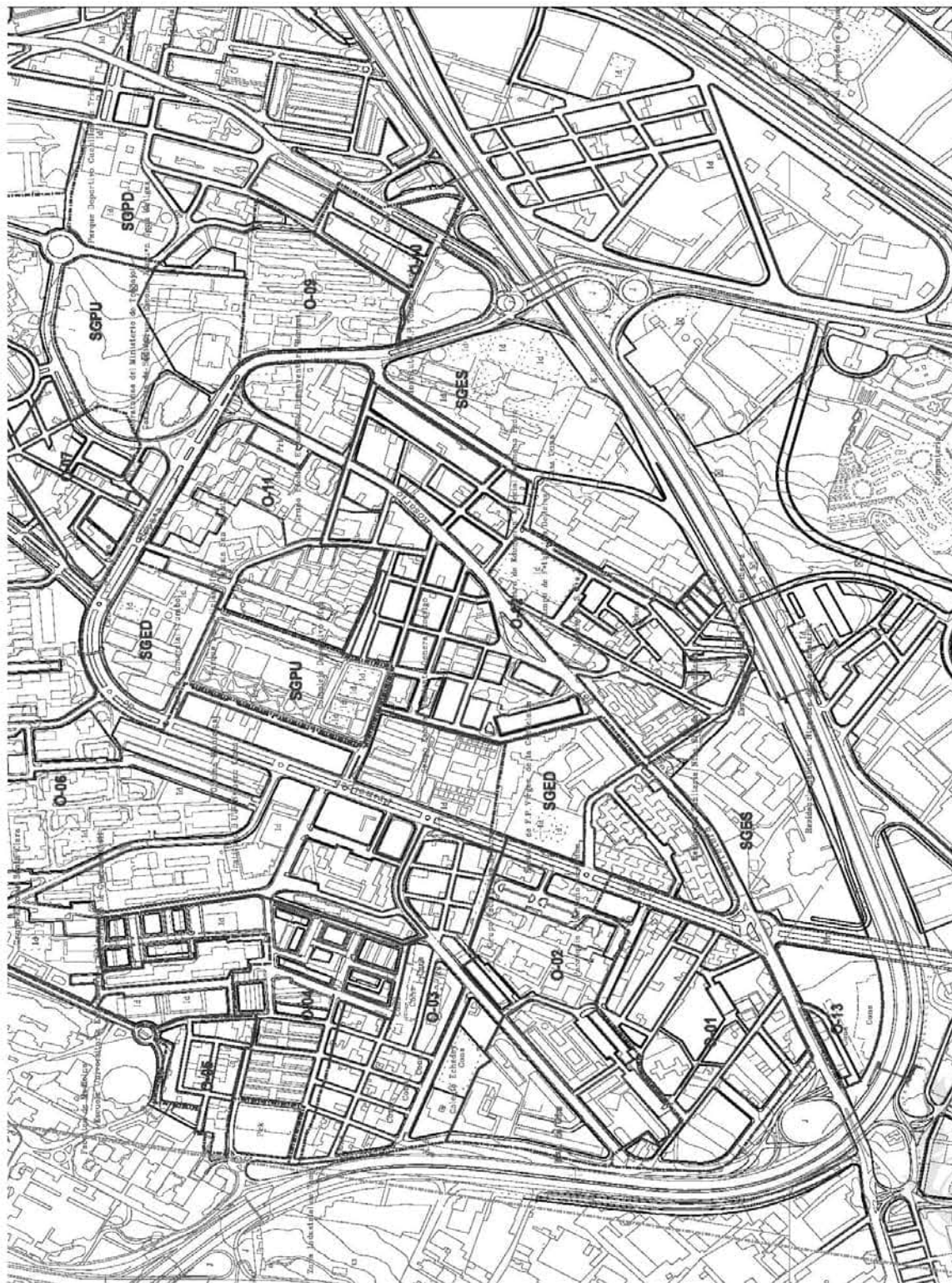
TARIFAS
Inserción: 0,81 euros/mm
de altura
Suscripción anual: 60,10 euros
más gastos de franqueo

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: Ofra

ÁREA:

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: Ofra

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: Ofra (O-1)**ÁREA:** Nuevo Obrero**HOJA:** 1/4

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no Consolidado (SUNC) en los ámbitos de gestión P.O.1, UA-O.1, UA-O.2, UA-O.3, UA-O.5.

Suelo 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 para los ámbitos que se indican.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Resolver la contraposición entre las determinaciones del Plan Parcial de Ofra y las edificaciones preexistentes mediante el engarce de las correspondientes tramas viarias e integración de las distintas tipologías edificatorias.

- Incorporar al Patrimonio Municipal de Suelo los terrenos de nueva urbanización con destino a la reposición de viviendas de las áreas afectadas por la Prolongación de la Avenida Príncipes de España.

- Completar las dotaciones del Área.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

● Industrial:

- Industrias y talleres industriales. Los talleres industriales en categoría 2ª (Talleres aislados) se autorizan en las manzanas de edificación cerrada (plantas bajas).

● Terciario:

- Comercio en Categoría superior a la 2ª.

- Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.

- Salas de Reunión en categoría 2ª o superior.



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: Ofra (O-1)**ÁREA:** Nuevo Obrero**HOJA:** 2/4**Edificabilidad y tipos edificatorios:**

- Tres plantas en edificación cerrada en las manzanas: 1.1, 1.2.1, 1.2.2, 1.7, 1.13 y 1.14.

- Tres plantas en los ámbitos de las manzanas 1.10 y 1.6 exteriores a la UA-O.2. En el mencionado ámbito de la manzana 1.6 se establece un retranqueo 5 metros hacia la calle Juan Albornoz Sombría.

- En el resto de las manzanas 1.6 y 1.10 la tipología será abierta grado 2.

- En las manzanas 1.12 y 1.15 se autorizan cinco plantas en edificación cerrada con una profundidad de quince metros hacia Príncipes de España. Tres plantas en Edificación Cerrada en el resto de las mismas.

- Edificación abierta grado 2 en las manzanas 1.8, 1.9, 1.11.

- Abierta grado 3 en la manzana 1.16.

- En la manzana 1.3 el tipo de edificación será abierta con ocupación y altura libres y edificabilidad máxima de ocho mil quinientos metros cuadrados (8.500 m²). La edificación se alineará al vial y se retranqueará cinco metros de la parcela 1.4.

- En la manzana 1.5 resultan de aplicación las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 7-6-99.

GESTIÓN PÚBLICA:**Ámbitos de gestión:**

P.O.1: Creación de suelo urbanizado para ubicación de viviendas de reposición.

Resolución de problemas de accesibilidad en el área y dotación de aparcamientos.



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: Ofra (O-1)**ÁREA:** Nuevo Obrero**HOJA:** 3/4

Sistema de Actuación: público por expropiación.

Unidades de actuación

UA-O.3: Remate de la urbanización en su ámbito y resolución de la transición del área residencial hacia la autopista.

Sistema de actuación: público por cooperación.

Actuaciones Aisladas:

AA.O.1: Unión de la calle Juan Rodríguez Santos con la calle Bencheque.
- Suelo: Público.
- Ejecución: obra pública ordinaria.

AA.O.2: Conexión de la calle Juan Rodríguez Santos con el fondo de saco situado a naciente de dicha manzana, tal como figura en los planos de ordenación.

Los costes derivados de la expropiación del suelo y de la ejecución de las obras corresponden a los propietarios de la UA-O.2 para lo que se constituirá la correspondiente garantía.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de actuación:

UA-O.1: Creación y urbanización de áreas peatonales públicas entre las manzanas 1.6, 1.7, 1.10 y 1.11.

Sistema de actuación: privado

UA-O.2: Creación y Urbanización de áreas peatonales públicas entre las manzanas 1.5, 1.6, 1.7, 1.10 y 1.11. Resolución de la transición tipológica.

Instrucciones:

- En las manzanas 1.10 y 1.6 deberá garantizarse la resolución de la transi-



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: Ofra (O-1)**ÁREA:** Nuevo Obrero**HOJA:** 4/4

ción tipológica entre la nueva edificación abierta y la cerrada preexistente.

- El aprovechamiento edificatorio será el equivalente a la aplicación del grado 2 (abierta) en el ámbito de las manzanas incluido en la UA-O.2.

Sistema de actuación: privado.

UA-O.5: Remate de la urbanización en su ámbito y resolución de la transición del área residencial hacia la autopista.

La vía que separa las manzanas 1.2 y 1.3 tendrá calzada de catorce metros con aparcamiento en doble batería y dos aceras arboladas de 2.50 metros de ancho.

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: Ofra (O-2)**ÁREA:** Las Retamas**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 de Ofra.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:** - Remate de la Urbanización.**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO****Uso y Tipología Característicos (UTC):**

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

Industrial.

Terciario: Comercio en Categoría superior a la 2ª.

Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.

Salas de Reunión en categoría 2ª o superior.

Tipos Edificatorios:

Abierta.

Edificabilidad:

Según Normativa de Zona 1 y Plan Parcial de Ofra.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:****AA.O.3:** Conexión de la calle Gutiérrez de Cetina con el aparcamiento y fondo de saco.**Instrucciones:** Se remodelará el jardín infantil, ampliándolo hasta los locales comerciales.

Se afectará la tapia del colegio que habrá de ajustarse al trazado de la calle.

Sistema de Actuación:

Suelo: expropiación.

Ejecución: Obra pública ordinaria

AA.O.4: Conexión de la calle Maestro Borguño con la avenida Príncipes de España.

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: Ofra (O-2)

ÁREA: Las Retamas

HOJA: 2/2

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: Ofra (O-3)

ÁREA: San Antonio

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).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Resolver la transición desde las áreas de edificación abierta a edificación cerrada.

- Remate de la red viaria en general.

- Creación de suelo para dotaciones comunitarias en las áreas deficitarias.

Instrucciones:

- La calle Rosalía de Castro debe regularizar su sección a un ancho total de dieciséis (16) metros, con aceras de 2.50 m. Las aceras deben disponer de alcorques cada diez metros.

- La calle situada junto a la autopista debe tener una sección total de catorce metros. Su alineación junto al equipamiento deportivo y al docente podrá reajustarse en función de las condiciones particulares de los terrenos de la autopista

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

Residencial Colectiva Cerrada.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industria y Talleres Industriales. Los talleres en Categoría 2ª (talleres aislados) se autorizan en las plantas bajas, siempre que por sus características resulten compatibles con el Uso Característico.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría Superior a la 2ª.
 - Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.
 - Salas de reunión en Categoría 2ª ó superior.



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: Ofra (O-3)**ÁREA:** San Antonio**HOJA:** 2/3**Tipos Edificatorios:**

- Abierta en la parcela situada entre el equipo deportivo y la plaza.
- Cerrada en el resto.

Edificabilidad:

- Tres plantas en edificación cerrada.
- Grado 3 en edificación abierta. El retranqueo de la edificación abierta en todos sus linderos podrá reducirse a cinco (5) metros.
- En la calle Sargento Provisional, en las manzanas señaladas en el plano de ordenación, se mantendrá el jardín delantero existente.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:**

AA.O.5: Remodelación del área de contacto entre los tipos edificatorios de Las Retamas y el Barrio de San Antonio.

Instrucciones:

- Se conectará la calle Gutiérrez de Cetina con el fondo de saco (aparcamientos) trasero a los locales comerciales
- Se unificará el espacio comprendido entre las medianeras de San Antonio y el peatonal de Las Retamas, ensanchando éste y remodelándolo como Rambla con supresión de escaleras, de modo que permita el servicio ocasional de vehículos.
- Las edificaciones colindantes deberán formar fachada a ese espacio.

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: Ofra (O-3)

ÁREA: San Antonio

HOJA: 3/3

AA.O.15: Reservar una zona de protección de la Autopista.

Instrucciones:

- Dejar fuera de ordenación al grupo de edificaciones afectadas por la zona de protección de la autopista.

- Las edificaciones nuevas deberán formar fachada a la autopista.

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: Ofra (O-4)**ÁREA:** Santa Clara**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 Especial aprobado definitivamente el 22-3-93.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Reedificación del barrio de Santa Clara e integración al entorno urbano de Ofra creando nuevos accesos y calles periféricas.

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

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industria y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría Superior a la 2ª.
 - Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.
 - Salas de reunión en Categoría 2ª y superior.

Tipos Edificatorios:

- Cerrada en los testers de San Antonio.
- Libre en el resto.

Edificabilidad:

- Tres plantas en edificación cerrada.
- La correspondiente a la Tipología Abierta Grado 2 en el resto, según determinaciones del Plan Especial.

Fuera de Ordenación:

La edificación de la antigua barriada de Santa Clara, que no se ajusta al Plan Especial, queda fuera 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: Ofra (O-4)

ÁREA: Santa Clara

HOJA: 2/2

GESTIÓN PÚBLICA:

Ámbito de gestión:

P.0.2: Desarrollo de las previsiones del Plan Especial.

Gestión: según especificaciones del Plan Especial.



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: Ofra (O-5)**ÁREA:** La Multa**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 la urbanización del área.
- Dotación de equipo comunitario.

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

Residencial Colectiva Cerrada.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales. Los talleres industriales en categoría 2ª (talleres aislados) se autorizan en las plantas bajas, siempre que por su naturaleza resulten compatibles con el Uso Característico.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría Superior a la 2ª.
 - Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.
 - Salas de reunión en Categoría 2ª o Superior.

Tipos Edificatorios:

Cerrada.

Edificabilidad:

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: Ofra (O-6)**ÁREA:** Polígono de Ofra**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), Plan Parcial Ofra Reformado (1973) y Modificación del Plan Parcial (1983).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Antecedentes**

El área se corresponde sensiblemente con el ámbito del Plan Parcial de Ofra Reformado, de Promoción Pública, en ejecución por el sistema de expropiación y cesión de viales, infraestructura y equipamientos.

El suelo que el PGOU-92 destinaba a viviendas de reposición en la esquina de Príncipes de España con Conde de Pallasar quedó desafectado por Modificación Puntual aprobada el 21-12-01.

Objetivos:

- Resolver la discontinuidad de gestión que se produce en el límite Suroeste del Polígono del antiguo INUR, optimizando el aprovechamiento de las parcelas resultantes.

- Provocar la aparición de Uso Terciario (Comercio minorista y otros) en la alineación de la Avenida Príncipes de España.

- Rematar la Urbanización General del Sector.

- Urbanización de suelo para la ubicación de viviendas de reposición de las áreas afectadas.

- Mejora de los accesos desde la Carretera C-820 y barrio de Vistabella.

- Completar las dotaciones.



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: Ofra (O-6)**ÁREA:** Polígono de Ofra**HOJA:** 2/4**Instrucciones:**

- Para la manzana de equipamiento situada junto a Príncipes de España, calle Estanislao Brotons y la prolongación de la calle Pedro Suárez, se redactará un Estudio de Detalle que resolverá la adecuada integración del edificio dotacional con las alineaciones a las vías a que da frente.

- Podrá incorporarse como sótano del edificio el actual aparcamiento, manteniéndose en todo caso la dotación de las plazas necesarias.

- Habrá de redactarse asimismo, un Estudio de Detalle para la parcela de Equipamiento situada entre el Camino del Hierro y el Barranco, que resolverá la correcta integración del edificio de equipamiento con el espacio libre resultante del terraplenado del barranco, en función, a su vez, de las rasantes definitivas de las nuevas vías proyectadas por el Plan.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

- Industrial.
- Terciario:
 - Comercio en categoría superior a la 3ª, salvo en la manzana comprendida entre la Avenida Príncipes de España y calle Maximino Acea Perdomo.
 - Oficinas en categorías 3ª y 4ª.
 - Salas de Reunión en categoría superior a la 1ª.

Edificabilidad

- Abierta grado 1 en las parcelas de equipamiento.

- Abierta grado 3 en las manzanas destinadas a viviendas de reposición y en la parcela residencial situada en Príncipes de España esquina con Conde de Pallasar.



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: Ofra (O-6)**ÁREA:** Polígono de Ofra**HOJA:** 3/4

- Según Plan Parcial de Ofra reformado en el ámbito P.O.2

- Para la manzana que forma esquina entre la Avenida Príncipes de España y Sargento Provisional, y en ejecución del Convenio Urbanístico aprobado por Acuerdo Municipal de 18 de enero de 1.985, se asigna al uso residencial una edificabilidad de cuatro mil quinientos metros cuadrados y mil quinientos metros cuadrados al uso comercial. La altura máxima autorizable será de nueve (9) plantas hacia la avenida Príncipes de España y siete (7) por su paralela. Los volúmenes se dispondrán paralelamente a los viales, con cornisa horizontal. La planta baja por Príncipes de España tendrá uso comercial y la primera (baja por paralela a Príncipes de España) podrá destinarse a Comercio, Oficina o Vivienda alternativamente.

- Según Normativa de Zona 1 en el resto, salvo condiciones particulares de Gestión.

Retranqueos:

La edificación abierta se dispondrá en la alineación a vial con los retranqueos correspondientes a su grado.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.O.7: Desdoblamiento del acceso al área desde la carretera C-820 y urbanización del suelo destinado a Parque Público.

Sistema de Actuación:

- Suelo: público
- Ejecución: obras públicas ordinarias.

AA.O.8: Prolongación de la calle Alejandro Magno hasta su enlace con la calle José de Guezala.



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: Ofra (O-6)

ÁREA: Polígono de Ofra

HOJA: 4 / 4

Instrucciones: Se adecuará el cerramiento del colegio "Hermanos García Cabrera" a la alineación de la nueva vía.

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: Ofra (O-7)**ÁREA:** Camino del Hierro**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no Consolidado (SUNC) en el ámbito del parque del Camino del Hierro.
Urbano Consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo), Plan Especial Camino del Hierro (1995) y Estudio de Detalle.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Rematar la trama viaria del Barrio, adecuando sus bordes a las vías del sistema general que lo enmarcan y a la urbanización Tristán.
- Resolver la contradicción entre la tipología edificatoria preexistente y la ordenación prevista en el Plan Parcial de Ofra.

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.
- Terciario:
 - Clase B (Comercio) en categorías 4ª y 5ª excepto en la manzana de nueva formación en la manzana A con frente al Parque.
 - Oficinas en categoría 4ª excepto en la misma manzana anterior.

Tipos Edificatorios:

Cerrada.

Edificabilidad

- Cuatro plantas en la calle Teno y en la manzana A.
- En el ámbito P.O.3 se aplican las determinaciones del Plan Especial de 1995.



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: Ofra (O-7)**ÁREA:** Camino del Hierro**HOJA:** 2/2

- Tres plantas en el resto.

- La edificación con frente a los peatonales interiores se regirá por el artículo 8.6.9 de las Normas.

GESTIÓN PÚBLICA:**Ámbito de Actuación:**

P.O.3: Objetivos: Resolver la ordenación de las traseras de la edificación junto al Camino del Hierro y su integración con el futuro Parque sobre el barranco del mismo nombre.

Se ha tramitado el Plan Especial previsto en el PGOU-92 siendo aprobado el 20-10-95. Las determinaciones del Plan Especial se desarrollarán como una actuación aislada por expropiación. El parque se ejecutará como obra pública ordinaria.

El Plan Especial reservaba 2 parcelas en su ámbito destinadas a la reposición de viviendas afectadas por el Sistema General Docente. Mediante Modificación Puntual del Plan General, aprobada el 21-12-01, se han desafectado estas dos parcelas. La reposición se resolverá en los terrenos reservados a tal fin en el área adyacente de Tristán (O-8).

Actuaciones Aisladas:

AA.O.9: Prolongación de la calle Tamadaya.

Obtención del 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: Ofra (O-8)

ÁREA: Tristán

HOJA: 1/3

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no Consolidado (SUNC) en el ámbito de la unidad de actuación UA-O.6 y Urbano Consolidado (SUC) en el resto.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes**

El Proyecto de Urbanización y Parcelación Tristán está en curso de ejecución por sistema equivalente al de Compensación.

Objetivos:

- Resolver el remate de la Urbanización Tristán hacia las vías de nueva apertura (Enlace Simón Bolívar – Ofra).

Instrucciones:

- Condiciones específicas de las edificaciones con frente a Simón Bolívar:

Tramo AB: Irá alineada a vial y podrá ejecutarse dentro del área del movimiento definido en la hoja 1 de esta ficha. La altura máxima en el punto B será de cuatro plantas, manteniéndose la cornisa horizontal en el resto.

Tramo BC: Podrá prescindirse del retranqueo frontal alineando la edificación a vial. Las separaciones al resto de linderos tendrán como mínimo tres metros.

Tramo DE: Según Normativa General.

Tramo EF: Según Normativa General, debiendo necesariamente incorporarse a las parcelas los espacios sobrantes entre la alineación y los cerramientos actuales. El nuevo cerramiento deberá tener un tratamiento estricto acorde con su singularidad en el frente a la Plaza.

Tramos FG, GH, HI: La edificación



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: Ofra (O-8)**ÁREA:** Tristan**HOJA:** 2/3

podrá situarse en la alineación de los viales, debiendo únicamente separarse del lindero de la parcela colindante con arreglo a la Norma General.

Tramos JK, KL: La edificación se ejecutará dentro al área de movimiento señalada en la hoja 1 de esta ficha, manteniéndose paralelamente a la calle con un retranqueo frontal de tres metros. El cerramiento deberá tener un tratamiento estético acorde con su singularidad en el frente a la plaza. La altura reguladora máxima será de cuatro plantas.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Unifamiliar Aislada.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.
- Terciario:
 - Comercio en Categorías 4ª y 5ª.
 - Oficinas en categorías 3ª y 4ª.
 - Salas de reunión en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

- Cerrada en las manzanas que se completan en el Barrio del Hierro (Calle Orchilla y Tamadaya).
- Abierta en los tramos AB, JK y KL de la Prolongación de la Calle Simón Bolívar.
- Ciudad Jardín en el resto.

Edificabilidad

- Tres plantas en Edificación Cerrada.
- Grado 3 en la Edificación Abierta tramo AB.
- Según Instrucciones en el tramo JK, KL.



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: Ofra (O-8)**ÁREA:** Tristan**HOJA:** 3/3

- Grado 2 en el resto de Edificación Abierta.

- Según Plan Parcial Ofra en áreas de Ciudad Jardín.

GESTIÓN PÚBLICA:**Ámbito de Actuación:**

P.O.4: Afección de suelo para la reposición de viviendas afectadas en la Calle Añavingo, Prolongación de las Calles Tamadaya y Orchilla. También para reposición de viviendas afectadas por el Sistema General Docente situado en el área de O-7.

El ámbito original ha sido redelimitado mediante acuerdo plenario de 7-6-99. Se mantiene la plena vigencia de las condiciones que para la redelimitación obligan a los propietarios en el mencionado convenio.

Suelo: titularidad municipal.

GESTIÓN PRIVADA:**Unidades de Actuación:**

UA-O.6: Obtención de suelo y urbanización de peatonal entre la Calle Prolongación de Simón Bolívar y José Crosa y ordenación de los volúmenes edificables en el ámbito de la Unidad.

Instrucciones: La edificación se ejecutará de acuerdo a las instrucciones generales (Condiciones específicas de las edificaciones con frente a Simón Bolívar).

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: Ofra (O-9)

ÁREA: Miramar

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 Plan Parcial Ofra.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

Se incluye en esta área el suelo que ha culminado su proceso de edificación, reglamentándose exclusivamente su mantenimiento y uso.

Instrucciones:

Se rige por la Normativa de la Zona 1 (Capítulo 1. del Título XI).

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

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

Industrial: Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.

Terciario: Comercio en Categorías 4ª y 5ª.

Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.

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

Tipos Edificatorios:

Abierta según Plan Parcial Ofra.

Edificabilidad:

Según Plan Parcial Ofra.



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: Ofra (O-10)

ÁREA: Casacuna

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.

Estudio de Detalle aprobado el 20-9-96 en su ámbito (ámbito M delimitado en el plano de ordenación).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Resolución de la accesibilidad rodada al grupo Miramar y remate de las manzanas de edificación del Barrio Chamberí.

- Gestión de los espacios libres previstos en el Plan General de 1957.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Usos Prohibidos:

Residencial Colectiva Cerrada.

Industrial: Industrias y Talleres Industriales. Los Talleres Industriales en Categoría 2ª (Talleres Aislados) se autorizan en las manzanas de Edificación Cerrada (plantas bajas) siempre que la actividad resulte compatible con el Uso Característico.

Terciario: Comercio en Categoría superior a la 3ª.

Oficinas en categorías 3ª y 4ª.

Salas de Reunión en Categoría superior a la 2ª.

Edificabilidad

- Según Estudio de Detalle aprobado el 20-9-96 en su ámbito (ámbito M delimitado en el plano de ordenación).

- Cuatro plantas en edificación cerrada hacia la carretera.

- Tres plantas en Edificación Cerrada 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: Ofra (O-11)

ÁREA: Chimisay Bajo

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 Modificación del Plan Parcial de Ofra.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Mejorar las comunicaciones interiores del área.
- Completar las dotaciones comunitarias.

Instrucciones:

- Se redactará un Estudio de Detalle para la organización de los usos Religioso, Social – Cultural y de Espacio Libre en la parcela situada en la Calle Domingo Madám y para su integración con los Usos de las parcelas colindantes.
- El área se regula por la Normativa de la Zona 1 (Normas Urbanísticas).

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

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

Industrial: Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.

Terciario: Comercio en Categorías 4ª y 5ª.
 Oficinas en categorías 3ª y 4ª.
 Salas de reunión en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

Abierta según Plan Parcial de Ofra.

Edificabilidad:

Según Plan Parcial de Ofra.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:****AA.O.10:** Conexión de la Calle Domingo Madám con la Avenida Príncipes de España.

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: Ofra (O-11)

ÁREA: Chimisay Bajo

HOJA: 2/2

Instrucciones: La vía tendrá una sección transversal de doce (12) metros. (Aceras de 2,50 metros con alcorques cada 15 metros).

Obtención del suelo: público / 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: Ofra (O-12)**ÁREA:** Delicias-Las Cabritas**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.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Modificación del PGOU San Pío X (26/10/94)

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Adecuar la Ordenación a la morfología y tipologías edificatorias consolidadas.
- Completar las dotaciones del Área.
- Resolver las condiciones de infravivienda de la Barriada de San Pío X mediante su demolición y reedificación.
- Dotar de mayor accesibilidad al Área desde la Autopista y adecuación de la fachada del Barrio hacia la misma.

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

Residencial Colectiva Cerrada.

Usos Prohibidos:

Industrial: Industrias y Talleres Industriales. Los Talleres Industriales en Categoría 2ª (Talleres Aislados) se autorizan en las plantas bajas siempre que por su naturaleza resulten compatibles con el Uso Característico.

Terciario: Comercio en Categoría Superior a la 2ª.
Oficinas en categorías 3ª y 4ª.
Salas de Reunión en categoría 2ª ó Superior.

Tipo Edificatorio:

Según Modificación Puntual PGOU San Pío X y en las parcelas de equipamiento.
Cerrada 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: Ofra (O-12)**ÁREA:** Delicias-Las Cabritas**HOJA:** 2/3**Edificabilidad**

- Según Modificación Puntual PGOU en Edificación Abierta (San Pío).
- Tres plantas en Edificación Cerrada hacia la Carretera del Rosario y en calles de ancho igual o superior a ocho metros (8m.).
- Dos plantas en el resto salvo en las calles de ancho inferior a cinco (5) metros donde sólo se autoriza una planta.

Retranqueos:

- Dos metros frontales destinados a jardín privado en las calles señaladas en el plano de ordenación.
- El establecido en las Normas Urbanísticas para la edificación Abierta.

Fuera de Ordenación:

Quedan fuera de ordenación los edificios que no se adecuen a los parámetros fijados en esta ficha, salvo aquellos cuya construcción esté amparada por licencia municipal no nula.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:**

AA.O.11: Prolongación de la Calle Ponce de León hasta la Carretera del Rosario

Sistema de Actuación: Expropiación.
Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.O.12: Prolongación de la Calle Caupolicán hasta Domingo Madám y remate de la Urbanización.

Sistema de Actuación: Expropiación.
Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.O.13: Remate de la Urbanización de Las Cabritas.

Sistema de Actuación: Expropiación.
Ejecución: Obra pública ordinaria.

AA.O.14: Remate de la urbanización del espacio libre y regularización de alineaciones.



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: Ofra (O-12)

ÁREA: Delicias-Las Cabritas

HOJA: 3/3

Sistema de actuación:

Obtención del suelo: expropiación.

Ejecución: obra pública ordinaria.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-O.8: Obtención de suelo y urbanización de la Prolongación de la Calle Rodrigo de Triana y su conexión con Diego de Almagro.

Sistema de actuación: Privado.

UA-O.9: Obtención de Suelo para Equipamiento Comunitario y vías de nueva apertura.

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: Ofra (O-13)

ÁREA: Puente de Taco

HOJA: 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito UA-O.5 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 17-9-93, en su ámbito.

Estudio de Detalle aprobado el 27-7-04, en el ámbito UA-O.10.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Colectiva Cerrada.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
 - Los Talleres Industriales en Categoría 2ª (talleres aislados) se autorizan en las plantas bajas siempre que por su naturaleza resulten compatibles con el uso característico.
- Terciario:
 - Comercio en Categoría Superior a la 2ª.
 - Oficinas en categorías 3ª y 4ª.
 - Salas de reunión en categoría 2ª ó Superior.

Edificabilidad

- Dos plantas en edificación cerrada en la manzana 13.2.
- Según Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 27-7-04 en su ámbito (UA-O.10).
- Según Estudio de Detalle aprobado el 17-9-93 en su ámbito (parte de la manzana 13.1).



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: Ofra (O-13)**ÁREA:** Puente de Taco**HOJA:** 2/2**GESTIÓN PRIVADA:**

Unidades de actuación:

UA-O.10: El PGOU-92 delimitaba en este área un polígono para la creación de suelo para viviendas de reposición.

Una parte del polígono se desarrolló destinándolo al proceso de reedificación del barrio de San Pío X. En la Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 21-12-01 se desafectó el resto del polígono debido a que se han cubierto las necesidades de viviendas de reposición en el área. El presente ámbito UA-O.10 incluye los suelos desafectados.

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: Vistabella

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: Vistabella (VB-1)**ÁREA:** Villa Benítez**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 Modificación del Plan Parcial de Ofra en su ámbito.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Completar la urbanización del área.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad en el interior del ámbito.
- Resolver la integración de las distintas tipologías edificatorias.

Instrucciones:

- Se conectará la Calle Irene con la Calle Berna.
- Las calles peatonales incluidas en al ámbito A tendrán un ancho mínimo de cuatro metros (4) entre edificaciones. En este ámbito, en lo referente a condiciones de la parcela, condiciones para la edificación y separación a linderos, se aplicará lo dispuesto en las Normas Urbanísticas para la edificación cerrada en asentamientos rurales.
- En las manzanas en que el Plan autorice distintos tipos edificatorios (Ciudad Jardín y Edificación Cerrada) la Edificación Cerrada se retranqueará un mínimo de tres (3) metros del lindero de las parcelas con tipología de Ciudad Jardín, resolviendo el paramento resultante como fachada hacia dicho lindero.

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

Residencial Colectiva Cerrada.



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: Vistabella (VB-1)

ÁREA: Villa Benítez

HOJA: 2/4

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales de Categoría 1ª. En Ciudad Jardín se prohíben también los Talleres Industriales de Categoría 2ª.
- Terciario:
 - Comercios en Categorías 4ª y 5ª. En Ciudad Jardín se prohíben también los de 2ª y 3ª.
 - Oficinas en Categorías 3ª y 4ª. En Ciudad Jardín se prohíben también los de Categoría 2ª.
 - Salas de Reunión en Categorías 2ª, 3ª y 4ª. En Ciudad Jardín se prohíben también las de Categoría 1ª.

Tipos Edificatorios:

- Ciudad Jardín en las manzanas que se señalan en el plano de Ordenación.
- Abierta Grado 1 en las parcelas destinadas a Equipamiento.
- Según Convenio Urbanístico en la manzana al Sur del área junto al Equipamiento Docente.
- Cerrada en el resto.

Edificabilidad:

- Ciudad Jardín:
 - Ocupación: 30 %.
 - Parcela mínima: 200 m².
 - Altura: Dos plantas.
 - Retranqueos: Según Normativa Zona 4.

La edificación en Ciudad Jardín comprendida entre las Calles Albania y Asiria tendrá un retranqueo de tres (3) metros a la Calle Asiria y estará alineada a la Calle Albania.

- Edificación Cerrada:
 - Altura: Dos plantas y ático. Una planta y ático en peatonales de anchura inferior a seis (6) metros.



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: Vistabella (VB-1)**ÁREA:** Villa Benítez**HOJA:** 3/4

Retranqueos: Según se señala en las instrucciones generales.

- Según Convenio Urbanístico en la manzana situada al Sur del Área con frente a la Calle Santa María de la Soledad.

GESTIÓN PÚBLICA:**Ámbito de Actuación:****P.VB.1:** Remate de la urbanización del área.**Sistema de Actuación:**

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

Actuaciones Aisladas:**AA.VB.1:** Prolongación de la Calle Irene.**Sistema de actuación:**

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

AA.VB.2: Ejecución de la Plaza Pública.

Instrucciones: La edificación con frente a la Plaza habrá de resolverse con fachada a la misma.

Sistema de actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

AA.VB.3: Ensanche de la Calle Los Ángeles.

Instrucciones: El ensanche se producirá por corrección de las alineaciones de la edificación.

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: Vistabella (VB-1)

ÁREA: Villa Benítez

HOJA: 4/4

AA.VB.4: Espacio libre público.

Sistema de actuación:

Suelo: Expropiación.

Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

AA.VB.11: Remate de la urbanización del área.

Sistema de Actuación:

- Suelo: público.

- Ejecución: obras públicas ordinarias.

AA.VB.12: Prolongación de la Calle San Juan de Dios y obtención de suelo para Áreas libres de Uso Público.

Desarrollo según estipulaciones del Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y los propietarios del suelo.

- Obtención del suelo: El suelo será cedido en base al Convenio Urbanístico.

- Ejecución: Según estipulaciones del 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: Vistabella (VB-2)**ÁREA:** El Ramonal**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORIA DE SUELO: Urbano No Consolidado 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).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Completar la estructura viaria interior al área disminuyendo su dependencia de la Carretera.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos: Industrial: En todas sus Clases y Categorías.
Terciario: Comercios en Categorías 4ª y 5ª.
Oficinas en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.
Salas de Reunión en todas sus Categorías.

Tipos Edificatorios: Abierta en parcelas de Equipamiento.
Ciudad Jardín en el resto.

Edificabilidad: Según Plan General de 1.957 en áreas de Ciudad Jardín.

Grado 1 en Edificación Abierta.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas: AA.VB.5: Ensanche y mejora del tramo de la Carretera C-820 incluido en el área.

Instrucciones: El proyecto de mejora será simultáneo para el tramo de carretera incluido en el Ámbito de Vistabella.

La mejora contemplará el acerado, alumbrado público y jardinería así como la reposición de los árboles que pudiesen afectarse con los ensanches previstos.



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: Vistabella (VB-2)**ÁREA:** El Ramonal**HOJA:** 2/2**Sistema de actuación:****Suelo:** expropiación.**Ejecución:** Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.**AA.VB.6:** Enlace de la calle poetisa Victorina Bridoux con la de la Pedro Suárez.**Instrucciones:** La rasante en el punto de enlace vendrá condicionada a la que resulte del Proyecto de Urbanización de la calle Pedro Suárez y, en último caso, la señalada en el plano de Ordenación.**Sistema de actuación:****Suelo:** Expropiación.**Ejecución:** Obras Públicas Ordinarias.**AA.VB.7:** Remate de las calles Juan Yanes Perdomo, Marcos Peraza y Vega y enlace con la calle Pedro Tarquis Rodríguez.**Sistema de actuación:****Suelo:** Expropiación.**Ejecución:** Obra Pública Ordinaria.**GESTIÓN PRIVADA:****Unidades de Actuación:****UA-VB.2:** Apertura de nueva vía interior al Área, prolongación de la Calle Manuel Ramos Vela.
(Tramo 1)**Instrucciones:** El proyecto de la vía contemplará conjuntamente el tramo de la misma incluida en la Unidad de Actuación UA-VB.3.**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: Vistabella (VB-3)**ÁREA:** Vuelta de los Pájaros**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****Objetivos:**

- Remate de la red viaria interior al Área.

- Sanear la edificación de la vera del Barranco de San Joaquín.

Instrucciones:

- La edificación situada al borde del barranco tendrá una profundidad edificable según se define gráficamente en el plano de ordenación, en función del estado actual de consolidación y de la estructura parcelaria.

- Se redactará un Estudio de Detalle para fijar las alineaciones del peatonal situado al borde del barranco y para el remate en fachada de la edificación con traseras al mismo.

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

Residencial Colectiva Cerrada.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercios en Categorías 4ª y 5ª.
 - Salas de Reunión en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

Zona 1 en la Barriada de la Caja de Ahorros.

Edificación Cerrada en el resto salvo en la manzana situada entre la Barriada y el Conservatorio, donde la tipología será de Ciudad Jardín.

Edificabilidad:

En la Barriada de la Caja de Ahorros según Normativa de Zona 1. (Mante-



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: Vistabella (VB-3)**ÁREA:** Vuelta de los Pájaros**HOJA:** 2/2

nimiento de la Edificación)

Según Plan General de 1.957 en áreas de Ciudad Jardín.

Tres plantas en Edificación Cerrada en calles de ancho superior a ocho metros. Dos plantas en el resto.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.VB.8: Ensanche y mejora del tramo de la Carretera C-820 incluido en el área.

Instrucciones: El proyecto de mejora será simultáneo para el tramo de todo el Ámbito de Vistabella.

Sistema de actuación:

- Suelo: expropiación.
- Ejecución: Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.

Fuera de Ordenación: Será de aplicación lo determinado en el artículo 44.4 del DL – 1/2000 para las obras e instalaciones afectadas por las obras de ensanche.

AA.VB.9: Ejecución de peatonal y saneamiento de traseras de la edificación al margen del Barranco de San Joaquín.

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: Vistabella (VB-4)**ÁREA:** Cervecera**HOJA:** 1/3

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) y Estudio de Detalle.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Resolución de la intersección de la C – 820 con el eje viario Salud – Santa María del Mar.

Instrucciones:

- La ejecución de las propuestas se regularán conforme al Convenio Urbanístico suscrito el 8 de Mayo de 1.986 entre el Excmo. Ayuntamiento y la Compañía Cervecera de Canarias S.A.

La presente ordenación sustituye al Plan Parcial referido en dicho Convenio, manteniéndose sus restantes determinaciones con arreglo a la presente ficha.

En la manzana comprendida entre la C – 820 y el Camino del Hierro se redactará un Estudio de Detalle para la ordenación de los espacios libres y accesos rodados a la parcela, que se practicará sólo desde el Camino del Hierro.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Industrial Abierta.

Usos Prohibidos: Residencial en la manzana Industrial (Cervecera) salvo vivienda para el personal de vigilancia según la Normativa de Zona 5.

Terciario: Comercio en Categoría 5ª.
Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.
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: Vistabella (VB-4)**ÁREA:** Cervecera**HOJA:** 2/3

En la manzana formada por la Prolongación de General Mola y la C – 820 el Uso Característico es el de Oficinas y Comercio (Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª) y Usos Prohibidos los siguientes:

- Industrial.
- Residencial salvo vivienda para el personal de vigilancia.
- Comercio en Categoría 5ª.
- Salas de Reunión en Categorías 3ª y 4ª.

En la manzana comprendida entre la C – 820, el Camino del Hierro y Bellas Artes el Uso Característico es el Residencial y prohibidos los siguientes:

- Industrial.
- Comercio en Categoría 5ª.
- Salas de Reunión en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

Según Normativa de Zona 5 en las Áreas Industriales.

Abierta en la manzana comprendida por la C – 820 y la Prolongación de la Calle General Mola, y la manzana comprendida entre la C – 820, Camino del Hierro y Bellas Artes.

Edificabilidad:

Grado 1 en Edificación Abierta.

La ocupación en la manzana de la antigua Litografía Romero será del 60%.

En el ámbito de la unidad de actuación la edificabilidad se regula según convenio urbanístico.

Retranqueos:

Los de la Zona 5 y Abierta Grado 1, salvo edificios sometidos a Normativa de Protección.



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: Vistabella (VB-4)**ÁREA:** Cervecera**HOJA:** 3/3

Catálogo de Edificios sometidos a
Normativa de Protección:

Se incluye con el Nivel 3 de Catalogación el edificio de oficinas de la Antigua Litografía A. Romero.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-VB.4: Resolución de la intersección C – 820, Enlace Salud – Santa María del Mar.

Instrucciones: Según Convenio de fecha 8 de Mayo de 1.986 entre la Compañía Cervecera de Canarias S.A. y el Excmo. Ayuntamiento.

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: Vistabella (VB-5)

ÁREA: Cuesta Piedra 1

HOJA: 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la unidad de actuación UA-VB.5 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 22-11-96.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Resolver la coexistencia de los usos industriales preexistentes en el Área VB-4 y los residenciales de esta área.

- Mejora de las conexiones Cuesta Piedra con la C-820.

Instrucciones: Las particulares de la Unidad de Actuación.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales.
- Terciario:
 - Comercio en Categorías 4ª y 5ª.
 - Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.
 - Salas de Reunión en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

- Cerrada en la manzana con frente a la C-820.

- Ciudad Jardín Aislada o Pareada en la Subida a la Cuesta Piedra salvo en la UA-VB.5.

- Abierta en la manzana de la UA-VB.5 con frente a la Cuesta Piedra.

Edificabilidad:

- Tres plantas en parcelas de Edificación Cerrada.

- Grado 2 en Ciudad Jardín.



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: Vistabella (VB-5)**ÁREA:** Cuesta Piedra 1**HOJA:** 2/2

- Grado 2 y altura libre en Edificación Abierta.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.VB.10: Eje Viario Salud – Santa María del Mar en el tramo incluido en el Área.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA.VB.5: Resolver la transición entre las diversas tipologías edificatorias.

Las instrucciones que para este ámbito establecía el Plan General de 1992 han sido desarrolladas en el Estudio de Detalle aprobado el 22-11-96, que resulta de aplicación.

Sistema de Actuación: Privado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

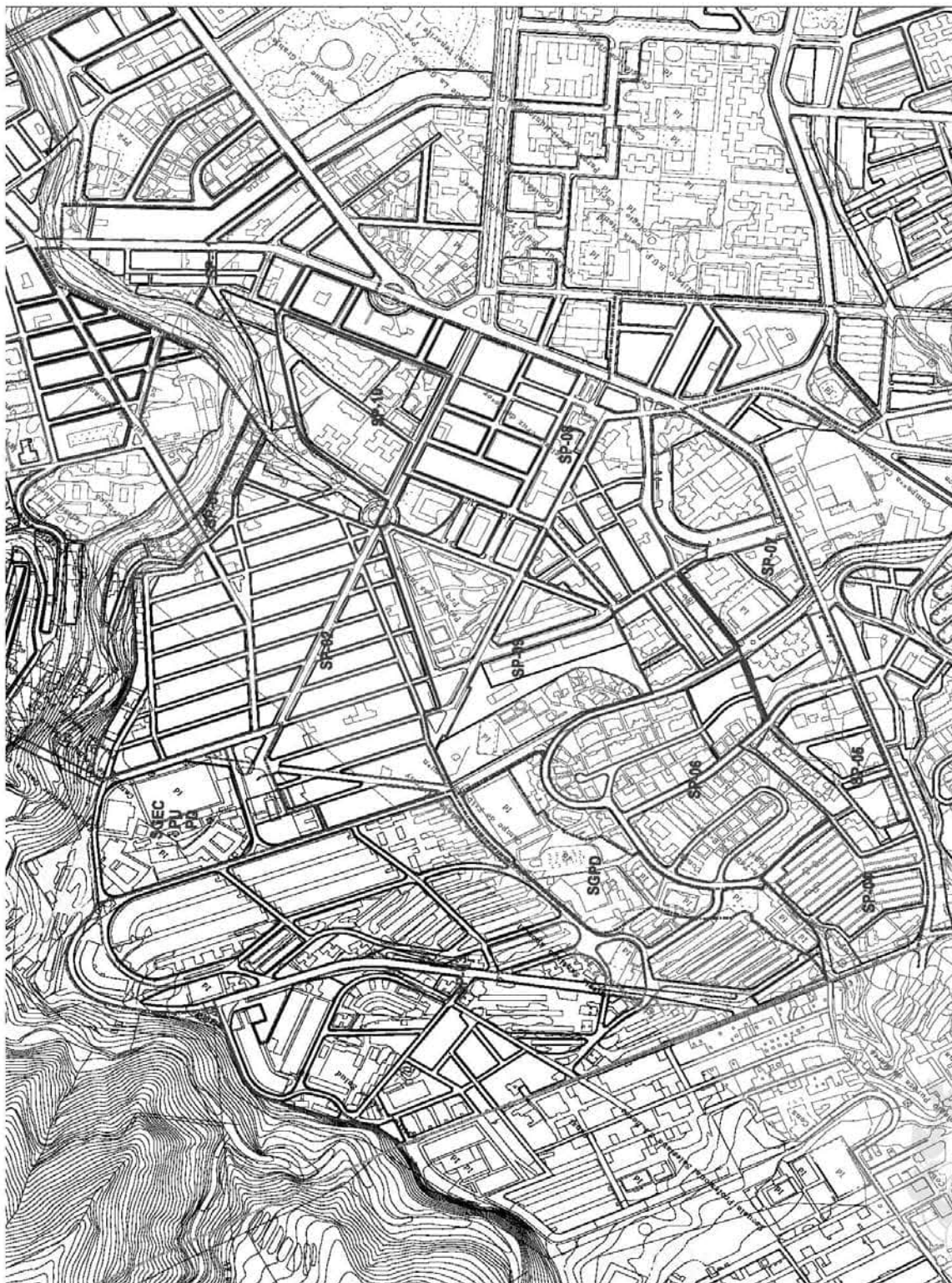
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Salud - Perú

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: Salud-Perú (SP-1)**ÁREA:** Francisco Meoquí**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:**

- Facilitar el acceso y prestación de servicios a la población residente.

- Mejorar la conexión de la Calle Enrique de Anaga y Pista Militar con el puente Javier de Loño Pérez.

- Resolver las fachadas de las manzanas hacia el barranco.

Instrucciones:

- Se proyectará un peatonal de ribera sobre el muro de canalización del barranco, así como peatonales transversales que conecten la Calle Francisco Meoquí y Pista Militar con el peatonal de ribera.

- Se trasladará el enlace de la Pista Militar hacia el estribo del Puente Javier de Loño, con la finalidad de continuar la Calle Enrique de Anaga - Guanichemar con toda su sección y facilitar el acceso a dicha Pista.

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 3ª, 4ª y 5ª.

Oficinas en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

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

Tipos Edificatorios:

Cerrada.



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: Salud-Perú (SP-1)**ÁREA:** Francisco Meoquí**HOJA:** 2/2**Edificabilidad:**

Altura máxima dos plantas a vías en una profundidad máxima de diez metros.

Los escalonamientos que se produzcan debido al desnivel existente entre el peatonal de ribera y las Calles Francisco Meoquí y Pista Militar se resolverán con fachadas aparentes.

Retranqueos:

Dos metros a peatonal de ribera.

Fuera de Ordenación:

Quedan fuera de ordenación, en los términos del Artículo 44.4 del DL 1/2000, los edificios afectados por espacios libres en ladera de máxima pendiente junto al puente.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:**

AA.SP.1: Obtención de suelo para la ejecución de espacio libre.

Instrucciones: La Sección Transversal de los peatonales será de cuatro metros como mínimo.

Sistema de Actuación:

Suelo: Expropiación.

Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

AA.SP.2 y SP.3: Petonales de ribera.

Sistema de Actuación:

Suelo: Cesión.

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: Salud-Perú (SP-2)**ÁREA:** Salud Bajo**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)**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Reducir la densidad de acuerdo con las limitaciones de infraestructura y dotaciones.
- Mejorar las conexiones con el resto de la ciudad y en particular con el Barrio del Perú a través de las dotaciones del Barranco de san Joaquín.
- Lograr el saneamiento de la vera del Barranco de Santos levantando la afección de espacio libre (Zona Verde) que impuso el Plan General de 1.957 a la edificación, para permitir su renovación de acuerdo con los parámetros que se fijan.

Instrucciones:

- Las alineaciones de la edificación hacia el Barranco de San Joaquín serán las definidas en el plano de ordenación, destinándose a Jardín Delantero el espacio comprendido entre esta alineación y la de la calle.
- Las profundidades máximas edificables a la vera del Barranco de Santos son las siguientes:
 - * Trece metros la edificación de parte baja de la calle Enrique de Anaga.
 - * Diecinueve metros la edificación de la calle Junonia.
 - * Variable en la zona de transición entre las dos anteriores, comprendida entre las Calles Ruymán y Ventor cuyas profundidades se obtendrán con la simple unión en línea recta de acuerdo al 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: Salud-Perú (SP-2)**ÁREA:** Salud Bajo**HOJA:** 2/3

El resto no ocupado de las parcelas resultantes de aplicar la profundidad máxima edificable, quedará como Jardín, siendo obligado plantar al menos un árbol de alto porte por cada diez (10) metros de longitud de fachada hacia el barranco. El muro de cerramiento hacia el mismo será de piedra vista.

La edificación presentará fachada hacia el Barranco y hacia los bordes 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 Categorías 4ª y 5ª.

Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.

Salas de Reunión en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

Cerrada.

Edificabilidad:

La altura máxima de la edificación a la vera del Barranco de Santos será de dos plantas en una profundidad de (10) metros y una planta en el resto de la profundidad máxima edificable.

Cuatro plantas en las parcelas con frente a la Avenida de Venezuela.

Tres plantas en el resto del área.

Retranqueos:

- Será de aplicación el artículo 9.3.9 apartado 2 a) para el retranqueo existente de la edificación en la Avenida de Venezuela y parte baja de la calle Benahoare.



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: Salud-Perú (SP-2)**ÁREA:** Salud Bajo**HOJA:** 3/3

- Las edificaciones a Naciente de las Calles Enrique de Anaga y Junonia y Calle Princesa Guayamina tendrán un jardín delantero de dos metros.

Fuera de Ordenación:

Las edificaciones afectadas por la aplicación de la altura máxima no quedan sometidas al Sistema Expropiatorio. La reedificación de los solares se regirá conforme a la altura de edificación autorizada en la manzana correspondiente.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:**

AA.SP.4: Reforma del trazado de la Calle Enrique de Anaga – Guaniche-mar.

Instrucciones: El trazado de la vía se ajustará a las alineaciones del plano de ordenación.

Sistema de actuación:

Suelo: Expropiación.

Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

AA.SP.5: Acondicionamiento de espacio libre público.

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: Salud-Perú (SP-3)**ÁREA:** Salud Alto**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:**

- Mejorar la comunicación entre las partes alta y baja en que queda dividido el Barrio por la Vía de Cornisa y con el Término Municipal de La Laguna.

- Completar la urbanización de la Vía de Cornisa a su paso por el Barrio.

Instrucciones:

- Se tramitarán Estudios de Detalle para la resolución de las traseras de la edificación cerrada de la calle Miguel Soto y su reconversión en fachadas, que habrán de ser únicos para cada una de las manzanas.

- Se redactará un Plan Especial para la resolución de la futura conexión de la Vía de Cornisa con el Municipio de La Laguna. El ámbito mínimo dentro de Santa Cruz será el delimitado en la ficha, sin perjuicio de que el propio Plan Especial pueda ampliarlo en función de la problemática a resolver.

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

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

Industrial: Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª en todo el sector, y Categoría 2ª en zonas de Edificación Abierta y en Hilera.

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

Tipos Edificatorios:

- Ciudad Jardín en Hilera entre las



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: Salud-Perú (SP-3)**ÁREA:** Salud Alto**HOJA:** 2/3

calle Puerto de la Cruz, La Orotava y Guía de Isora, y entre las calles Güimar, Pedro Bernardo Forstall y Vía de Cornisa.

- Cerrada entre las Calles Santa Úrsula, Garachico y Tacoronte y en el ámbito de ordenación A.

- Abierta en el resto (mantenimiento de la edificación).

Edificabilidad:

- Altura: Tres Plantas en edificación cerrada.

- En el ámbito de ordenación A la altura de tres plantas se medirá con respecto a la calle Güimar.

- La edificación cerrada se regirá por las condiciones particulares de la zona 2 (edificación cerrada).

- La Edificación Abierta y Ciudad Jardín en Hilera se regirán por las condiciones particulares de la Zona 1 (Mantenimiento de la Edificación).

Retranqueos:

- La Edificación Cerrada con frente a la calle Güimar (ámbito de ordenación A) mantendrá el jardín delantero existente.

- En el plano de ordenación se señala y acota el fondo máximo de la edificación en el ámbito de ordenación A.

- Según condiciones generales en el resto.

GESTIÓN PÚBLICA:**Plan Especial:**

Conexión de la Vía de Cornisa con el Municipio de La laguna.

Actuaciones Aisladas:

AA.SP.6: Prolongación de la Vía de Cornisa sobre las Calles Buenavista y Arona, y enlace de la misma con la Calle Arona.



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: Salud-Perú (SP-3)**ÁREA:** Salud Alto**HOJA:** 3/3

Instrucciones: En base a lo que determine el Plan Especial se redactará un Proyecto de urbanización que resuelva el enlace de la Vía de Cornisa a su paso sobre las Calles Arona y Buenavista mediante puente con especial adecuación a las áreas de equipamiento colindantes y respetando el principio general de ejemplaridad de las obras públicas establecido.

Sistema de actuación:
Suelo: Municipal.
Obra Pública Ordinaria.

AA.SP.7: Enlaces de la Vía de Cornisa con las Calles Güimar y Los Realejos.

Sistema de actuación:
Suelo: Municipal.
Obra Pública Ordinaria.

AA.SP.8: Apertura de la Calle José Fonspertius y su enlace con la Calle El Tanque y Vía de Cornisa.

Sistema de actuación:
Suelo: Municipal.
Obra Pública Ordinaria.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

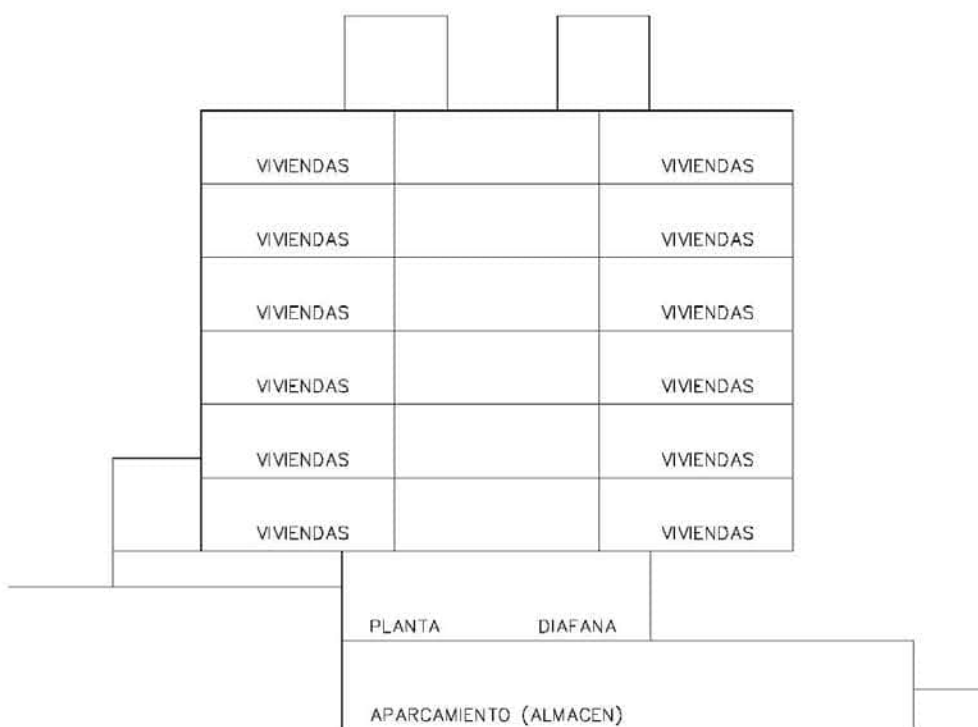
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Salud-Perú (SP-4)

ÁREA: Barriada Cuesta Piedra

HOJA: 1/6



SECCIÓN CARACTERÍSTICA



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: Salud-Perú (SP-4)**ÁREA:** Barriada Cuesta Piedra**HOJA:** 2/6

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

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

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

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

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

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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Salud-Perú (SP-4)**ÁREA:** Barriada Cuesta Piedra**HOJA:** 3/6**Objetivos:**

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

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

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

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

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

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

Oficinas en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

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

Tipos Edificatorios:

Abierta.

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

Edificabilidad:

Según Condiciones Particulares contenidas en esta ficha.

Fuera de Ordenación:

Edificaciones situadas en las áreas destinadas a espacio libre.

GESTIÓN PÚBLICA:**Sistema de actuación:**

Expropiación.



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: Salud-Perú (SP-4)**ÁREA:** Barriada Cuesta Piedra**HOJA:** 4/6**CONDICIONES PARTICULARES MANZANA M-1**

Uso:	Residencial.
Tipología y ocupación:	Según plano de ordenación detallada (área de movimiento) y sección característica.
Altura:	Según sección característica.(zócalo destinado a aparcamientos + planta diáfana + 6 plantas).
Edificabilidad:	1.80 m ² /m ² .
Separaciones a linderos y a viales:	5 metros salvo en el lindero hacia la calle La Guancha donde se podrá producir el adosamiento de la planta baja (zócalo con uso aparcamientos o comercial).
Separación entre cuerpos de edificación:	Según plano de ordenación detallada (área de movimiento).
Volados:	Podrán superar el área de movimiento con un máximo de 1.00 metro, tanto para volados abiertos como cerrados.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-2 y M-3

Uso:	Residencial.
Tipología y ocupación:	La resultante de la aplicación de las presentes condiciones particulares.
Ocupación:	Será del 80% como máximo. Se podrá aumentar la ocupación en las plantas de sótano destinadas a aparcamientos. En todo caso han de respetarse las separaciones a linderos establecidas.
Altura:	Zócalo de 1 planta destinado a aparcamiento o a uso comercial + 6 plantas.
Edificabilidad:	2.00 m ² /m ² . Se permite un incremento en el apro-



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: Salud-Perú (SP-4)**ÁREA:** Barriada Cuesta Piedra**HOJA:** 5/6

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

Separaciones a linderos y a viales:

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

Separación entre cuerpos de edificación dentro de una misma parcela:

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

Volados:

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

Otras instrucciones:

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

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

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



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: Salud-Perú (SP-4)**ÁREA:** Barriada Cuesta Piedra**HOJA:** 6/6**CONDICIONES PARTICULARES MANZANA DE DOTACIÓN DOCENTE Y DEPORTIVA**

Uso:	Dotacional.
Zonificación:	El Proyecto de desarrollo de esta dotación ha de considerar una reserva mínima de 779.00 m ² de suelo con uso deportivo.
Tipología:	Edificación abierta.
Ocupación:	40 %.
Altura:	4 plantas.
Edificabilidad máxima:	1.20 m ² /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: Salud-Perú (SP-5)

ÁREA: Cuesta Piedra 2

HOJA: 1/8



SECCIÓN CARACTERÍSTICA



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: Salud-Perú (SP-5)**ÁREA:** Cuesta Piedra 2**HOJA:** 2/8

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

Urbano consolidado (SUC) en el resto.

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

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

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

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

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

El 10-6-03 se aprobó definitivamente



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Salud-Perú (SP-5)**ÁREA:** Cuesta Piedra 2**HOJA:** 3/8

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

Objetivos:

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

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

Residencial Abierta.

Usos Prohibidos:

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

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

Oficinas en Categoría 4ª.

Tipos Edificatorios:

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

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

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

Edificabilidad:

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



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: Salud-Perú (SP-5)**ÁREA:** Cuesta Piedra 2**HOJA:** 4 / 8

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

- En la manzana M-7 cuatro plantas de altura máxima, con una edificabilidad máxima de $3\text{m}^2/\text{m}^2$.

- En la parte calificada dotacional de la manzana M-5 tres plantas de altura máxima con una edificabilidad máxima de $1.20\text{ m}^2/\text{m}^2$.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

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

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

Sistema de Actuación:

Suelo: Expropiación.

Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

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

Instrucciones: Demolición de la edificación afectada.

Sistema de Actuación:

Suelo: Expropiación.

Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidad de Actuación:

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

El desarrollo de esta unidad de actua-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Salud-Perú (SP-5)**ÁREA:** Cuesta Piedra 2**HOJA:** 5/8

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

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

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

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

Sistema de actuación: Privado.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-4 y M-9

Uso:	Residencial.
Tipología y ocupación:	Edificación cerrada.
Ocupación:	100%.
Altura:	Dos plantas.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-5 (parte calificada dotacional)

Uso:	Dotacional en las categorías de docente, cultural y/o salud – bienestar social.
Tipología:	- Será preceptivo para el desarrollo de este suelo la tramitación de un Estudio de Detalle en el que se han de resolver los encuentros con la pared medianera de las edificaciones con frente a la Subida de Cuesta Piedra y



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: Salud-Perú (SP-5)**ÁREA:** Cuesta Piedra 2**HOJA:** 6/8

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

Ocupación: A definir mediante Estudio de Detalle.

Altura: Tres plantas.

Edificabilidad: 1.20 m²/m².

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-5 (parte calificada residencial)

Uso: Residencial.

Tipología: Edificación cerrada.

Ocupación: 100 %.

Altura: Dos plantas.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-6

Uso: Residencial.

Tipología: Edificación cerrada.

Ocupación: 100 %.

Altura: Dos plantas.

Edificabilidad: En la parte de la manzana incluida dentro del ámbito de la unidad de actuación la edificabilidad total será de 395.00 m²_c.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-7

Uso: Residencial.

Tipología: Abierta.

Ocupación: Máxima del 80 %.

Se podrá aumentar la ocupación



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Salud-Perú (SP-5)**ÁREA:** Cuesta Piedra 2**HOJA:** 7/8

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

Altura: Máxima cuatro plantas.

Edificabilidad: 3 m²/m².

Separaciones a linderos y a viales: En esta manzana no es obligatoria la disposición de retranqueos laterales o frontales.

Otras determinaciones:

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

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

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-8

Uso: Residencial.

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

Ocupación: Según plano de ordenación detallada (área de movimiento)

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

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

Edificabilidad: 23,700.00 m²_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: Salud-Perú (SP-5)**ÁREA:** Cuesta Piedra 2**HOJA:** 8/8

Separación a linderos y a viales:	Según plano de ordenación detallada (área de movimiento).
Separación entre cuerpos de edificación:	Según plano de ordenación detallada (área de movimiento).
Volados:	Podrán superar el área de movimiento con un máximo de 1.00 metro, tanto para volados abiertos como cerrados.
Otras instrucciones:	A través del correspondiente Estudio de Detalle podrá proponerse una ordenación alternativa a la propuesta, siempre y cuando se respeten los aprovechamientos y la altura máxima establecida.

CONDICIONES PARTICULARES PARCELA DOTACIONAL EQ-2

Uso:	Dotacional en las categorías de cultural y/o salud – bienestar social.
Tipología:	Edificación cerrada.
Ocupación:	100 %.
Altura:	Dos plantas.



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: Salud-Perú (SP-6)**ÁREA:** Villa Ascencion**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORIA DE SUELO: Urbano no Consolidado (SUNC) en el ámbito de la UA-SP.2. 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 "Finca El Perú".

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Rematar la urbanización del sector.

Resolver adecuadamente las fachadas hacia el Parque Deportivo del barranco de San Joaquín.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Unifamiliar Adosada.

Usos Prohibidos:

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

Terciario: Comercio en todas sus Categorías en Zona de Ciudad Jardín, y en Categorías 4ª y 5ª en Zonas de Edificación Abierta.

Salas de Reunión en todas sus Categorías en Zonas de Ciudad Jardín, y en Categorías 2ª, 3ª y 4ª en Zonas de Edificación Abierta.

Tipos Edificatorios:

- Será de aplicación la Normativa del Plan Parcial "Finca El Perú" en su ámbito.

- Cerrada en las manzanas con frente a la Calle Juan Rumeu García.

- Ciudad Jardín Grado 3 en el resto.

Edificabilidad:

Será de aplicación la normativa del plan parcial "Finca El Perú" en su ámbito.

En la UA-SP.2 Edificación Cerrada 2 plantas y Ciudad jardín 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: Salud-Perú (SP-6)**ÁREA:** Villa Ascencion**HOJA:** 2/2**GESTIÓN PÚBLICA:**

Actuaciones Aisladas:

AA.SP.14: Ejecución de la Plaza.

Instrucciones: La rasante de la plaza se adecuará a la de la Calle García del Castillo.

Los locales que pudieren aparecer bajo la plaza tendrán Uso de Equipamiento Comunitario Público.

Bajo la rasante de la Calle Francisco Aguilar en el ámbito de la plaza, se admite el uso de aparcamiento con el mismo carácter.

Sistema de Actuación:

Suelo: Municipal.

Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-SP.2: Ordenación del suelo comprendido entre el Plan Parcial "Finca el Perú" y la Calle Juan Rumeu García.

Objetivo: Resolver la transición entre los tipos edificatorios: Ciudad Jardín y Edificación Cerrada.

Instrucciones: Prolongación de la Calle Manuel García Calveras hasta su encuentro con la de Juan Rumeu García. La sección de la vía será la de la Calle que se prolonga.

Los retranqueos de la edificación en Ciudad jardín situada a poniente de la Prolongación de la Calle Manuel García Calveras, será de tres metros (3 m.) hacia la Calle.

La ampliación de la Calle Eladio Roca Salazar se efectuará según alineaciones del plano de ordenación.

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: Salud-Perú (SP-7)**ÁREA:** Parque Cruz del Señor**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 Plan Parcial "Parque Cruz del Señor".**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Antecedentes**

El Plan Parcial "Cruz del Señor", fue aprobado definitivamente el 14 de marzo de 1.978 por el Sistema de Gestión Privada con tres etapas de ejecución (dos años, año y medio y año y medio respectivamente) y un plazo máximo de diez años.

Objetivos:

Rematar la urbanización del sector.

Satisfacer la demanda de dotación socio-cultural del sector.

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

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

Industrial: Industrias y Talleres Industriales en todas las Categorías.

Terciario: Comercio en Categorías 4ª y 5ª.

Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.

Salas de Reunión en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

Según el Plan Parcial Cruz del Señor.

Edificabilidad:

Según el Plan Parcial Cruz del Señor.



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: Salud-Perú (SP-8)**ÁREA:** Perú - Cruz del Señor**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).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:** Completar la ordenación existente.

Instrucciones:

- En Edificación Cerrada, por encima de la altura máxima se permitirá un ático retranqueado según el artículo correspondiente de las Normas Urbanísticas (En el capítulo de Condiciones de Forma y Volumen de los Edificios). La cubierta del ático será inaccesible, excepto para el mantenimiento, no permitiéndose sobresalir de ella, cajas de escalera, ascensor, ni ningún otro tipo de construcción, excepto las propias de instalaciones y chimeneas de ventilación, que tendrán las alturas mínimas exigibles, y los depósitos de agua que quedarán protegidos de las vistas, no superándose la altura de 1.50 metros sobre la cubierta.

- Se mantendrán los retranqueos existentes de edificación hacia la Avenida General Mola, Calles Simón Bolívar, Alcalde Mandillo Tejera, Turina y Angel Romero, así como en las manzanas situadas al Este de la Calle Buenaventura Bonnet, excepto en:

- * Los edificios anexos al lado Este de la Iglesia y que tienen fachadas a la calle Santiago Beyro.

- * Los edificios situados en la alineación Este de la Calle Santiago Beyro entre la Avenida del General Mola y la Calle Juan Alvarez Delgado.

- * Los situados en la alineación Oeste de la calle Felipe Pedrell entre las Calles del General Mola y Nivaria.



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: Salud-Perú (SP-8)**ÁREA:** Perú - Cruz del Señor**HOJA:** 2/3

* Las Calles Nivaria y Tinguaro.

- La edificación en la parcela de equipamiento comunitario ocupada por la "Casa de Ejercicios" mantendrá sus condiciones de altura y volumen.

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.

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

Clase C (Oficinas) en Categoría 4ª.

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

Tipos Edificatorios:

- Ciudad Jardín Aislada en la manzana comprendida entre las Calles Alcalde Mandillo Tejera y Avenida Angel Romero.

- Abierta en las parcelas de equipamiento y en la manzana comprendida entre las Calles Buenaventura Bonnet, Juan Fera Concepción y José Rodríguez Moure.

- Edificación Cerrada en el Resto.

Edificabilidad:

- Grado 1 en Areas de Ciudad Jardín.

- En el polígono comprendido entre las calles José Rodríguez Moure, Juan Fera Concepción y Leopoldo de la Rosa regirá el Estudio de Detalle vigente (1.984).

- En las manzanas comprendidas entre las Calles Buenaventura Bonnet, Juan Fera Concepción y José Rodríguez Moure será la existente.



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: Salud-Perú (SP-8)**ÁREA:** Perú - Cruz del Señor**HOJA:** 3/3

Fuera de Ordenación

- En el resto, la altura máxima para cada manzana será la que figura en el plano de ordenación detallada.

Excepto en la AA.SP.15 las edificaciones afectadas por la aplicación de retranqueos, alineaciones y altura máxima no quedan sometidas al sistema expropiatorio. La reedificación de los solares se regirá conforme a las instrucciones y normas autorizadas.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.SP.15: Ensanche y peatonalización de la Calle Juan Fera Concepción, y Prolongación del Callejón de Macario Peña y creación de aparcamientos en Juan Fera Concepción entre Rodríguez Moure y Leocadio Machado.

Sistema de Actuación:

Suelo: Expropiación

Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

AA.SP.16: Urbanización de los espacios libres resultantes del Estudio de Detalle de 1.984 (Calle Juan Fera y Buenaventura Bonnet)

Sistema de Actuación:

Suelo: Público.

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: Salud-Perú (SP-9)

ÁREA: Las Indias

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 Parcial "Las Indias" (1.983) y Estudio de Detalle de las manzanas M2, M3 y M4 (1.981).

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Integrar los barrios de La Salud y El Perú a través de dotaciones comunitarias.

- Mejorar la comunicación entre los dos barrios conectando sus redes viarias.

- Rematar la urbanización.

- Conformar el eje viario Ofra - Salud enlazando la calle Eladio Roca Salazar con la Prolongación de la calle Icod.

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

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

Industrial: Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales) en todas las Categorías.

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:

- Según la Modificación del Plan Parcial "Las Indias" y Estudio de Detalle.

Edificabilidad:

- Según la Modificación del Plan Parcial "Las Indias" y Estudio de Detalle.



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: Salud-Perú (SP-9)

ÁREA: Las Indias

HOJA: 2/2

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.SP.20: Remates de urbanización.
Ejecución de jardines públicos y de
zonas ajardinadas.

El Proyecto de Urbanización será
único.

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: Salud-Perú (SP-10)**ÁREA:** Buenavista Alta**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 en el ámbito A (aprobación definitiva 16-6-00)**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Completar el ensanche de la Avenida de Venezuela.

- Completar la urbanización perimetral del barrio.

- Ejecución de espacios libres.

Instrucciones:

- Prolongación de las calles Salvador Pérez Luz y Calle de acceso a la Comunidad Nuestra Señora de la Esperanza hasta su conexión con la calle Fermín Morín.

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

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

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

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

Clase C (Oficinas) en Categorías 4ª y 5ª en todo el área.

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

Tipos Edificatorios:

Abierta.

Edificabilidad:

Ámbito A: En este ámbito se aplica la ordenación de volúmenes contenida en el Estudio de Detalle aprobado el 16-6-00.

Parcela dotacional: en esta parcela se permite una ocupación del 100% respetando los retranqueos señalados. La altura será de tres (3) 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: Salud-Perú (SP-10)**ÁREA:** Buenavista Alta**HOJA:** 2/2

En el resto del Area se regirá por la normativa de la zona de Mantenimiento de la Edificación (zona 1).

Retranqueos:

- Cinco metros (5 m) a todos los linderos en la parcela dotacional.
- Tres (3) metros a la calle Fermín Morín.
- Los señalados para la Edificación Abierta (Zona 3) en el resto.

Se mantienen las alineaciones previstas en el Proyecto de Modificación de Alineaciones de la Avenida de Venezuela.

GESTIÓN PÚBLICA:

AA.SP.17: Remate general de la urbanización de las áreas públicas del Área.

Sistema de Actuación:

Suelo: Público.

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: Salud-Perú (SP-11)**ÁREA:** Buenavista Baja**HOJA:** 1/4

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en los ámbitos de gestión UA-SP.4, UA-SP.5 y AA.SP.21. 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:**

- Reorganización viaria del Area, mejorando las conexiones con el resto de la ciudad superando la barrera física del barranco.
- Realojamiento de la población chabolista afectada.
- Ordenar las edificaciones de la margen del Barranco de Santos.
- Dotación de equipamiento escolar y espacios libres.

Instrucciones:

- Se redactará un Proyecto de canalización y Terraplenado del barranco de San Joaquín para la ejecución de la calle Ribera del Barranco y creación de áreas libres de uso público.

- Para resolver la fachada hacia el Barranco de Santos de las edificaciones permitidas en el tramo Puente Zurita – Prolongación de la calle Elías Múgica, será obligatoria la ejecución de un muro en mampostería de piedra vista según alineación continua que figura en el plano de ordenación (15 metros a eje del barranco).

La rasante de la coronación del muro debe ser preferentemente uniforme o con escalonamientos en vertical no superiores a un metro.

La edificación se retranqueará de la



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: Salud-Perú (SP-11)**ÁREA:** Buenavista Baja**HOJA:** 2/4

alineación de la coronación del muro un mínimo de (5) metros. El espacio resultante de los retranqueos se destinará a jardín, debiéndose plantar un árbol de alto porte por cada quince metros o fracción de fachada hacia el barranco.

- El edificio del antiguo Cine Tenerife tendrá uso de equipamiento comunitario mientras no se produzca una renovación edificatoria. En dicho caso, la planta baja de la edificación se destinará a equipamiento comunitario de dominio privado.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Colectiva Cerrada.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales).
- Terciario:
 - Clase B (Comercio) en Categorías 4ª y 5ª.
 - Clase C (Oficinas) en Categorías 4ª.
 - Clase D (Salas de Reunión) en Categorías 2ª, 3ª y 4ª salvo en el equipamiento comunitario privado (Antiguo Cine Tenerife).

Tipos Edificatorios:

Abierta en la manzana con uso docente.

Cerrada en el resto.

Edificabilidad:

Alturas: Serán las reflejadas en los planos de ordenación.

Retranqueos: En el ámbito de General Mola, Avenida de Bélgica y Pintor Ribera se mantendrán los 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: Salud-Perú (SP-11)**ÁREA:** Buenavista Baja**HOJA:** 3/4

La edificación Docente se retrans-
queará cinco (5) metros a viales.

Fuera de Ordenación

Edificaciones afectadas por las nue-
vas alineaciones y por la apertura de
la Calle Pintor Ribera.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.SP.18: Obtención de suelo para
plaza pública.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

AA.SP.19: Apertura Prolongación Pa-
saje 2º de Alvarez.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

AA.SP.21: Obtención de suelo y ur-
banización de peatonales y espacios
libres de borde de barranco.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

Unidades de actuación:

UA-SP.5: Reordenación general del
ámbito y obtención de suelo para do-
tación escolar, áreas libres de uso
público, vía de ribera del barranco y
suelo para viviendas de reposición de
las áreas afectadas.

Ejecución de las obras de urbaniza-
ción.

Instrucciones: Se producirá el ensan-
che de la Calle José Plácido Sansón y
su enlace con la prolongación de la 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: Salud-Perú (SP-11)**ÁREA:** Buenavista Baja**HOJA:** 4/4

Fermín Morín que se conecta a Elías Mújica.

Se prolongará la Calle Elías Mújica hasta su enlace con Francisco Meoqui.

La calle José Plácido Sansón tendrá una sección transversal de doce (12) metros con aceras de 1.50 metros a cada lado.

Sistema de Actuación: Público por expropiación.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-SP.4: Ordenación de la manzana y obtención de peatonal y espacio libre en la ribera del barranco.

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

El espacio generado por el retranqueo de 2.00 metros hacia la alineación a General Mola podrá ser ocupado bajo rasante.

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

AMBITO:

AREA: Levenda

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

PF

- 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

00000000000000000000000000000000

● DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ASENTAMIENTOS RURALES

[illegible]

• DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

● DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y ACTUACIONES

[illegible]

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: Suroeste

ÁREA:

HOJA: 1 / 3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

HOJA: 2 / 3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

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: Suroeste (SO-1)**ÁREA:** Rosarito**HOJA:** 1/3

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 Parcial "El Andén" y Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

Plan Especial en el AOR-SO-2.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Completar la urbanización del área y sus dotaciones.

- Resolver adecuadamente la rotura que supone en el extremo Sur del Barrio las obras de la Autovía y su intersección con la C-822.

- Resolver igualmente la rotura entre este Barrio y el de San Matías en el límite intermunicipal.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Cerrada.

Usos Prohibidos:

● Industrial:
- Industrias y Talleres Industriales de Categoría 1ª.

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

Edificabilidad:

Según Planes Especiales en los ámbitos de ordenación remitida.

La altura máxima en el resto será:

- Cuatro plantas en la Carretera 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: Suroeste (SO-1)**ÁREA:** Rosarito**HOJA:** 1/3

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 Parcial "El Andén" y Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

Plan Especial en el AOR-SO-2.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Completar la urbanización del área y sus dotaciones.
- Resolver adecuadamente la rotura que supone en el extremo Sur del Barrio las obras de la Autovía y su intersección con la C-822.
- Resolver igualmente la rotura entre este Barrio y el de San Matías en el límite intermunicipal.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Cerrada.

Usos Prohibidos:

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

Edificabilidad:

Según Planes Especiales en los ámbitos de ordenación remitida.

La altura máxima en el resto será:

- Cuatro plantas en la Carretera 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: Suroeste (SO-1)**ÁREA:** Rosarito**HOJA:** 2/3

- Dos plantas en calles de ancho inferior a ocho (8) metros.

- Tres plantas en el resto.

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN
REMITIDA**

- **AOR-SO-1:** Plan Parcial "El Andén" de 1988 y su Modificación de 1994.

- **AOR-SO-2:** Plan Especial del polígono P-2, SO-1, aprobado definitivamente el 19-12-97.

GESTIÓN PÚBLICA:**Unidades de Actuación**

UA-SO.1: Urbanización y espacios libres dentro de su ámbito. Transición entre el barrio y la autovía. Desarrollo según instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-2.

Sistema de actuación: expropiación.

UA-SO.2: Urbanización y dotaciones dentro de su ámbito.

Sistema de Actuación: cooperación.

UA-SO.4: Urbanización y dotaciones dentro de su ámbito.

Sistema de Actuación: cooperación.

Actuaciones Aisladas:

AA.SO.1: Avenida intermunicipal del Barranco del Muerto.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.

AA.SO.8: Urbanización y dotaciones dentro de su ámbito.



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: Suroeste (SO-1)

ÁREA: Rosarito

HOJA: 3/3

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.

AA.SO.7: Urbanización y dotaciones dentro de su ámbito.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.9: Urbanización y dotaciones dentro de su ámbito.

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: Suroeste (SO-2)**ÁREA:** Tíncer Bajo**HOJA:** 1/4

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de las unidades de actuación y en los ámbitos A y B. 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 AOR-SO-3. Plan Especial en el AOR-SO-43.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Completar la urbanización del área y sus dotaciones.

- En el ámbito de ordenación remitida AOR-SO-3, crear un eje viario estructurante (Rambla) que una el cruce de Taco con el Parque Urbano de Barranco Grande.

- En el AOR-SO-43, resolver un acceso al Barrio por el Sur con desarrollo paralelo a la Autovía para formar, con las nuevas calles del AOR-SO-3, un circuito de circunvalación que resuelva las limitaciones de la red interior.

- Rematar la ordenación del área englobada por las Calles Hornero, Los Alamos, Avenida de Tíncer, Gladiolo, La Parra y paralela a la Autovía Santa María del Mar – Chumberas.

Instrucciones:

- El Plan Especial del AOR-SO-43 incluirá como única obligación dotacional la compensación y ejecución del espacio libre de la Cantera y pondrá su uso/s concreto/s, garantizando en cualquier caso la seguridad y estética urbana del borde superior.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Cerrada.



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: Suroeste (SO-2)**ÁREA:** Tíncer Bajo**HOJA:** 2/4**Usos Prohibidos:**

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

Edificabilidad:

Según Planes Especiales en los ámbitos de ordenación remitida.

La altura máxima en el resto será de:

- Cuatro plantas en la Carretera General.
- Dos plantas en calles de ancho inferior a ocho (8) metros.
- Tres plantas en el resto.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA

- **AOR-SO-3:** Plan Especial del polígono P-1, SO-2, aprobado definitivamente el 31-7-01.

- **AOR-SO-43:** Plan Especial para el ámbito delimitado, a tramitar. Este ámbito de ordenación se corresponde con los polígonos P-2 y P-3 que delimitaba el PGOU-92.

GESTIÓN PÚBLICA:**Unidades de actuación:**

UA-SO.136: Obtención de suelo y urbanización de viario y espacio libre.

Sistema de Actuación: cooperación.

Actuaciones Aisladas:

AA.SO.5: Obtención de suelo y urbanización de espacios libres de la cantera.

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: Suroeste (SO-2)**ÁREA:** Tíncer Bajo**HOJA:** 3/4

AA.SO.11: Obtención de suelo y urbanización de viario, fondo de saco y peatonales. El Proyecto de Urbanización será único e incluirá también las obras correspondientes a la AA.SO.12.

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.

AA.SO.12: Obtención de suelo y urbanización de viario. El Proyecto de Urbanización será único e incluirá también las obras correspondientes a la AA.SO.11.

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.

GESTIÓN PRIVADA:

Ámbito de Actuación

AOR-SO-43: Se redactará un Plan Especial para ordenar el AOR-SO-43. El Plan Especial delimitará unidades de actuación para desarrollar los ámbitos de suelo urbano no consolidado A y B.

Sistema de Actuación: Privado.

Unidades de Actuación

UA-SO.125: Cesión y ejecución del viario. Cesión de los espacios libres públicos y de los equipamientos. Desarrollo según instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-3.

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: Suroeste (SO-2)

ÁREA: Tíncer Bajo

HOJA: 4 / 4

UA-SO.126: Cesión y ejecución del viario. Cesión de los espacios libres públicos y de los equipamientos. Desarrollo según instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-3.

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: Suroeste (SO-3)**ÁREA:** Bco. Grande - Polígono**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan Parcial del Polígono del Rosario y sus modificaciones. Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) subsidiariamente y en cuanto a las modificaciones que introduce.**MEMORIA DE ORDENACIÓN** La del Plan Parcial.**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO****Uso y Tipología Característicos (UTC):** Residencial Cerrada.**Usos Prohibidos:** • Industrial.**Tipos Edificatorios:** Según Plan Parcial.**Edificabilidad:** Según Plan Parcial. Podrá modificarse aumentando la altura edificable de las manzanas que den frente a la Rambla para compensar las mayores cargas derivadas de las modificaciones que introduce el Plan General en algunos puntos del Polígono.**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA** - **AOR-SO-4:** Plan Parcial Polígono El Rosario y sus modificaciones.**GESTIÓN PÚBLICA:**

Ejecución del Polígono con arreglo a sus etapas.

Dotaciones: Las del 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: Suroeste (SO-4)**ÁREA:** Barranco Grande**HOJA:** 1/4

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) y Planes Especiales en los ámbitos de ordenación remitida.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Asegurar la continuidad vial transversal a la Carretera General y a la del Sobradillo mediante el sistema de calles propuesto (nueva paralela a Orihuela en el área SO-4, Prolongación de Tadorna, paralela a Encina por el Parque, hasta su entrega en el distribuidor horizontal del Polígono del Rosario; Prolongación de la Calle Ciprés hacia SO - 4).

- Establecer las condiciones de parcelación, accesibilidad a parcelas, tipo edificatorio, altura y obras en la manzana residual de las Carreteras, hoy delimitada por la C-822, la Calle Ruiseñor y el Barranco Grande.

- Completar la ordenación del Barrio de La Monja.

Instrucciones:

- La Plaza del Molino se realizará por Naciente respecto a la C - 822 y la Estación de Servicio, configurándola como mirador nivelándola por relación al Molino.

- El campo de deportes se nivelará sobre muros de contención y no sobre taludes con objeto de definir las alineaciones viales mediante paramentos equivalentes a los de las edificaciones de su entorno y no mermar la superficie útil del campo.

- Para el desarrollo de la unidad de actuación UA-SO.15 se aplicarán las estipulaciones del Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Santa



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: Suroeste (SO-4)**ÁREA:** Barranco Grande**HOJA:** 2/4

Cruz de Tenerife y los propietarios del suelo. Este Convenio fue suscrito el 30-7-04 y su objeto es viabilizar la cesión inmediata del suelo destinado a equipamiento y viario incluido en la unidad.

- Se delimitarán Actuaciones Aisladas para la gestión de las dotaciones y afecciones exteriores a los Planes Especiales.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Cerrada.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales de categoría 1ª (excepto en el AOR-SO-8 en el que es autorizable el uso industrial en las condiciones y categorías recogidas en el Plan Especial correspondiente).
- Terciario:
 - Comercios en Categoría 5ª.

Tipos Edificatorios:

Según Planes Especiales en los ámbitos de ordenación remitida.

Cerrada en el resto.

Edificabilidad:

Según Planes Especiales en los ámbitos de ordenación remitida.

En el resto la altura máxima será la señalada en el plano de ordenación detallada. Cuando en dicho plano no se señale, la altura tendrá los siguientes límites:

- Tres plantas para edificación cerrada en calles de ancho entre alineaciones inferior a nueve (9) metros.
- Cuatro plantas de límite absoluto para edificación cerrada.



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: Suroeste (SO-4)**ÁREA:** Barranco Grande**HOJA:** 3/4

- Seis plantas de límite absoluto para edificación abierta.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA

- **AOR-SO-5:** "Plan Especial del polígono P-1, SO-4", aprobado definitivamente el 17-5-96.

- **AOR-SO-6:** "Plan Especial del polígono P-2, SO-4, La Monja", aprobado definitivamente el 21-10-94.

- **AOR-SO-7:** "Plan Especial del polígono P-3, SO-4", aprobado definitivamente el 21-4-95.

- **AOR-SO-8:** "Plan Especial del polígono P-4, SO-4", aprobado definitivamente el 15-6-97.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.SO.10: Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y peatonal.

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación / público.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

Unidades de Actuación:

UA-SO.7: Urbanización, espacios libres y dotaciones en su ámbito.

Sistema de Actuación: Cooperación.

UA-SO.8: Desarrollo según instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-6.

Sistema de Actuación: Cooperación.

UA-SO.10: Desarrollo según instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-6.

Sistema de Actuación: 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: Suroeste (SO-4)**ÁREA:** Barranco Grande**HOJA:** 4/4

UA-SO.13: Desarrollo según instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-7.

Sistema de Actuación: Cooperación.

UA-SO.11: Urbanización de la prolongación de la Calle Narciso.

Sistema de Actuación: Cooperación.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-SO.127: Desarrollo según instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-7.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.14: Desarrollo según instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-8.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.15: Desarrollo según instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-8.

Desarrollo según estipulaciones del Convenio Urbanístico suscrito el 30-7-04 entre el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y los propietarios del suelo.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.137: Urbanización y dotaciones dentro de su ámbito.

Sistema de Actuación: Privado.

Catálogo de Edificios Sometidos a Normativa de Protección:

Molino de Barranco Grande (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: Suroeste (SO-5)**ÁREA:** El Draguillo**HOJA:** 1/5

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) y Planes Especiales en los ámbitos de ordenación remitida (AOR).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Completar la urbanización del área y sus dotaciones.
- Resolver adecuadamente las roturas que suponen en el extremo Norte del Barrio la obra de la Autovía y por Naciente la misma Autovía más la Rambla Ofra – El Chorrillo.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Cerrada.

Usos Prohibidos:

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

Edificabilidad: Según Planes Especiales en los ámbitos de ordenación remitida.

En el resto del área la altura máxima será:

- La altura señalada en el plano de ordenación.
- Cuatro plantas a la Carretera General y a la nueva Paralela al Draguillo por el 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: Suroeste (SO-5)**ÁREA:** El Draguillo**HOJA:** 2/5

- Dos plantas en las calles de ancho inferior a ocho (8) metros.

- Tres plantas en el resto.

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN
REMITIDA**

- **AOR-SO-9:** Plan Especial del polígono P-1, SO-5, aprobado definitivamente el 19-12-97.

- **AOR-SO-10:** Plan Especial del polígono P-2, SO-5, aprobado definitivamente el 22-2-00.

- **AOR-SO-11:** Plan Especial del polígono P-3, SO-5, aprobado definitivamente el 16-4-99.

- **AOR-SO-12:** Plan Especial del polígono P-4A, SO-5, "La Era", aprobado definitivamente el 20-12-96.

- **AOR-SO-13:** Plan Especial del polígono P-4B, SO-5, "El Pescador" aprobado, definitivamente el 21-6-96.

El ámbito del Plan Especial del P-2 se solapa con el del P-4A por lo que una manzana residencial está ordenada en los dos instrumentos. El presente Plan General – Adaptación Básica ha optado por remitir la ordenación de dicha manzana al Plan Especial del P-2 (AOR-SO-10). De la misma manera, este suelo queda incluido en la unidad de actuación UA-SO.28 que fue delimitada por el Plan Especial del P-2.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA-SO.6: Obtención de suelo y urbanización de viario.

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: Suroeste (SO-5)**ÁREA:** El Draguillo**HOJA:** 3/5

- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA-SO.13: Obtención de suelo y urbanización para ensanche de viario.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.

Unidades de Actuación:

UA-SO.17: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-9.

Sistema de Actuación: Expropiación.

UA-SO.18: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-9.

Sistema de Actuación: Cooperación.

UA-SO.22: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-12.

Sistema de Actuación: Cooperación.

UA-SO.23: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-13.

Sistema de Actuación: Cooperación.

UA-SO.24: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-13.

Sistema de Actuación: 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: Suroeste (SO-5)**ÁREA:** El Draguillo**HOJA:** 4/5

UA-SO.25: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-13.

Sistema de Actuación: Cooperación.

UA-SO.26: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-13.

Sistema de Actuación: Cooperación.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-SO.27 Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-10.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.28: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-10.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.141: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-10.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.29: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-11.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.30: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-11.

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: Suroeste (SO-5)**ÁREA:** El Draguillo**HOJA:** 5/5

UA-SO.19: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-12.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.20: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-12.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.21: Desarrollo según ordenación e instrucciones del Plan Especial del AOR-SO-12.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.128: Urbanización y dotaciones en su ámbito.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.129: 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: Suroeste (SO-6)**ÁREA:** Alisios**HOJA:** 1/1**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano Consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan Parcial Alisios II. Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

El Plan General introduce respecto al Plan Parcial las siguientes modificaciones:

- Se redelimita el área por Naciente con motivo de las modificaciones de ordenación general en el entorno del enlace entre la Autopista y la Autovía. Se excluyen terrenos que pasan a integrarse en el sector colindante.

- La calle que separa las manzanas IX y X del Plan Parcial se prolonga hacia el Norte con las siguientes finalidades:

a). Configurar un itinerario Norte – Sur interior a los Barrios de Santa María del Mar – Alisios II – Draguillo – Barranco Grande – Veredillas – Polígono del Rosario. Aún en zig – zag, la importancia de este itinerario deriva de la limitación de las otras conexiones transversales a la C – 822.

b). Definir la geometría básica del Parque que comparte con el sector colindante.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Cerrada.

Usos Prohibidos: • Industrial.

Tipos Edificatorios: Según Plan Parcial.

Edificabilidad: Según Plan Parcial.

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN
REMITIDA**

- **AOR-SO-14:** Plan Especial "Alisios II", área SO-6, aprobado definitivamente el 23-11-83.



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: Suroeste (SO-7)**ÁREA:** Sta. María del Mar (Urbano)**HOJA:** 1/3

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la UA-SO.125 y urbano consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:

- Plan Parcial "Inlesa" en el AOR-SO-15, con las modificaciones que introduce el Plan General.
- Plan Especial en el ámbito de ordenación remitida AOR-SO-17.
- Plan General (Adaptación Básica al DL-1/2000) en el resto.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

El Plan Especial "Inlesa", aprobado en 1.972 para la legalización de la Barriada de Santa María del Mar previamente edificada en Suelo Rústico ha sido ejecutado sólo parcial y deficientemente en el entorno de dicha Barriada. La urbanización realizada a Poniente de la Carretera no reúne condiciones para su recepción. No obstante, se extiende a ella la calificación de urbana en atención al valor urbanizador de la propia Carretera y a la consolidación de su entorno.

El Plan General mantiene con modificaciones la vigencia del Plan Parcial "Inlesa" en el ámbito consolidado por la edificación y lo declara anulado en el resto por incumplimiento de los compromisos contraídos (Memoria, apartado XI en relación con los IX y X), procediendo a su nueva ordenación con arreglo al modelo de desarrollo adoptado en el Plan General.

Objetivos:

Completar el distrito residencial generado alrededor de Santa María del Mar por la actuación de Gestur y establecer la transición hacia el área industrial, garantizando en todo caso la continuidad de la red viaria prevista



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: Suroeste (SO-7)**ÁREA:** Sta. María del Mar (Urbano)**HOJA:** 2/3

en sentidos transversal y paralelo a la C-822.

La creación de la unidad de actuación UA-SO.125 tiene por finalidad el poder desarrollar a corto plazo viviendas para el Plan de Viviendas del Gobierno de Canarias.

Instrucciones

En la unidad de actuación UA-SO.125 la parcela A se destinará a equipamiento docente de E.G.B. y la parcela B se ordenará volumétricamente como transición entre volúmenes edificados en el área Alisios y en el AOR-SO-17.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Abierta.

Usos Prohibidos:

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

Tipos Edificatorios:

Según planes especiales en su ámbito.

Parcela B: según las condiciones especiales que se establecen en el apartado de edificabilidad.

Edificabilidad:

Según planes especiales en su ámbito. (Máximo 0,50 m²/ m²).

Parcela B:

- Ocupación máx. 80%.
- Retranqueo obligatorio de 3 m.
- Edif. Máx: 21.479 m²c.
- Altura máxima: 8 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: Suroeste (SO-7)**ÁREA:** Sta. María del Mar (Urbano)**HOJA:** 3/3**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN
REMITIDA**

- **AOR-SO-15:** Plan Especial "Inlesa".
Este ámbito se corresponde con el polígono P-1 que delimitaba el PGOU-92 en el área SO-7.

- **AOR-SO-17:** Plan Especial del "polígono P-3", SO-7, aprobado definitivamente el 21-2-97.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.SO.2: Obtención de suelo y ejecución de espacios libres en el AOR-SO-15.

Sistema de Actuación:

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

AA.SO.3: Obtención de suelo y ejecución de espacios libres en el AOR-SO-15.

Sistema de Actuación:

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

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de actuación:

UA-SO.125: Unidad de Actuación

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: Suroeste (SO-8)**ÁREA:** El Molino**HOJA:** 1/3**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano no consolidado (SUNC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** - Plan General (Adaptación Básica al DL-1/2000).

- Modificación del Plan Parcial "El Molino" de 1994 con los cambios que introduce el Plan General.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

Ordenar la coexistencia de zonas residenciales e industriales estableciendo las condiciones para la ejecución de la infraestructura y el equipamiento.

La UA-SO.131 se delimita con el objeto de desarrollar a corto plazo viviendas adscritas al Plan de Viviendas del Gobierno de Canarias.

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

Industrial Abierta.

Usos Prohibidos:

Residencial, salvo las manzanas completas o en situaciones de compatibilidad apreciadas y ordenadas por el Plan Parcial (Plan de Viviendas del Gobierno de Canarias).

Tipos Edificatorios:

- En el ámbito de la UA-SO.131: Edificación Abierta.

- Según Modificación del Plan Parcial en el resto.

Edificabilidad:

• En el ámbito de la UA-SO.131 se establecen los siguientes parámetros:

- Edif. máxima:
Manzana 1: 0,80m²/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: Suroeste (SO-8)**ÁREA:** El Molino**HOJA:** 2/3Manzana 2: 1,08m²/m²Manzanas 3 y 4: 2,28 m²/m²

- Altura máxima:

Manzanas 1 y 2: 2 plantas

Manzana 3: 8 plantas

Manzana 4: 4 plantas

- Ocupación máxima:

Manzanas 1 y 2 : 60%

Manzanas 3 y 4: 70%

- Retranqueo obligatorio de 3 m.

● Según Modificación del Plan Parcial en el resto.

Dotaciones:

- En el ámbito de la UA-SO.131 según planos de ordenación.

- Según Modificación del Plan Parcial en el resto.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA

- **AOR-SO-18:** Modificación del Plan Parcial "El Molino", aprobado definitivamente el 25-4-94, con los cambios que introduce el Plan General (de aplicación en todo el área excepto en el ámbito de la UA-SO.131).

GESTIÓN PRIVADA :

Ámbitos de Actuación:

UA-SO.130: Urbanización y dotaciones en su ámbito. Desarrollo según instrucciones del Plan Parcial.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.131: Urbanización y dotaciones en su ámbito. Desarrollo según instrucciones.

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: Suroeste (SO-8)

ÁREA: El Molino

HOJA: 3/3

UA-SO.132: Urbanización y dotaciones en su ámbito. Desarrollo según instrucciones del Plan Parcial.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.133: Urbanización y dotaciones en su ámbito. Desarrollo según instrucciones del 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: Suroeste (SO-9)**ÁREA:** El Pilar**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 Planes Especiales en los ámbitos de ordenación remitida.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Completar la ordenación del área y sus dotaciones.

- Dotar de estructura interna a la agrupación para su integración con las áreas colindantes a través de tres ejes viarios básicos:

1). Vía de doble calzada desde la Carretera General y Cruz de la Galleta al Camino del Candil, en el extremo Sur del Polígono del Rosario.

2). Prolongación y ensanche de la Calle Girasol.

3). Prolongación y ensanche del Camino del Candil.

Instrucciones:

Se delimitarán Actuaciones Aisladas para la gestión de las dotaciones y afecciones exteriores a los Planes Especiales.

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

Industrial Abierta.

Usos Prohibidos:

- Según Planes Especiales en los ámbitos de ordenación remitida AOR.

- Industrias en el ámbito exterior a los



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: Suroeste (SO-9)

ÁREA: El Pilar

HOJA: 2/4

AOR-SO-19 Y AOR-SO-20. Los Talleres Industriales sí están autorizados en dicho ámbito.

Tipos Edificatorios:

- Según Planes Especiales en los ámbitos de ordenación remitida AOR.

- Cerrada en el ámbito exterior a los AOR.

Edificabilidad:

- Altura máxima: Según Plano de Ordenación detallada en el ámbito exterior a los AOR.

- Según Planes Especiales en los ámbitos de ordenación remitida AOR.

Fuera de Ordenación:

- Naves construidas sin licencia entre las Calles Lirio y Amapola vulnerando las Normas Subsidiarias.

- Afectados por la Autopista Norte – Sur y su zona de protección.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA

- **AOR-SO-19:** Plan Especial del polígono P-1 SO-9, aprobado definitivamente el 16-1-98.

- **AOR-SO-20:** Plan Especial del polígono P-2 SO-9, aprobado definitivamente el 11-7-97.

GESTIÓN PÚBLICA :

Unidades de Actuación:

UA-SO.32: Unidad delimitada después de la aprobación del PGOU-92. El objetivo es la equidistribución de las cargas y beneficios derivados de la urbanización de las calles Amapola y Lirio.

Sistema de Actuación: 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: Suroeste (SO-9)**ÁREA:** El Pilar**HOJA:** 3/4**Actuaciones Aisladas:****AA.SO.4:** Plaza entre la Calle Tulipán y la Carretera General.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.

AA.SO.26: Regularización de linderos entre el Club Valeriana y colindantes. Según Plano de Ordenación Detallada.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias.

GESTIÓN PRIVADA :**Unidades de Actuación:****UA-SO.33:** Desarrollo en su ámbito de la ordenación prevista en el Plan Especial del AOR-SO-19 que se aprobó definitivamente el 16-1-98.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.34: Desarrollo en su ámbito de la ordenación prevista en el Plan Especial del AOR-SO-19 que se aprobó definitivamente el 16-1-98.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.35: Desarrollo en su ámbito de la ordenación prevista en el Plan Especial del AOR-SO-20 que se aprobó definitivamente el 11-7-97.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.36: Desarrollo en su ámbito de la ordenación prevista en 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: Suroeste (SO-9)**ÁREA:** El Pilar**HOJA:** 4/4

Especial del AOR-SO-20 que se aprobó definitivamente el 11-7-97.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.37: Desarrollo en su ámbito de la ordenación prevista en el Plan Especial del AOR-SO-20 que se aprobó definitivamente el 11-7-97.

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: Suroeste (SO-10)**ÁREA:** Cruz de la Gallega**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 del Polígono del Rosario con las modificaciones que introduce este Plan General en el AOR-SO-22.

Plan Especial "Cruz de La Gallega" aprobado en el AOR-SO-21.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Garantizar la integración del área con el resto de la Ciudad mediante un eje viario configurado en Prolongación de la Calle Candelaria hacia el Sur por Biguipala.

- Resolver la incompatibilidad que plantean los canales de agua con el normal desarrollo parcelario y edificatorio, estudiando alternativas de limitación de éste o desvío de aquellos y completar la ordenación.

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

Residencial Cerrada.

Usos Prohibidos:

En el AOR-SO-21 se aplica el régimen de usos y compatibilidades establecido en el Plan Especial aprobado el 21-3-03.

En el resto del área se prohíben los siguientes usos:

- Industrial: Industrias y Talleres Industriales de Categoría 1ª en manzanas de Uso Residencial.
- Terciario: Comercios en Categoría 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: Suroeste (SO-10)**ÁREA:** Cruz de la Gallega**HOJA:** 2/3**Tipos Edificatorios:**

Cerrada.

Edificabilidad:

- Según Plan Especial aprobado el 21-3-03 en el AOR-SO-21.

- En los ámbitos exteriores al AOR-SO-21:

- Tres plantas en calles de ancho superior a ocho (8) metros.
- Dos plantas en el resto.

Dotaciones:

Las del Plan Parcial del polígono El Rosario y las señaladas en el plano de ordenación.

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN
REMITIDA**- **AOR-SO-21:** Plan Especial "Cruz de La Gallega", aprobado el 21-3-03, en su ámbito.- **AOR-SO-22:** Plan Parcial del Polígono El Rosario con las modificaciones que introduce este Plan General, en su ámbito.**GESTIÓN PÚBLICA :****Ámbitos de Gestión:**

En el AOR-SO-22, según Plan Parcial del Polígono El Rosario.

Unidades de Actuación:**UA-SO.138:** Desarrollo en su ámbito de la ordenación prevista en el Plan Especial del AOR-SO-21 (aprobación definitiva 21-3-03).

Sistema de Actuación: Público por cooperación.

UA-SO.139: Desarrollo en su ámbito de la ordenación prevista en el Plan Especial del AOR-SO-21 (aprobación definitiva 21-3-03).

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: Suroeste (SO-10)**ÁREA:** Cruz de la Gallega**HOJA:** 3/3**Actuaciones Aisladas:**

AA.SO.27: Desarrollo en su ámbito de la ordenación prevista en el Plan Especial del AOR-SO-21 (aprobación definitiva 21-3-03).

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.28: Desarrollo en su ámbito de la ordenación prevista en el Plan Especial del AOR-SO-21 (aprobación definitiva 21-3-03).

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras Públicas Ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por la actuación.

GESTIÓN PRIVADA :**Unidades de Actuación:**

UA-SO.137: Desarrollo en su ámbito de la ordenación prevista en el Plan Especial del AOR-SO-21 (aprobación definitiva 21-3-03).

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.140: Desarrollo en su ámbito de la ordenación prevista en el Plan Especial del AOR-SO-21 (aprobación definitiva 21-3-03).

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: Suroeste (SO-11)**ÁREA:** Sobradillo**HOJA:** 1/8

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de unidades de actuación y de actuaciones aisladas 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 Especial aprobado definitivamente el 22-9-95.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Asegurar la integración con el resto del área urbana mediante dos ejes viales básicos.

a). Eje horizontal en Prolongación de la Calle Tristán hacia Noroeste y Suroeste hasta su enlace por ambos lados con la circunvalación superior del Polígono del Rosario.

b). Eje transversal al anterior en Prolongación de la Carretera General por Oriente.

- Completar la urbanización y dotaciones.

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

Residencial Cerrada.

Usos Prohibidos:

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

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

Edificabilidad:

Según Plan Especial El Sobradillo de 1995.



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: Suroeste (SO-11)**ÁREA:** Sobradillo**HOJA:** 2/8**ÁMBITO DE ORDENACIÓN
REMITIDA**

- **AOR-SO-23:** Plan Especial "El Sobradillo" SO-11, aprobado definitivamente el 22-9-95.

GESTIÓN PÚBLICA :**Unidades de Actuación**

Unidades de actuación a desarrollar por un sistema de ejecución público delimitadas en el Plan Especial de 1995.

El objeto de todas las unidades es la obtención del suelo dotacional y ejecución de la urbanización en su ámbito.

En cada caso se aplicarán las instrucciones específicas contenidas en el Plan Especial.

Relación de unidades de actuación y sistema de ejecución concreto: Ver cuadro anexo.

Actuaciones Aisladas:

AA.SO.14: Obtención de suelo y urbanización de vial para la separación y servicio del equipo docente y de las zonas residenciales limítrofes.

Esta actuación se podrá subdividir a efectos de su desarrollo pero el Proyecto de Urbanización será único.

Sistema de Actuación:

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

AA.SO.15: Urbanización de vial.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público.



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: Suroeste (SO-11)**ÁREA:** Sobradillo**HOJA:** 3/8

- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.16: Urbanización de vial.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.17: Urbanización de vial.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.18: Urbanización de vial.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.19: Urbanización de vial.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del 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: Suroeste (SO-11)**ÁREA:** Sobradillo**HOJA:** 4/8**AA.SO.20:** Urbanización de vial.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.21: Urbanización de vial.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.22: Urbanización de vial.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.23: Urbanización de vial.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.24: Urbanización de vial.

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: Suroeste (SO-11)**ÁREA:** Sobradillo**HOJA:** 5/8

que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.25: Urbanización de vial.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Público.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.29: Urbanización de vial.

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación / ocupación directa.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.30: Obtención de suelo dotacional y urbanización de viario.

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación / ocupación directa.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.31: Obtención de suelo dotacional y urbanización de viario.

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación / ocupación directa.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante



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: Suroeste (SO-11)**ÁREA:** Sobradillo**HOJA:** 6/8

contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.32: Urbanización de vial.

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación / ocupación directa.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.33: Obtención de suelo dotacional.

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación / ocupación directa.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.SO.34: Urbanización de viario.

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación / ocupación directa.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

Unidades de actuación a desarrollar por un sistema de ejecución privado delimitadas en el Plan Especial de 1995.

El objeto de todas las unidades es la obtención del suelo dotacional y ejecución de la urbanización en su ámbito.



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: Suroeste (SO-11)**ÁREA:** Sobradillo**HOJA:** 7/8

En cada caso se aplicarán las instrucciones específicas contenidas en el Plan Especial.

Relación de unidades de actuación:
Ver cuadro anexo.

UNIDADES DE ACTUACIÓN SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO		
PGOU-92	Adaptación Básica	Sistema de ejecución
UA-1	UA-SO.38	Público por cooperación
UA-2	UA-SO.39	Público por cooperación
UA-4	UA-SO.41	Público por cooperación
UA-5.1	UA-SO.134	Público por cooperación
UA-5.2	UA-SO.42	Público por cooperación
UA-6	UA-SO.43	Público por cooperación
UA-7	UA-SO.44	Público por cooperación
UA-8	UA-SO.45	Público por cooperación
UA-9	UA-SO.46	Público por cooperación
UA-11	UA-SO.48	Público por cooperación
UA-12	UA-SO.49	Público por cooperación
UA-13	UA-SO.50	Público por cooperación
UA-14	UA-SO.51	Público por cooperación
UA-16.4	UA-SO.73	Público por cooperación
UA-18	UA-SO.54	Público por cooperación
UA-19	UA-SO.55	Público por cooperación
UA-20	UA-SO.56	Público por cooperación
UA-21	UA-SO.57	Público por cooperación
UA-22	UA-SO.58	Público por cooperación
UA-23	UA-SO.59	Público por cooperación
UA-24	UA-SO.60	Público por cooperación
UA-25	UA-SO.61	Público por cooperación
UA-26	UA-SO.62	Público por cooperación
UA-27	UA-SO.63	Público por cooperación
UA-30	UA-SO.66	Público por cooperación
UA-31 (parte)	UA-SO.67	Público por cooperación
UA-32	UA-SO.68	Público por cooperación
UA-33	UA-SO.69	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: Suroeste (SO-11)**ÁREA:** Sobradillo**HOJA:** 8/8**UNIDADES DE ACTUACIÓN SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO**

PGOU-92	Adaptación Básica	Sistema de ejecución
UA-5.3	UA-SO.135	Privado
UA-16.1	UA-SO.70	Privado
UA-16.2	UA-SO.71	Privado
UA-16.3	UA-SO.72	Privado

ACTUACIONES AISLADAS

PGOU-92	Adaptación Básica
OO.1	AA.SO.15
OO.2	AA.SO.16
OO.3	AA.SO.17
OO.4	AA.SO.18
OO.5	AA.SO.19
OO.6	AA.SO.20
OO.7	AA.SO.21
OO.8	AA.SO.22
OO.9	AA.SO.23
OO.10	AA.SO.24
OO.11	AA.SO.25
UE.31 (parte)	AA.SO.14
UA-3	AA.SO.29
UA-10	AA.SO.30
UA-15	AA.SO.31
UA-17	AA.SO.32
UA-28	AA.SO.33
UA-29	AA.SO.34



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: Suroeste (SO-12)**ÁREA:** Llano del Moro**HOJA:** 1/6

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de unidades de actuación y de actuaciones aisladas y urbano consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Modificación del Plan General de 1995 para el ámbito de Llano del Moro.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Asegurar la integración con el resto del área urbana mediante las conexiones transversales a la nueva Autopista y en particular mediante la nueva Carretera que en Prolongación de la de Geneto bordea el área al pie de la Montaña Talavera hasta enlazar con El Tablero.

- Asegurar, mediante su ensanche y rectificación, la conservación del Camino de San Francisco de Paula como eje urbano generador y principal del área.

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

Residencial Cerrada.

Usos Prohibidos:

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

Edificabilidad:

Según Modificación del Plan General aprobada el 13-7-95.



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: Suroeste (SO-12)**ÁREA:** Llano del Moro**HOJA:** 2/6**ÁMBITO DE ORDENACIÓN
REMITIDA**

- **AOR-SO-24:** Modificación del Plan General para el ámbito de Llano del Moro SO-12, aprobada definitivamente el 13-7-95.

GESTIÓN PÚBLICA :

Unidades de Actuación:

Unidades de actuación a desarrollar por un sistema de ejecución público delimitadas en la Modificación del Plan General de 1995.

El objeto de todos las unidades es la obtención del suelo dotacional y ejecución de la urbanización en su ámbito.

En cada caso se aplicarán las instrucciones específicas contenidas en el documento de Modificación de Plan General de 1995.

Relación de unidades de actuación y sistema de ejecución concreto: Ver cuadro anexo.

Actuaciones Aisladas:

AA.SO.35: Obtención de suelo dotacional.

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación / ocupación directa.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.SO.36: Obtención de suelo dotacional y ejecución de viario:

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación / ocupación directa.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del 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: Suroeste (SO-12)**ÁREA:** Llano del Moro**HOJA:** 3/6

AA.SO.37: Obtención de suelo dotacional y ejecución de viario:

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación / ocupación directa.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.38: Obtención de suelo dotacional.

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación / ocupación directa.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.SO.39: Obtención de suelo dotacional y ejecución de viario:

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación / ocupación directa.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

AA.SO.40: Obtención de suelo dotacional y ejecución de viario:

Sistema de Actuación:

- Suelo: expropiación / ocupación directa.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del 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: Suroeste (SO-12)**ÁREA:** Llano del Moro**HOJA:** 4/6**AA.SO.41:** Urbanización de vial.**Sistema de Actuación:**

- Suelo: expropiación / ocupación directa.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias que podrán ser costeadas mediante contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por la actuación.

GESTIÓN PRIVADA :**Unidades de Actuación**

Unidades de actuación a desarrollar por un sistema de ejecución privado delimitadas en la Modificación del Plan General de 1995.

El objeto de todas las unidades es la obtención del suelo dotacional y ejecución de la urbanización en su ámbito.

En cada caso se aplicarán las instrucciones específicas contenidas en el documento de Modificación de Plan General de 1995.

Relación de unidades de actuación:
Ver cuadro anexo.



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: Suroeste (SO-12)

ÁREA: Llano del Moro

HOJA: 5/6

UNIDADES DE ACTUACIÓN SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO		
PGOU-92	Adaptación Básica	Sistema de ejecución
UA-7	Suprimida (Suelo urbano consolidado)	
UA-17	UA-SO.77	Público por cooperación
UA-20	UA-SO.79	Público por cooperación
UA-21	UA-SO.80	Público por cooperación
UA-22	UA-SO.81	Público por cooperación
UA-24	UA-SO.83	Público por cooperación
UA-25	UA-SO.84	Público por cooperación
UA-26	UA-SO.85	Público por cooperación
UA-34	UA-SO.114	Público por cooperación
UA-35	UA-SO.115	Público por cooperación
UA-37	UA-SO.88	Público por cooperación
UA-38	UA-SO.89	Público por cooperación
UA-39	UA-SO.90	Público por cooperación
UA-40	UA-SO.91	Público por cooperación
UA-41	UA-SO.92	Público por cooperación
UA-42	UA-SO.93	Público por cooperación

UNIDADES DE ACTUACIÓN SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO		
PGOU-92	Adaptación Básica	Sistema de ejecución
UA-1	UA-SO.94	Privado
UA-3	UA-SO.95	Privado
UA-4	UA-SO.96	Privado
UA-6.1	UA-SO.97	Privado
UA-6.2	UA-SO.98	Privado
UA-8	UA-SO.99	Privado
UA-9	UA-SO.100	Privado
UA-10	UA-SO.101	Privado
UA-11	UA-SO.102	Privado
UA-12	UA-SO.103	Privado
UA-13	UA-SO.104	Privado
UA-14	UA-SO.105	Privado
UA-15	UA-SO.106	Privado
UA-16	UA-SO.107	Privado
UA-19	UA-SO.108	Privado
UA-27	UA-SO.109	Privado
UA-28	UA-SO.110	Privado
UA-31	UA-SO.112	Privado
UA-33	UA-SO.113	Privado
UA-36	UA-SO.116	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: Suroeste (SO-12)**ÁREA:** Llano del Moro**HOJA:** 6/6

ACTUACIONES AISLADAS	
PGOU-92	Adaptación Básica
UA-2	AA.SO.35
UA-5	AA.SO.36
UA-18	AA.SO.37
UA-23	AA.SO.38
UA-29	AA.SO.39
UA-30	AA.SO.40
UA-32	AA.SO.41



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: Suroeste (SO-13)**ÁREA:** El Tablero**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORIA DE SUELO: Urbano No Consolidado 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).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Asegurar la integración con el resto del área urbana mediante las conexiones transversales a la nueva Carretera a Geneto por el Llano del Moro.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Cerrada.

Usos Prohibidos: Industrial: Industrias.

Edificabilidad: Dos plantas.

GESTIÓN PÚBLICA :

Unidades de Actuación: **UA-SO.118:** Urbanización y dotaciones en su ámbito.
Sistema de Actuación: Público por cooperación.

UA-SO.119: Urbanización y dotaciones en su ámbito.
Sistema de Actuación: Público por cooperación.

Actuaciones Aisladas: **AA.SO.6:** Obtención de suelo y urbanización de plaza entre el Camino del Cascajal y la Calle Capuchina.



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: Suroeste (SO-13)

ÁREA: El Tablero

HOJA: 2/2

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: Suroeste (SO-14)**ÁREA:** Acorán**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la costa (AOR-SO-25). Urbano Consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan Especial Acorán, "Modificación del Sector Central", adaptaciones parcelarias y resto de figuras de desarrollo (AOR-SO-26).

Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) subsidiariamente.

Plan Especial para el ámbito de la costa (AOR-SO-25).

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

- Las Normas Subsidiarias aprobadas en 1.983 establecen un período transitorio de tres años para la consolidación de derechos urbanísticos derivados del Plan Especial Acorán. La parcela de la costa (AOR-SO-25), que se adscribe al SUNC, ha quedado al margen de las actuaciones producidas en tal sentido. Se encuentra por tanto en situación de caducidad de licencia y del régimen en que la misma pudo basarse, por lo que queda sometida íntegramente a la nueva ordenación.

Objetivos:

Proceder a la demolición de la construcción paralizada existente por incompatibilidad con la protección de la costa y del paisaje que el Plan General persigue.

Instrucciones:

- Se procederá mediante Plan Especial para concretar las condiciones en que pueda materializarse el objetivo anterior.

- El Plan Especial podrá referirse a la totalidad de la franja costera y concretar aprovechamientos urbanísticos alternativos al que se demuele, con las limitaciones que se derivan de la



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: Suroeste (SO-14)**ÁREA:** Acoran**HOJA:** 2/2

Ley de Costas para el suelo urbano y la de no poderse ocupar más de un 40% del suelo de pendiente inferior al 50% y con altura máxima edificable de dos plantas.

- El Plan Especial garantizará en todo caso la calidad paisajística de las actuaciones.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Ciudad Jardín.

Usos Prohibidos:

Industrial.

Tipos Edificatorios:

Según Plan Especial Acorán, Convenio Urbanístico y figuras que los desarrollan.

Edificabilidad:

Según Plan Especial Acorán, Convenio Urbanístico y figuras que los desarrollan.

Dotaciones:

Las del Plan Especial Acorán, Convenio Urbanístico y figuras que los desarrollan.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA

- **AOR-SO-25:** Plan Especial para el ámbito de la costa de Acorán, a tramitar.

- **AOR-SO-26:** Plan Especial Acorán, "Modificación del Sector Central", adaptaciones parcelarias y resto de figuras de desarrollo

GESTIÓN PÚBLICA:

Plan Especial de Restauración de la Costa.

GESTIÓN PRIVADA:

Ejecución de Convenio de fecha 15 de enero de 1.987.



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: Suroeste (SO-17)**ÁREA:** Añaza**HOJA:** 1/4

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en los ámbitos A y B y urbano consolidado (SUC) en el resto.

Las áreas de la costa señaladas en el plano se clasifican como suelo rústico (SR).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan Parcial Añaza de 1983 y sus posteriores Modificaciones en el AOR-SO-29 y en el ámbito B. Plan General subsidiariamente.

Plan General en el ámbito A.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

- El Plan Parcial "Añaza" de 1987 mantiene su vigencia como instrumento de ordenación con sus determinaciones corregidas en base a las diferentes Modificaciones tramitadas desde su entrada en vigor, que resultan de aplicación.

Objetivos:

Superar la marginación social y urbanística que pudiera derivarse de su forma de promoción y posición aislada a través de la oferta de equipamiento comarcal (Parque Recreativo Marítimo en su línea de costa) y de su calidad de diseño urbano, según objetivos del Plan Parcial.

Creación de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública.

Instrucciones:

Con el fin de realojar a los chabolistas de la costa se tramitará un Estudio de Detalle de la manzana H que ordene la edificación en función de las dificultades topográficas, rasantes de las vías con que colinda y posición singular. (Altura máxima: 2 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: Suroeste (SO-17)**ÁREA:** Añaza**HOJA:** 2/4**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos
(UTC):

Residencial y residencial sujeto a regímenes de protección pública.

Usos Prohibidos:

Industrial.

Tipos Edificatorios:

Según Plan Parcial Añaza y sus modificaciones.

Según Plan General en el ámbito A.

Edificabilidad y parámetros edificatorios:

Según Plan Parcial Añaza y sus modificaciones. Ciudad Jardín Grado 4 en la manzana H.

En el ámbito A se establecen los siguientes parámetros:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO A				
Manzana	Ocupación máxima planta baja (%)	Ocupación máxima resto de plantas (%)	Altura min - max (plantas)	Edificabilidad máxima (m ² /m ² s)
A	100	40	10-12	2,728
B	100	40	10-12	3,065
C	100	40	10-12	2,812
D	100	40	10-12	2,692
E	100	60	8-10	6,695
F	100	60	4-6	3,205
G	100	60	8-10	4,666
H*	100	60	8-10	3,042
I	100	60	4-6	3,072
J	100	60	4-6	3,237
K	100	60	4-6	3,072
L	100	60	4-6	3,617

Dotaciones:

Las del Plan Parcial y sus Modificaciones aprobadas.



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: Suroeste (SO-17)

ÁREA: Añaza

HOJA: 3/4

**ÁMBITO DE ORDENACIÓN
REMITIDA****- AOR-SO-29:** Plan Parcial Añaza de 1983 y sus modificaciones.**GESTIÓN PÚBLICA:**

Ámbitos de Gestión:

Ámbito AOR-SO.29:

Sistema de Actuación: público por cooperación.

GESTIÓN PRIVADA:

Ámbitos de Gestión:

Ámbito A:

Sistema de actuación: privado.

ANEXO 1: Se adjunta a esta ficha un cuadro con las características de ordenación vigentes para las parcelas residenciales en el área de Añaza (Datos tomados del Plan Parcial corregidos en base a sus posteriores modificaciones).

MANZANA Nº	SUPERFICIE (m2)	ZONA (Tipología)	Nº MAX. PLANTAS	Nº MAX. VIVIENDAS	OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA (%)	SUP. USOS DISTINTOS DE VIVIENDA		USO PRINCIPAL
						MAX (m2)	MIN (m2)	
C-1	6.807	ABIERTA	6	0	60%	14.700	-	COMERCIAL
C-2	6.807	ABIERTA	6	0	60%	14.700	-	COMERCIAL
C-3	4.410	ABIERTA	6	0	60%	9.700	-	COMERCIAL
C-4	4.410	ABIERTA	6	0	60%	9.700	-	COMERCIAL
C-5/6	9.335	CERRADA	1/2	0	100% planta 1ª 10% planta 2ª	19.400	-	COMERCIAL-OCIO
C-5'	3.193	CERRADA	1/2	0	100% planta 1ª 10% planta 2ª	7.200	-	COMERCIAL-OCIO
C-7	5.840	ABIERTA	6	94	60%	11.300	-	VIVIENDA
C-8	5.840	ABIERTA	6	113	60%	11.300	-	VIVIENDA
C-9	4.410	ABIERTA	6	97	60%	9.700	-	VIVIENDA
C-10	5.040	ABIERTA	6	92	60%	9.500	-	VIVIENDA
C-11	3.835	ABIERTA	6	81	60%	8.100	-	VIVIENDA
C-12	4.408	ABIERTA	6	187	60%	9.700	-	VIVIENDA
C-13	4.410	ABIERTA	6	97	60%	9.700	-	VIVIENDA
C-14	4.408	ABIERTA	6	92	60%	10.100	-	VIVIENDA
C-15	4.420	ABIERTA	6	80	60%	10.100	-	VIVIENDA
C-16	3.178	CERRADA	3	0	100%	5.100	-	COMERCIAL
C-17	4.214	CERRADA	3	0	100%	7.000	-	COMERCIAL
C-18	1.948	CERRADA	3	51	100%	2.700	-	VIVIENDA
C-19	3.523	CERRADA	3	50	100%	5.000	-	VIVIENDA
C-20	4.270	CERRADA	3	126	100%	6.500	-	VIVIENDA
C-21	601	CERRADA	3	26	100%	1.300	-	VIVIENDA
C-22	676	CERRADA	3	12	100%	1.300	-	VIVIENDA
C-23	2.003	CERRADA	3	28	100%	3.000	-	VIVIENDA
C-24	2.220	CERRADA	3	32	100%	3.500	-	VIVIENDA
C-25	1.830	CERRADA	3	26	100%	2.800	-	VIVIENDA
C-26	2.812	CERRADA	3	34	100%	4.300	-	VIVIENDA
C-27	1.104	CERRADA	3	18	100%	1.800	-	VIVIENDA
C-28	2.645	CERRADA	3	36	100%	3.800	-	VIVIENDA
C-36	3.193	-	-	-	60%	2.000	-	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO- COMUNITARIO

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: Suroeste (SO-17)

ÁREA: Añaza

HOJA: 4/4

MANZANA Nº	SUPERFICIE (m2)	ZONA (Tipología)	Nº MAX. PLANTAS	Nº MAX. VIVIENDAS	OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA (%)	SUP. USOS DISTINTOS DE VIVIENDA		USO PRINCIPAL
						MAX (m2)	MIN (m2)	
I-1	2.820	ABIERTA	6	45	60%	5.200	-	VIVIENDA
I-2	4.296	ABIERTA	6	88	60%	9.200	-	VIVIENDA
I-3	4.243	ABIERTA	6	164	60%	8.500	-	VIVIENDA
I-4	4.408	ABIERTA	6	179	60%	9.300	-	VIVIENDA
I-5	2.982	ABIERTA	6	56	60%	5.600	-	VIVIENDA
I-6	4.408	ABIERTA	6	93	60%	9.300	-	VIVIENDA
I-7	4.410	ABIERTA	6	179	60%	9.300	-	VIVIENDA
I-8	4.408	ABIERTA	6	179	60%	9.300	-	VIVIENDA
I-9	4.395	ABIERTA	6	88	60%	8.800	-	VIVIENDA
I-10	4.395	ABIERTA	6	88	60%	8.800	-	VIVIENDA
I-11	4.410	ABIERTA	6	92	60%	9.200	-	VIVIENDA
I-12	4.314	ABIERTA	6	88	60%	8.800	-	VIVIENDA
I-13	4.395	ABIERTA	6	88	60%	8.800	-	VIVIENDA
I-14	4.395	ABIERTA	6	88	60%	8.800	-	VIVIENDA
I-15	4.410	ABIERTA	6	92	60%	9.200	-	VIVIENDA
I-16	4.410	ABIERTA	6	92	60%	9.200	-	VIVIENDA
I-17	4.408	ABIERTA	6	96	60%	9.600	-	VIVIENDA
I-18	6.965	ABIERTA	6	125	60%	5.500	-	VIVIENDA
I-19	5.859	ABIERTA	6	100	60%	13.900	-	VIVIENDA
I-20	5.092	ABIERTA	6	105	60%	10.200	-	VIVIENDA
I-21	6.582	ABIERTA	6	140	60%	14.100	-	VIVIENDA
I-30	4.775	CERRADA	3	115	100%	6.000	-	VIVIENDA
I-31	3.507	CERRADA	3	106	100%	5.500	-	VIVIENDA
I-40, I-51, I-52	2.824	-	3	-	-	3.720	-	OCIO SERVICIOS URBANOS



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: Suroeste (SO-18)**ÁREA:** Residencial Cuevas Blancas**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbano consolidado (SUC).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan Parcial Residencial Cuevas Blancas y sus modificaciones.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Completar el distrito residencial definido por la Autopista, el Barranco Grande y las carreteras, compatibilizando su desarrollo con el de los grandes ejes viarios que lo atraviesan.
- Optimizar la imagen de la nueva Ciudad del Suroeste hacia el mar e itinerarios insulares dominantes (Autopista y Autovía).
- Promoción de parcelas destinadas a la autoconstrucción o autopromoción de viviendas unifamiliares dada la gran demanda existente, tal y como se confirma mediante el fenómeno de las urbanizaciones marginales, pero haciendo de este tipo de promociones una alternativa real a aquellas, para lo cual se habrá de alcanzar un precio del metro cuadrado urbanizado que sea realmente competitivo. Del éxito de este tipo de promociones es una muestra ejemplar la Urbanización Alisios, colindante con el sector.
- Creación de una serie de parcelas destinadas a edificios de vivienda colectiva que puedan ser promovidas tanto desde instancias públicas como privadas, intentando con ello, desde un punto de vista social, generar un barrio lo suficientemente heterogéneo.
- Establecer las condiciones para que la urbanización resultante alcance unas cotas de calidad media - alta desde un principio, para lo cual el sistema de urbanización será el normal, sin recurrir, por lo tanto, a la urbanización diferida, con lo que no existirán cargas de urbanización suplementarias para las diferentes adquirentes de las parcelas.

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

- Industrial:
- Industria y Talleres Industriales 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: Suroeste (SO-18)**ÁREA:** Residencial Cuevas Blancas**HOJA:** 2/2**Categoría 1ª.****Tipos Edificatorios:**

Según Plan Parcial.

Edificabilidad:

Según Plan Parcial.

**ÁMBITO DE ORDENACIÓN
REMITIDA****- AOR-SO-30:** Plan Parcial Residencial Cuevas Blancas, aprobado definitivamente el 19-11-93 y sus modificaciones posteriores.

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

AMBITO:

AREA: Levenda

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

ED

- POLÍGONO

P

- UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA

- **ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA**

AA

● ÁMBITO ORDENACIÓN REMITIDA

AOR

● ÁMBITO DE GESTIÓN UNITARIA

AGU

● DELIMITACIÓN DE ÁREAS

00000000000000000000

● DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ASENTAMIENTOS RURALES

• DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

• 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: Suroeste

ÁREA:

HOJA: 1 / 3



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

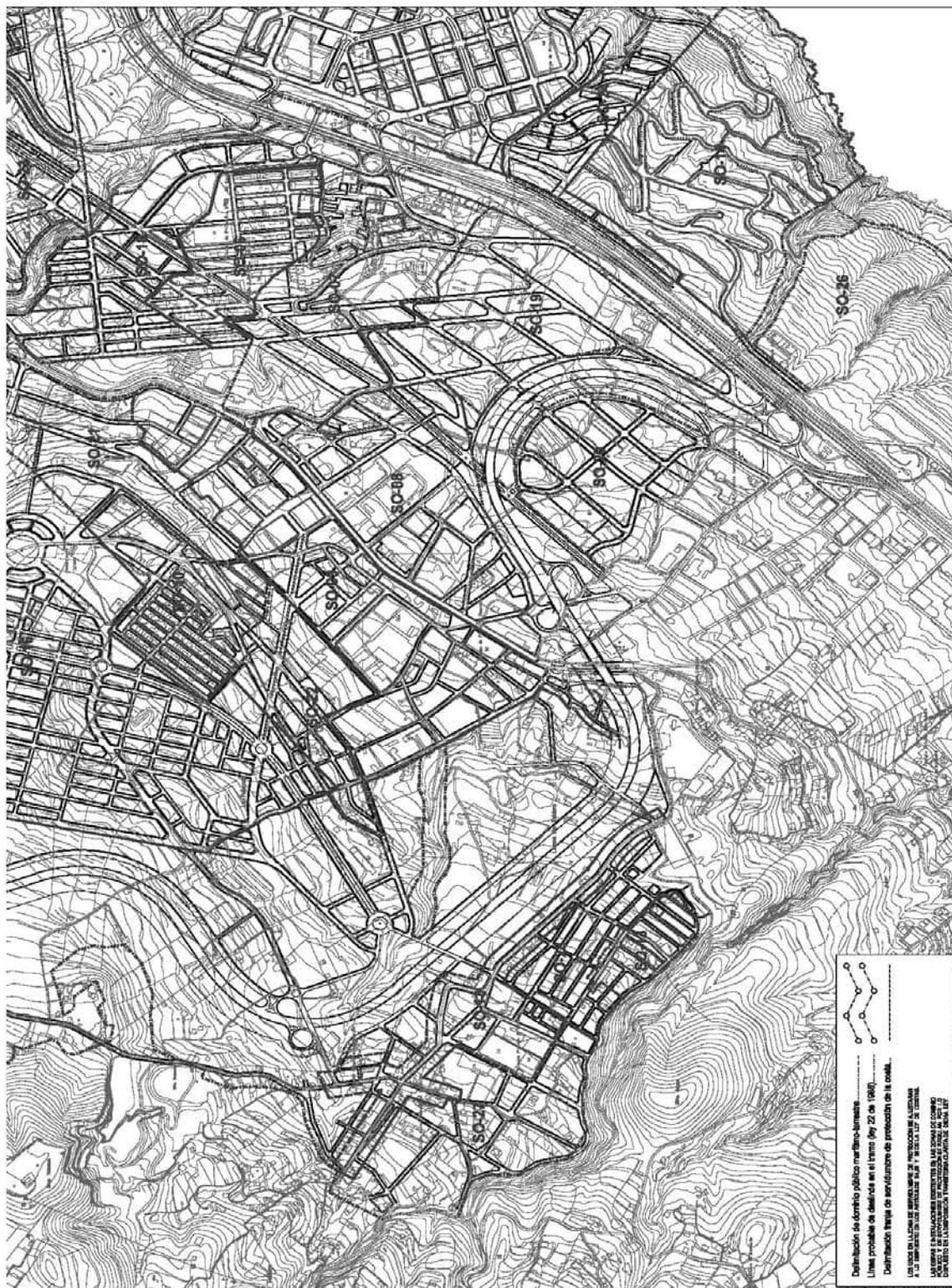
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÀMBITO: Suroeste

AREA:

HOJA: 2 / 3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

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: Suroeste (SO-15)**ÁREA:** Bco. Marrero**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan Parcial del Polígono del Rosario y sus modificaciones.

Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) subsidiariamente y con la modificación que se introduce de prolongar la calle de salida a la Autovía en dirección Sur hasta la Rambla de Tíncer.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Compatibilizar el paso de la Autovía con la forma urbana.
- Estructurar el conjunto de Barrios colindantes mediante la Rambla, Parques, Equipamientos y otras conexiones con todos ellos.
- Los del Polígono del Rosario.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial.

Usos Prohibidos: Industrial.

Tipos Edificatorios: Según Plan Parcial.

Edificabilidad: Según Plan Parcial.

Dotaciones: 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: Suroeste (SO-15)

ÁREA: Bco. Marrero

HOJA: 2/2

**ÁMBITO DE ORDENACIÓN
REMITIDA**

- **AOR-SO-27:** Plan Parcial Polígono
de El Rosario y sus modificaciones.

GESTIÓN PÚBLICA:

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: Suroeste (SO-16)**ÁREA:** La Gallega-Polígono**HOJA:** 1/3**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** • En el AOR-SO-28:

- Plan Parcial del Polígono del Rosario y sus modificaciones en el AOR-SO-28.

- Plan General (Adaptación Básica al DL-1/2000, de 8 de mayo) subsidiariamente y con la modificación que se introduce de suprimir una zona edificable en la ramificación del Barranco Grande con la finalidad de permitir la creación de un gran Parque Urbano por canalización y relleno que sirva como elemento integrador y estructurante de los Barrios de su entorno. Podrá modificarse el Plan Parcial para recuperar los aprovechamientos perdidos mediante mayores alturas edificables en las alineaciones de la Rambla.

- En el ámbito A:

- Plan General (Adaptación Básica al DL-1/2000, de 8 de mayo).

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

Los del Polígono del Rosario.

El ámbito A no se remite al Plan Parcial con la finalidad de adaptar la ordenación a los estándares propios de la vivienda protegida.

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

Residencial.

Usos Prohibidos:

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: Suroeste (SO-16)**ÁREA:** LA Gallega-Polígono**HOJA:** 2/3**Tipos Edificatorios:**

Abierta en el ámbito A.

Según Plan Parcial Polígono El Rosario en el resto.

Edificabilidad:● **Ámbito A:**

- Edificabilidad por manzana: según cuadro adjunto.
- Parcela mínima: 600 m².
- Círculo mínimo inscribible: 20 m.
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura: mínima: 3 plantas
- Altura máxima: 8 plantas.
- Separación entre bloques: según regulación contenida en las Normas Urbanísticas para la edificación abierta.
- Adaptación topográfica: se permite el escalonamiento del edificio por plantas enteras para homogeneizar los niveles de forjado.

● Según Plan Parcial del Polígono El Rosario en el resto.

Dotaciones:

Las del Plan Parcial y las que introduce el Plan General.

**ÁMBITO DE ORDENACIÓN
REMITIDA****- AOR-SO-28:** Plan Parcial Polígono de El Rosario y sus modificaciones.**GESTIÓN PÚBLICA :**

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: Suroeste (SO-16)

ÁREA: La Gallega-Polígono

HOJA: 3/3

PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO A					
MANZANA	USO	TIPOLOGÍA	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	ALTURA MÍN - MÁX (plantas)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2/m2)
E-2.42	Residencial	Abierta	60%	3 - 8	2,2615
E-2.43	Residencial	Abierta	60%	3 - 8	2,2456
E-2.78	Residencial	Abierta	60%	3 - 8	2,1780
E-2.111	Residencial	Abierta	60%	3 - 8	2,3185
E-2.112	Residencial	Abierta	60%	3 - 8	1,8824
E-2.113	Residencial	Abierta	60%	3 - 8	1,9287
E-2.116	Residencial	Abierta	60%	3 - 8	2,2726
E-2.117	Residencial	Abierta	60%	3 - 8	2,3859
E-2.118	Residencial	Abierta	60%	3 - 8	2,2757



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: Suroeste (SO-19)**ÁREA:** Industrial Cuevas Blancas**HOJA:** 1/3

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Facilitar la expansión ordenada de los sectores industriales próximos a la Ciudad en conexión con la Autopista Norte – Sur y en condiciones de compatibilidad con el sector residencial colindante.

Instrucciones:

- El diseño de la red viaria y la regulación parcelaria y edificatoria reflejarán los objetivos anteriores.

- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al sistema viario y otras infraestructuras con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos en los sectores colindantes. Todos los elementos de la red viaria señalados en el plano de ordenación que tienen continuidad en otros sectores son fijos, si bien se admite reajustes que no desvirtúen tal continuidad ni disminuyan superficialmente las dotaciones públicas.

- La sección tipo de vías es de 16 metros con aceras arboladas de al menos dos metros.

- El Plan Parcial del Sector contemplará la necesidad de ubicar dentro de su ámbito una subestación de energía eléctrica que ocupará una superficie de 5.000 m² aproximadamente. A tales efectos, se solicitará de la compañía suministradora las directrices oportunas sobre localización y necesidades reales. Toda vez que dicha instalación se enmarca dentro de la



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: Suroeste (SO-19)**ÁREA:** Industrial Cuevas Blancas**HOJA:** 2/3

Categoría de Sistemas Generales, los terrenos se obtendrán mediante los sistemas compensatorios previstos para tal clase de suelo.

- El suelo tramado al borde de la Autopista sólo podrá computarse como espacios libres con las siguientes condiciones:

- Situar a más de cincuenta (50) metros del borde de la Autopista.
- Las del artículo 11.1. del Reglamento de Planeamiento.
- Las generales de este Plan para los espacios libres. Las reservas para dotación deportiva, comercial y social que determina el Reglamento de Planeamiento se dispondrá en el perímetro de contacto con el área colindante (SO-7), de forma que actúe como elemento de transición entre la industria y la residencia.
-

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Industrial.

Usos Prohibidos:

Residencial, excepto una vivienda por parcela anexa al edificio industrial o cuando se actúe por manzanas completas, debiendo establecerse en ese caso los equipamientos necesarios según el Reglamento de Planeamiento.

Tipos Edificatorios:

El correspondiente a Zona Industrial.

Edificabilidad:

0.65 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: Suroeste (SO-19)

ÁREA: Industrial Cuevas Blancas

HOJA: 3/3

**ÁMBITO DE ORDENACIÓN
REMITIDA**

- AOR-SO-31: Plan Parcial a tramitar.

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: Suroeste (SO-20)**ÁREA:** Industrial El Chorrillo**HOJA:** 1/1

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan Parcial "Industrial El Chorrillo" y Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Facilitar la expansión ordenada de los sectores industriales próximos a la Ciudad en conexión con la Autopista Norte – Sur.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Industrial.

Usos Prohibidos: Residencial.

Tipos Edificatorios: Según Plan Parcial.

Edificabilidad: Según Plan Parcial.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA - **AOR-SO-32:** Plan Parcial aprobado definitivamente el 18-10-96.

GESTIÓN PRIVADA :

Polígonos: **UA-SO.142:** 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: Suroeste (SO-21)**ÁREA:** Industrial La Monja**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Permitir la continuidad del desarrollo industrial del distrito en condiciones compatibles con su entorno residencial.
- Garantizar una comunicación apta para transporte público a través del sector desde la Carretera hasta La Gallega, con continuidad en sentido contrario hasta la Autopista del Sur por Santa María del Mar, según plano de Red General Viaria.
- Estructurar la parte alta del Sector con un nuevo eje paralelo a la Carretera General que se prolonga hasta la Calle Girasol (SO-22) por el Sur y hasta la Rambla del Polígono del Rosario por el Norte.

Instrucciones:

- La sección tipo de los dos ejes anteriores será de dieciséis (16) metros con aceras arboladas de al menos dos (2) metros.
- El Plan Parcial ordenará el volumen y otras características de las edificaciones justificando su impacto en la imagen de la Ciudad Suroeste desde los itinerarios insulares (visión frontal desde la Autopista del Sur).
- El Plan Parcial estudiará la corrección de rasantes del tramo alto de la Calle Desamparados (paralela a San Mauricio por el Sur) de modo que su rampa no exceda del nueve por ciento (9%).
- Las Dotaciones serán las establecidas en el DL-1/2000 y, en su caso, las del Anexo al Reglamento de Planeamiento, con inclusión de la zona docente, como servicio de interés público y social en las condiciones fijadas para estos casos en las Normas Urbanísticas.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos Industrial.
(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: Suroeste (SO-21)**ÁREA:** Industrial La Monja**HOJA:** 2/2**Usos Prohibidos:**

Residencial, excepto una vivienda por parcela anexa al edificio industrial o cuando se actúe por manzanas completas, debiendo establecerse en ese caso los equipamientos necesarios según DL-1/2000.

Tipos Edificatorios:

El correspondiente a Zona Industrial.

Edificabilidad:

0.65 m²/m².

**ÁMBITO DE ORDENACIÓN
REMITIDA**

- **AOR-SO-33:** Plan Parcial a tramitar.

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: Suroeste (SO-22)**ÁREA:** Industrial La Gallega**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Dotar de estructura interna al Sector de acuerdo con los colindantes a través de tres ejes viarios básicos:

- 1) Vía de doble calzada desde la Carretera General y Cruz de La Gallega por el área SO-9 hasta el Camino del Candil, en el extremo Sur del Polígono del Rosario.
- 2) Continuidad de la Calle que se configura en el área SO-10 por Prolongación de la Calle Candelaria hacia el Sur por Bigüipala.
- 3) Ensanche del Camino del Candil.

- Resolver la incompatibilidad que plantean los canales de agua con el normal desarrollo parcelario y edificatorio, estudiando alternativas de limitación de éste o desvío de aquellos.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Industrial.

Usos Prohibidos:

Residencial salvo en manzanas completas o en situaciones de incompatibilidad apreciadas y ordenadas por 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: Suroeste (SO-22)**ÁREA:** Industrial La Gallega**HOJA:** 2/2**Tipos Edificatorios:**

Según Plan Parcial.

Edificabilidad:Según Plan parcial (0,65 m²/ m²).**Alturas Máximas:**

Según Plan Parcial.

**ÁMBITO DE ORDENACIÓN
REMITIDA****AOR-SO-34:** Plan Parcial aprobado definitivamente el 16-3-01.**GESTIÓN PÚBLICA :****Unidades de Actuación****UA-SO.120:** Urbanización y dotaciones en su ámbito.

Sistema de Actuación: Público por cooperación.

GESTIÓN PRIVADA :**Unidades de Actuación****UA-SO.121:** 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: Suroeste (SO-23)**ÁREA:** El Draguillo-Sur**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Completar la ordenación del distrito residencial El Draguillo garantizando la integración de los desarrollos a uno y otro lado de la Autovía entre sí y con el Suelo Urbano.
- Optimizar la imagen de la nueva Ciudad del Suroeste hacia el mar e itinerarios insulares dominantes (Autopista y Autovía).

Instrucciones:

- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al Sistema Viario y otras infraestructuras con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos en los sectores colindantes. A tal efecto se tendrá en cuenta el Proyecto Municipal de Vía de Enlace Ofra – El Chorrillo con modificación de su sección transversal a Ramblas: (2 + 8 + 7 + 8 + 2) metros. Será a cargo del sector el puente previsto en el Plan para enlace con el sector SO-18.
- Todos los elementos de la red viaria señalados en el plano de ordenación general que tienen continuidad en sectores colindantes son fijos y en particular los señalados en el plano de Red General Viaria. Los demás se considerarán indicativos.
- La sección tipo de las vías generales será de dieciséis (16) metros con aceras arboladas de al menos dos (2) metros.
- El Plan Parcial contendrá una definición específica del desarrollo de fachada de la Avenida que discurre entre el Sector y el Parque Deportivo, que por su singular posicionamiento configura la imagen del Sector hacia el mar e itinerarios insulares dominantes, comprendiendo especificaciones relativas a su volumen, líneas de cornisa, acabados y vegetación.

El Plan Parcial será único sin perjuicio de su posible desarrollo por unidades de actuación independientes.



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: Suroeste (SO-23)**ÁREA:** El Draguillo-Sur**HOJA:** 2/2**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso y Tipología Característicos
(UTC):

Residencial.

Usos Prohibidos:

Industrial: Industria y Talleres Industriales de Categoría 1ª.

Tipos Edificatorios:

Según Plan Parcial.

Edificabilidad:

1 m²/m².**ÁMBITO DE ORDENACIÓN
REMITIDA****AOR-SO-35:** Plan Parcial a tramitar.**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: Suroeste (SO-24)**ÁREA:** Glasor**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Garantizar la continuidad urbana a través del sector entre los colindantes por Norte y Sur (Añaza y Acorán).

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso Característico (UC):**

Residencial

Uso zona 1 (zona comercial)

- Uso por zona: terciario e industrial con uso restringido a: concesionario de coches, autoescuelas, telecomunicaciones, informática, náutica, deportes, moda y confección, agencias de viaje, exposición de muebles, alimentación ferretería, material de oficina, investigación y artesanía.

- Clases:
 - Comercio (categoría 2 y 3).
 - Oficinas.
 - Industria (modalidades b, c y d).

- Usos compatibles: comunitario.

- Usos prohibidos: el resto.

Uso zona 2 (zona residencial)

- Uso por zona: residencial.

- Clases: Vivienda unifamiliar.

- Usos compatibles:
 - Terciario - comercio (categoría 2).
 - Oficinas (categoría 1)

- Usos prohibidos: 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: Suroeste (SO-24)**ÁREA:** Glasor**HOJA:** 2/2**Tipos Edificatorios:**

Según Plan Parcial.

Edificabilidad:

Según Plan Parcial.

**ÁMBITO DE ORDENACIÓN
REMITIDA****AOR-SO-36:** Plan Parcial aprobado
definitivamente el 17-7-98.**GESTIÓN PRIVADA :****Polígonos****UA-SO.143:** Urbanización y dotacio-
nes 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: Suroeste (SO-25)**ÁREA:** Barranco del Muerto**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

Las áreas de barranco que se señalan en el plano se clasifican como suelo rústico de protección hidrológica (SRPH).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

El sector SO-25 delimitado en el PGOU-92 fue subdividido en tres subsectores: SO-25.1, SO-25.2 y SO-25.3 mediante una Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 25-2-03.

En el presente Plan General - Adaptación Básica se vuelve a unificar el sector de forma que se desarrolle con un único Plan Parcial que integrará el SGRV-18 hasta las conexiones exteriores; todo ello según se establece en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 29-12-04.

Objetivos

Garantizar la continuidad urbana por el litoral, superando la segregación jerárquica Suroeste - Centro, a través de un elemento estructurante básico que es la prolongación de la rambla de Añaza.

Instrucciones

- Se consideran fijos los puntos de conexión del viario con el exterior y con los distintos sectores.

- El Plan Parcial será único, sin perjuicio de que pueda delimitar diferentes unidades de actuación para su desarrollo.



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: Suroeste (SO-25)**ÁREA:** Barranco del Muerto**HOJA:** 2/2

- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes a sistema viario y otras infraestructuras con un estudio de la continuidad de sus elementos en los sectores colindantes. A tal efecto se tendrá en cuenta el Proyecto del Tercer Carril de la TF-1 promovido por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.

- El Plan Parcial debe ordenar los volúmenes y resto de parámetros de la edificación justificando el menor impacto en la imagen global que presenta la ciudad desde los itinerarios insulares (autopista del Sur).

- El Plan Parcial debe establecer las medidas correctoras necesarias para garantizar la protección del yacimiento arqueológico.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso Globales: Residencial y equipamiento comunitario.

Usos Incompatibles: Industrial.

Tipos edificatorios: Según Plan Parcial.

Edificabilidad: 0,5 m²/m².

**ÁMBITO DE ORDENACIÓN
REMITIDA**

AOR-SO-37: Plan Parcial para el desarrollo del sector SO-25, a tramitar.

GESTIÓN

Sistema de actuación: Privado.

El Plan Parcial podrá delimitar diferentes unidades de actuación para el desarrollo 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: Suroeste (SO-26)**ÁREA:** Costa Humilladero**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

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

Plan Parcial para su desarrollo.

MEMORIA DE ORDENACIÓN:**Objetivos**

- Comprende terrenos acotados entre Barrancos, la Autopista y el mar que completan el distrito residencial costero.
- El Plan admite su desarrollo residencial en baja densidad previendo su conexión al resto del área urbana por la vía de servicio de la Autopista.
- Dado su aislamiento el desarrollo se realizará de forma unitaria para la totalidad del área, garantizando un equipamiento suficiente a nivel de unidad básica urbana (en los términos recogidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978).

Instrucciones

- La red viaria se adaptará a la topografía del terreno con pendiente media del 6.3%.
- La sección tipo del viario tendrá calzada de 6 metros y aceras arboladas de 2 metros.
- Se adoptarán tipologías edificatorias de forma que la intensidad disminuya con la cota. En la zona alta se podrá adoptar edificación abierta finalizando en la cota inferior con ciudad jardín aislada.
- El Plan Parcial debe solucionar todas las infraestructuras necesarias.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso Característico: Residencial.

Usos Incompatibles: 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: Suroeste (SO-26)**ÁREA:** Costa Humilladero**HOJA:** 2/2

	Terciario comercial y oficinas en superiores a la segunda.
Usos prohibidos	Hospedaje (turístico).
Edificabilidad:	La edificabilidad máxima admisible referida al conjunto de los usos posibles y el suelo útil del área (con arreglo a la definición de suelo útil en las Normas Urbanísticas) será de cero coma cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,5 m ² / m ²).
ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA	AOR-SO-40: Plan Parcial único para todo el sector, a tramitar.
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: Suroeste (SO-27)**ÁREA:** Periferia Alta**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable no sectorizado diferido (SUNSD).

El ámbito del SGRV-19 se clasifica como suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Para desarrollar este sector se debe estar a lo dispuesto en el art. 69 del DL- 1-2000.

Plan Parcial para establecer la ordenación pormenorizada de cada sector.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN:

Comprende los terrenos de la periferia del área urbana en el Llano del Moro y Llanos del Tablero donde los cultivos han sido ya prácticamente abandonados y donde tenderá a producirse la próxima oleada de parcelaciones para autoconstrucción conforme a los procesos clásicos analizados en la memoria informativa del Plan, fenómenos que tenderán también a acelerarse con la entrada en servicio de la Autopista Norte – Sur.

El Plan General establece una estructuración básica de esta corona periférica con elementos viarios que, garantizando la coherencia del conjunto y su integración con el área urbana (a pesar de la Autopista) permitan a la Administración Municipal desarrollar formas de urbanismo concertado con parceladores y autoconstructores, de acuerdo a las recomendaciones de aquel análisis.

Los elementos fundamentales de la estructura viaria son las carreteras originales (de San Francisco de Paula y Tablero), la nueva carretera que en prolongación de la de Geneto bordea el Llano del Moro hasta enlazar con el Tablero, la Prolongación de la Rambla del Polígono del Rosario, las conexiones transversales a la nueva Autopista, y sus vías de servicio.

El trazado de la Autopista y consecuentemente las actuaciones en sus márgenes quedan supeditadas al desarrollo de su Proyecto de Trazado por la Consejería de Obras Públicas.

La estructura de equipamientos se compondrá de los elementos locales a incluir en el área conforme a su normativa 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: Suroeste (SO-27)

ÁREA: Periferia Alta

HOJA: 2/2

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso Globales:

- Industrial en las áreas inmediatas a la Autopista Norte – Sur.

- Residencial en el resto.

Usos Incompatibles:

- Industrial en áreas residenciales y viceversa.



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: Suroeste (SO-28)**ÁREA:** Residencial El Tablero**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan Parcial "Residencial El Tablero" y Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

Completar la ordenación de los terrenos comprendidos entre la Carretera de El Tablero y el núcleo urbano existente en el límite con el Municipio de El Rosario.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Cerrada.

Usos Prohibidos:

Industrial: Industria y Talleres Industriales de Categoría 1ª.

Tipos Edificatorios:

Según Plan Parcial.

Edificabilidad:

Según Plan Parcial (máximo 1 m²/m²).

**ÁMBITO DE ORDENACIÓN
REMITIDA**

AOR-SO-41: Plan Parcial aprobado definitivamente el 19-9-97.



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: Suroeste (SO-28)**ÁREA:** Residencial El Tablero**HOJA:** 2/2**GESTIÓN PÚBLICA :**

Unidades de Actuación

UA-SO.122: Urbanización y dotaciones en su ámbito.

Sistema de Actuación: Público por cooperación.

UA-SO.123: Urbanización y dotaciones en su ámbito.

Sistema de Actuación: Público por cooperación.

GESTIÓN PRIVADA :

Unidades de Actuación

UA-SO.124: 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: Suroeste (SO-29)**ÁREA:** Ensanche El Sobradillo**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

El sector SO-29 delimitado por el PGOU-92 cuenta con Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación aprobados y se encuentran en fase de ejecución las obras de urbanización y de edificación.

Sin embargo, en la actualidad se encuentra en tramitación un Convenio Urbanístico entre los propietarios del suelo y el Ayuntamiento con la finalidad de evitar que la culminación de la urbanización impida el posterior desarrollo de varias previsiones contenidas en la Revisión del Plan General para esta zona (por ejemplo un nuevo Parque y un Sistema Viario).

El presente Plan General - Adaptación Básica incorpora una nueva propuesta de zonificación y de ordenación de volúmenes de este sector coherente con las previsiones de la Revisión y del Convenio Urbanístico en tramitación.

Objetivos:

El crecimiento marginal del área de El Sobradillo ha configurado un entorno desordenado y sin las dotaciones mínimas exigidas por la legislación vigente.

Las oportunidades de actuar de acuerdo a la ortodoxia de todo proceso urbanizador son escasas.

En base a las premisas expuestas 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: Suroeste (SO-29)**ÁREA:** Ensanche El Sobradillo**HOJA:** 2/2

ha considerado beneficioso para los objetivos del Plan la creación de este sector de suelo urbanizable, como forma de modificar los componentes en la zona.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso Característicos (UC): Residencial.

Usos Prohibidos:

- Industrial en todas sus categorías.
- Terciario:
 - Comercio y oficinas en categorías superiores a la 2ª.
 - Salas de reunión.

Tipos Edificatorios: Edificación cerrada con la ocupación que se señala en el plano de ordenación detallada.

Edificabilidad:

- Dos (2) plantas de altura en las manzanas H, I, K, L.
- Tres (3) plantas de altura en la manzana 1.
- Cuatro (4) plantas en las manzanas 2 y 3.

GESTIÓN PRIVADA :

Unidades de actuación: **UA-SO.144:** Urbanización y dotaciones en su ámbito.

Sistema de Actuación: Privado (según 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: Suroeste (SO-30)**ÁREA:** Periferia Sur**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

El crecimiento marginal del área de suelo urbano de El Tablero ha configurado un entorno desordenado y sin las dotaciones mínimas exigidas por la legislación vigente.

Sin embargo, en el entorno de las calles Avellana, Turilago, Zarzamora y Almendra, se han formado varios núcleos residenciales que, en algunas zonas, llegan a verificar las condiciones que el DL 1/2000 establece para el suelo urbano no consolidado. Además, estos núcleos están dotados de una estructura interna definida y no presentan discontinuidades importantes con el suelo urbano colindante.

En base a estas premisas se ha considerado congruente con los objetivos del Plan la delimitación de esta área de suelo urbanizable como forma de integrar el núcleo existente en el barrio del Tablero, garantizando al mismo tiempo su desarrollo de forma ordenada y según los estándares establecidos.

Instrucciones:

El Plan Parcial será único, sin perjuicio de su posterior desarrollo por diferentes unidades de actuación.

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

Residencial.



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: Suroeste (SO-30)**ÁREA:** Periferia Sur**HOJA:** 2/2**Usos Prohibidos:**

- Industrial.

- Terciario: Comercio y oficinas en categorías superiores a la 2ª.

Tipos Edificatorios:

Edificación abierta en manzanas de equipamiento.

Cerrada o Ciudad Jardín Grado 4 en el resto, según ordenación pormenorizada de Plan Parcial.

Edificabilidad:

La edificabilidad bruta máxima será de 0.75 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado.

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN
REMITIDA**- **AOR-SO-43:** Plan Parcial de Ordenación, a tramitar.**GESTIÓN**

Pública 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: Suroeste (SO-31)**ÁREA:** Sta. María del Mar (Urbanizable) **HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Antecedentes: El presente sector se corresponde con una parte del polígono P-2 del área de suelo urbano SO-7, delimitada en el PGOU-92.

En el presente Plan General - Adaptación Básica se reclasifican estos suelos que pasan a constituir un nuevo sector urbanizable sectorizado no ordenado; todo ello según se establece en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 29-12-04

Objetivos: Completar el distrito residencial generado alrededor de Santa María del Mar por la actuación de Gestur y establecer la transición hacia el área industrial, garantizando en todo caso la continuidad de la red viaria prevista en sentidos transversal y paralelo a la C-822.

Instrucciones El Plan Parcial contendrá las dotaciones que establece la legislación urbanística vigente para el suelo urbanizable residencial de su dimensión.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Abierta.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
- Industrias y Talleres Industriales 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: Suroeste (SO-31)**ÁREA:** Sta. María del Mar (Urbanizable) **HOJA:** 2/2**Categoría 1ª.**

•Terciario:

- Comercio en Categorías 4ª y 5ª.
- Salas de Reunión en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

Según Plan Parcial.

Edificabilidad:Según Plan Parcial, con un máximo de 0,50 m²/ m².**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN
REMITIDA**

- **AOR-SO-16:** Plan Parcial a tramitar.
Este ámbito se corresponde con una parte del polígono P-2 que delimitaba el PGOU-92 en el área SO-7.

GESTIÓN:

Privada.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

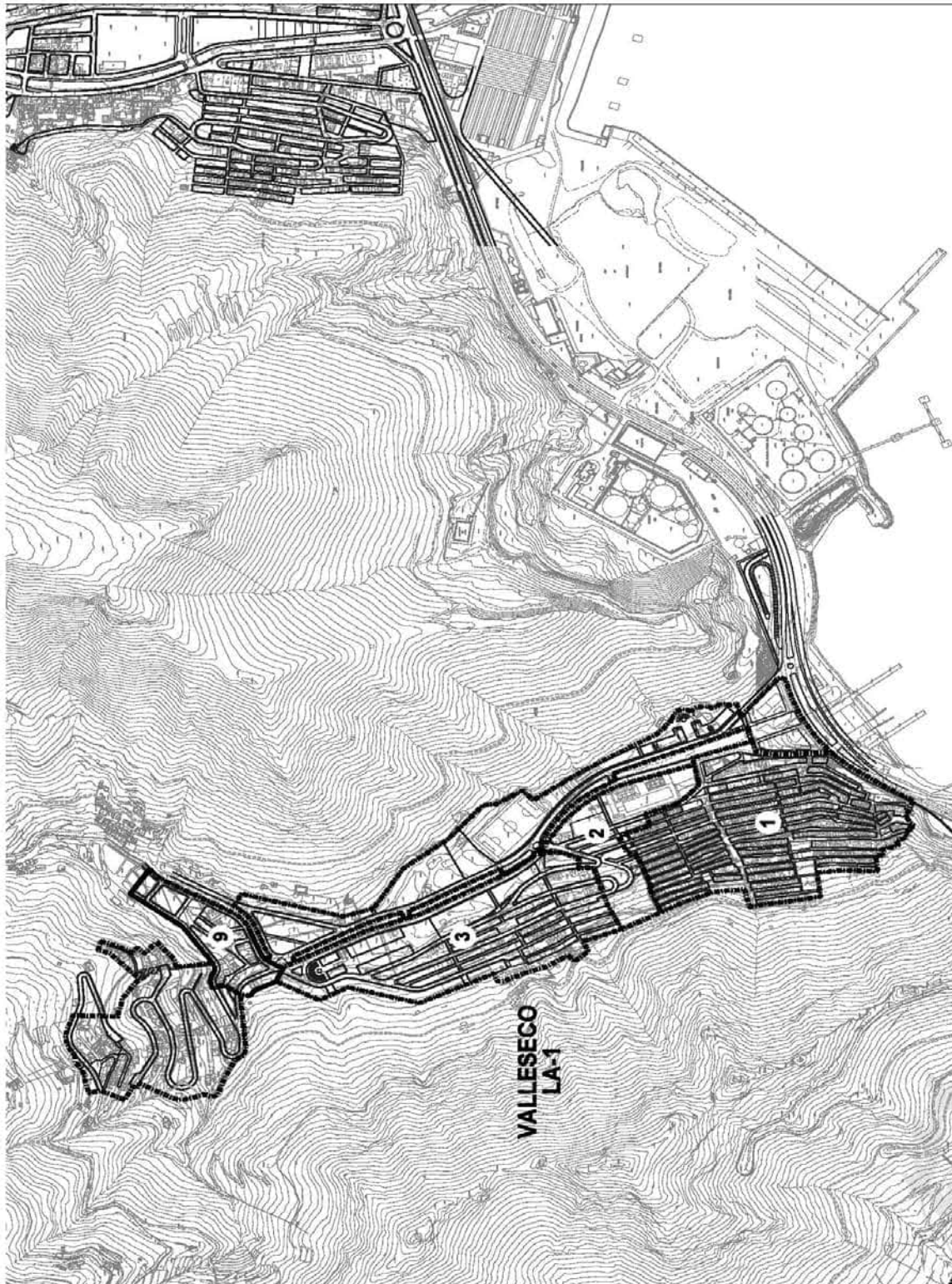
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

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

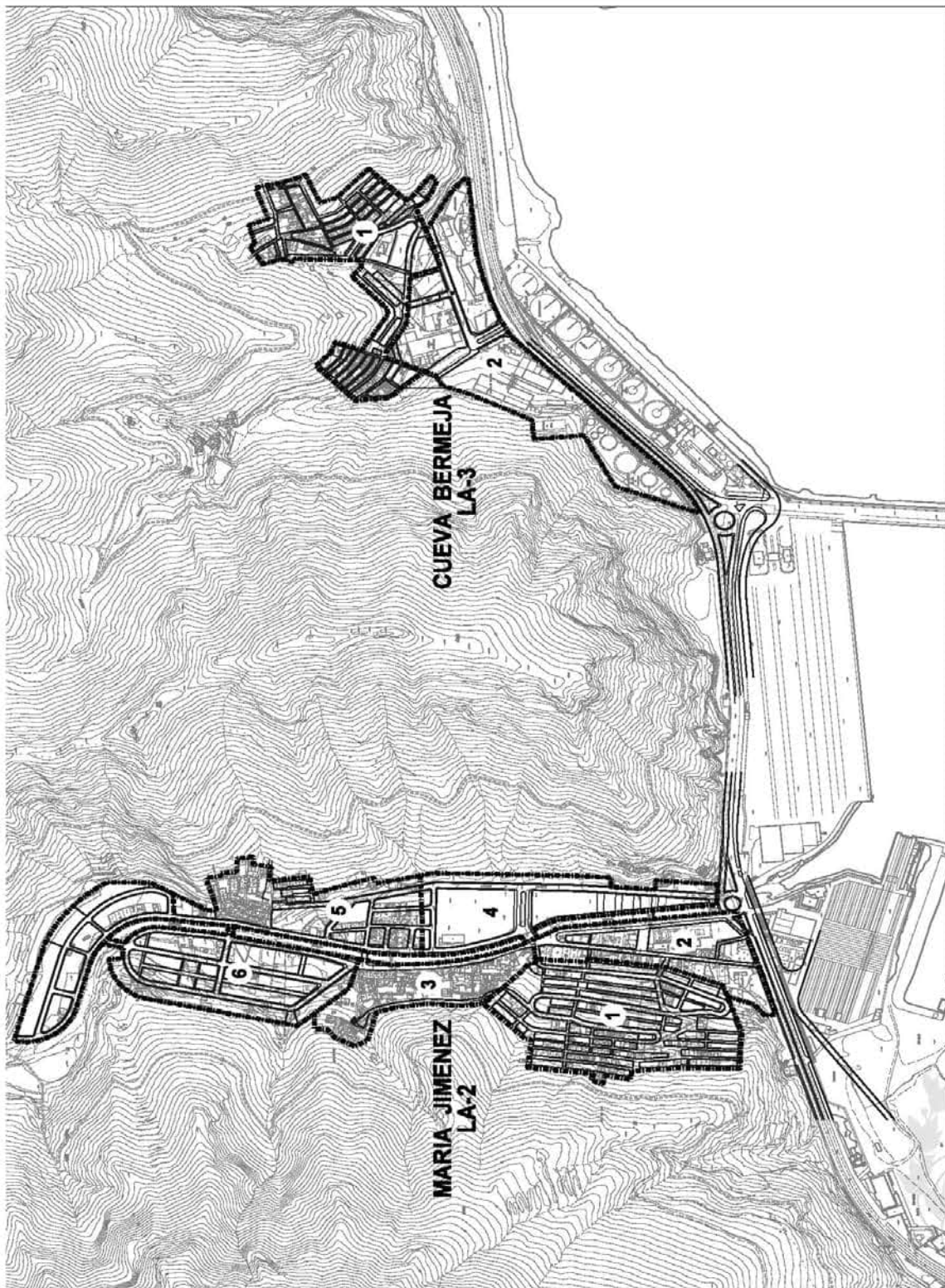
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

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

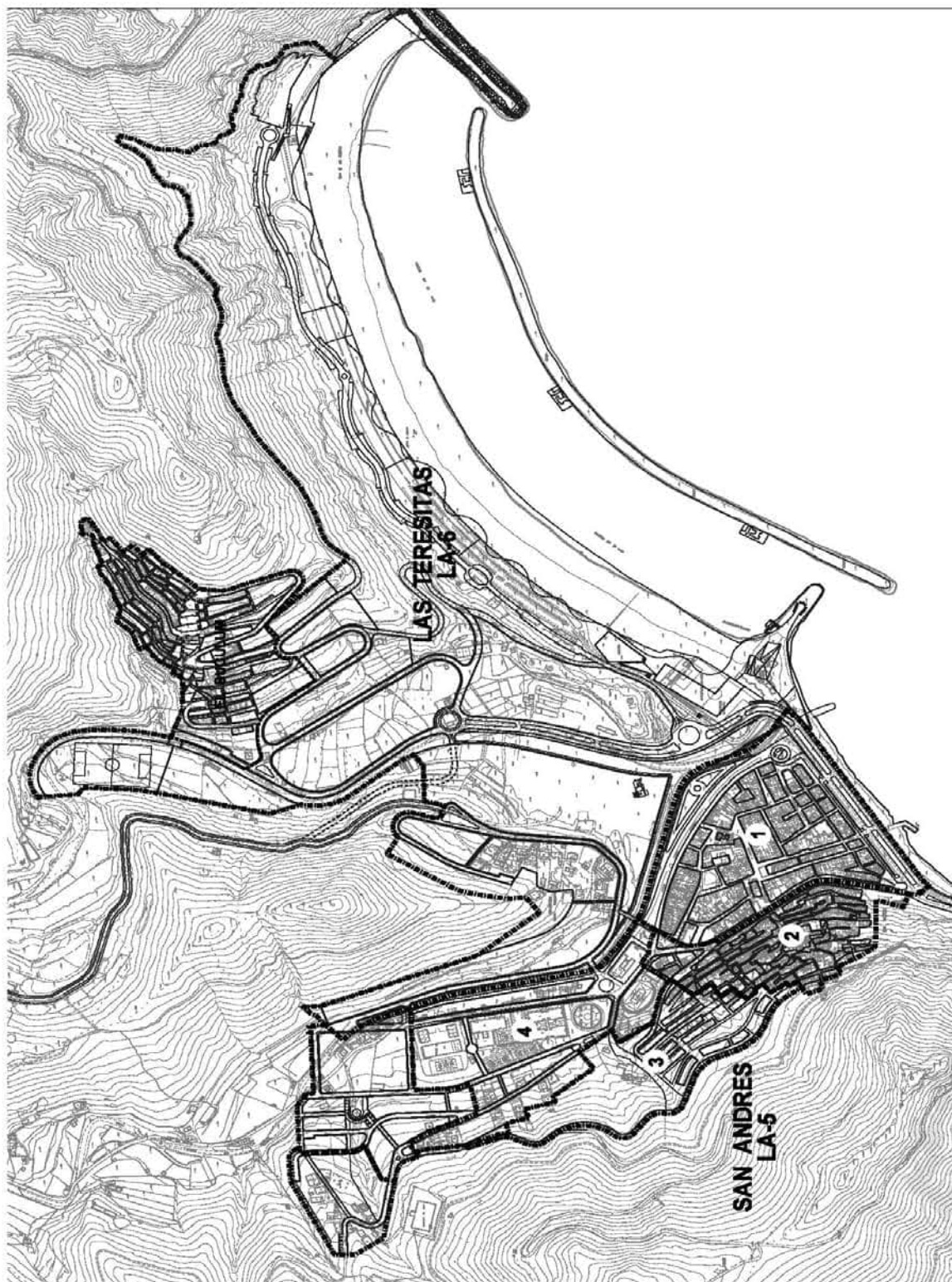
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

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 del Anaga (LA-1.4) **ÁREA:** Valleseco**HOJA:** 1/13

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).

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:**

Este sector de suelo urbanizable incluye los siguiente polígonos de suelo urbano delimitados en el PGOU-92:

- P-4 LA-1 Cory Hamilton.
- P-5 LA-1 Pelarre.
- P-6 LA-1 Equipo Deportivo.
- P-7 LA-1 Finca Amaral.
- P-8 LA-1 La Quebrada.

En el presente Plan General (Adaptación Básica) estos suelos han pasado a constituir un nuevo sector urbanizable, según se establece en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 29-12-04. No obstante, se ha mantenido sustancialmente la misma ordenación pormenorizada que en el PGOU-92.

Dadas las características del sector y sus antecedentes se ha considerado conveniente su división en 5 ámbitos diferentes a efectos del establecimiento de sus condiciones de aprovechamiento y de desarrollo (ámbitos A, B, C, D y E).

Usos Compatibles:

Los especificados en las condiciones particulares de cada ámbito.

Usos Prohibidos:

Los especificados en las condiciones



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 del Anaga (LA-1.4) **ÁREA:** Valleseco

HOJA: 2/13

particulares de cada ámbito.

Tipos Edificatorios:

Los especificados en las condiciones particulares de cada ámbito.

Edificabilidad:

Según condiciones particulares de cada ámbito.

Instrucciones:

Las especificadas en las condiciones particulares de cada ámbito.

GESTIÓN:

Ámbitos de gestión:

Los especificados en las condiciones particulares de cada ámbito.



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-1.4) **ÁREA:** Valleseco Amb-A (Cory-Hamilton) **HOJA:** 3/13**CONDICIONES PARTICULARES EN EL ÁMBITO A (Cory Hamilton)****MEMORIA DE ORDENACIÓN:****Antecedentes:**

En el fichero de ordenación detallada del PGOU-92 se recogían los siguientes antecedentes de este ámbito:

Propiedad: "Cory S.A y Hamilton y Cia. S.A."

Según Acuerdo del Pleno de la Corporación, de fecha 17 de julio de 1982, se ratifica el Convenio establecido con "Cory S.A y Hamilton y Cia. S.A." consistente en:

a). Aceptación por parte de la propiedad del uso de equipamiento comunitario (plazas) de uso público sobre los terrenos que se señalan en el Plano de Ordenación, mediante la creación de un derecho de superficie de carácter público sobre la edificación que bajo rasante se admite.

b). Dicha edificación bajo rasante tendrá uso de almacén, aparcamientos o similar, primando como objetivo fundamental la resolución de los espacios libres sobre cubierta.

Catalogo de protección:

Antiguo Puente de la Carretera a San Andrés. Nivel de Protección: uno (1).

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:**Usos Compatibles:**
(bajo rasante)

- Terciario:
 - Clase B (Comercio) en todas las Categorías.
 - Clase C (Oficinas) en todas las Categorías.
 - Clase D (Salas de Reunión) 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-1.4) **ÁREA:** Valleseco Amb-A (Cory-Hamilton) **HOJA:** 4/13

- Dotacionales en Clase de Equipamiento y de Servicios Urbanos de Mercado y Administración Pública.

- Industrias compatibles en la modalidad de almacenaje y comercio mayorista.

Usos Prohibidos:

Los no considerados compatibles.

Edificabilidad:

- Altura Máxima: La edificación no superará en ningún punto la cota de la rasante actual del puente de la antigua Carretera a San Andrés.

- Alineaciones: Las fijadas en el Plano de Ordenación.

Instrucciones:

- Se abrirá fachada hacia los peatonales previstos en los bordes del barranco y hacia la Autovía.

- La ocupación podrá ser del 100% de las parcelas, admitiéndose soluciones que permitan la comunicación desde el nivel de las plazas hacia las actividades permitidas bajo su cota.

- El diseño de la edificación permitirá la plantación de árboles de alto fuste al menos en los bordes del espacio público, a razón de un elemento cada quince metros.

- La edificación permitirá el fácil acceso a las plazas desde la red viaria circundante.

- El Proyecto de Ejecución contendrá todas las determinaciones necesarias para el total remate de la urbanización de la Plaza pública.



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-1.4) **ÁREA:** Valleseco Amb-A (Cory-Hamilton) **HOJA:** 5/13**GESTIÓN PRIVADA:**

UA-LA.32: Urbanización y dotaciones en el ámbito A. La unidad de actuación podrá subdividirse en dos ámbitos coincidentes con las parcelas situadas a cada lado del barranco.

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 del Anaga (LA-1.4) **ÁREA:** Valleseco Amb-B (Pelarre)**HOJA:** 6/13**CONDICIONES PARTICULARES EN EL ÁMBITO B (Pelarre)****MEMORIA DE ORDENACIÓN:****Antecedentes:**

En el fichero de ordenación detallada del PGOU-92 se recogían los siguientes antecedentes de este ámbito:

Propiedad: "Pelarre S.L."

Según Acta de Comparecencia de fecha 12 de diciembre de 1986, D. Alvaro Díaz Fernández y D. Luis Fernando Ladero Cabra, en representación de la Compañía Mercantil "Pelarre S.L." propietaria del suelo que comprende el polígono, se compromete a ceder gratuitamente a la Corporación Municipal los terrenos destinados a viales y espacios libres de uso público, así como la parcela destinada a equipamiento comunitario según el Plano de Ordenación.

Instrucciones:

- La rasante de la vía de borde habrá de acompañar sensiblemente a la de la Calle Primera en el otro margen del barranco.

- El peatonal inmediato al puente de la antigua carretera habrá de descender mediante rampa o escalera y pasar bajo el mismo.

- Se dispondrán alcorques para la plantación de árboles de alto fuste cada quince metros a ambos lados de la calle.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:**Usos Compatibles:**

En las plantas bajas se permiten:

- Terciario:
- Clase B (Comercio) 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-1.4) **ÁREA:** Valleseco Amb-B (Pelarre)**HOJA:** 7/13

- 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:

Abierta con la ocupación señalada en el Plano de Ordenación.

Edificabilidad:

Según Convenio Urbanístico.

- Alineaciones: Las fijadas en el Plano.

- Altura Máxima: tres (3) plantas.

En la zona de encuentro de los cuerpos paralelos y ortogonales a la vía se admiten cuatro plantas. La superficie de la cuarta planta no superará los 108.00 m² en cada edificio y 216.00 m² en total.

GESTIÓN PRIVADA:**UA-LA.33:** Urbanización y dotaciones en el ámbito B.**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-1.4) **ÁREA:** Valleseco Amb-C (Equip. Dptvo.) **HOJA:** 8/13

CONDICIONES PARTICULARES EN EL ÁMBITO C (Deportivo)

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad:

- Altura Máxima: Una (1) planta y altura en metros adecuada al desarrollo de la actividad deportiva.

- Tipo de Edificación: Abierta.

GESTIÓN PÚBLICA:

- Suelo: Municipal.

- Instalaciones: Consejería de Cultura y Deportes 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: Litoral de Anaga (LA-1.4) **ÁREA:** Valleseco Amb-D (Finca Amaral) **HOJA:** 9/13**CONDICIONES PARTICULARES EN EL ÁMBITO D (Finca Amaral)****MEMORIA DE ORDENACIÓN:****Instrucciones:**

- La urbanización del sector incluirá el puente de acceso.
- La rasante de la vía de borde habrá de acompañar sensiblemente a la vía del otro margen del barranco.
- Se dispondrán alcorques para la plantación de árboles cada quince metros a ambos lados de la vía.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:**Usos Compatibles:**

En las plantas bajas se permiten:

- 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:

Abierta según alineación a vial y a zonas libres de uso público.

Edificabilidad:

- Se admite una edificabilidad máxima de cincuenta viviendas por hectárea.
- Retranqueos: Tres (3) metros de la alineación de la vía y de los espacios libres públicos.



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 del Anaga (LA-1.4) **ÁREA:** Valleseco Amb-D (Finca Amaral) **HOJA:** 10/13**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Parcial aprobado el 17-2-95.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Saneamiento de la zona, fuertemente deteriorada por haber sido sometida a extracción de material para diques, etc.

- Creación de suelo ordenado para el establecimiento de actividades de apoyo a la Dársena Pesquera y Puerto en general.

Instrucciones Comunes:

- El Plan Parcial ha sido tramitado recibiendo la aprobación definitiva el 17-2-95.

- Se estudiará la relación visual del subsector con la Autovía, a cuyos efectos habrá de cuidarse la regulación de las condiciones estéticas generales y especialmente de las cubiertas de la edificación.

- Se exigirá la plantación de arbolado en la red viaria y espacios libres a razón de un elemento por cada quince metros lineales de vía o por cada cien metros cuadrados de áreas libres.

Instrucciones :

- La delimitación del ámbito del Plan Parcial coincidirá con la de la explanada actual.

- Se adoptará un esquema viario preferentemente reticular, paralelo a la directriz de la Autovía y ortogonal a ella, acorde con el esquema previsto 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-1.4) **ÁREA:** Valleseco Amb-D (Finca Amaral) **HOJA:** 11/14

- Se podrá edificar en segunda línea hasta alcanzar la edificabilidad máxima permitida, con una separación mínima entre edificaciones igual a la altura máxima permitida.

- Altura máxima: Tres plantas (3).

Planeamiento:

Se podrán redactar Estudios de Detalle a los efectos de ordenación de los volúmenes de edificación.

GESTIÓN PRIVADA:

UA-LA.34: Urbanización y dotaciones en el ámbito D.

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 del Anaga (LA-1.4) **ÁREA:** Valleseco Amb-E (La Quebrada)**HOJA:** 12/13**CONDICIONES PARTICULARES EN EL ÁMBITO E (La Quebrada)****MEMORIA DE ORDENACIÓN:****Instrucciones:**

La urbanización del sector incluirá la ejecución del puente o entubado del barranco en la zona señalada en el Plano de Ordenación, siguiendo las instrucciones pertinentes del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:**Usos Compatibles:**

En las plantas bajas se permiten:

- 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:

Cerrada en el núcleo central (M).

Cerrada con jardín delantero y sección característica D) en la manzana situada a Naciente (ladera).

Edificabilidad:

Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Ordenación.

Altura Máxima: Tres (3) plantas en la manzana central. Dos (2) plantas según la sección característica D) en el resto.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

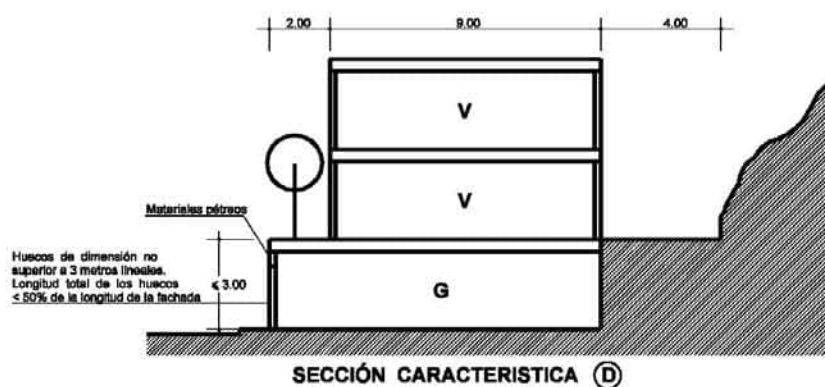
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

ÁMBITO: Litoral de Anaga (LA-1.4) ÁREA: Valleseco Amb-E (La Quebrada) HOJA: 13/13

GESTIÓN PRIVADA:**UA-LA.35:** Urbanización y dotaciones en el ámbito E.

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 del Anaga (LA-4)**ÁREA:** Jagua**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Parcial aprobado el 17-2-95.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Saneamiento de la zona, fuertemente deteriorada por haber sido sometida a extracción de material para diques, etc.

- Creación de suelo ordenado para el establecimiento de actividades de apoyo a la Dársena Pesquera y Puerto en general.

Instrucciones Comunes:

- El Plan Parcial ha sido tramitado recibiendo la aprobación definitiva el 17-2-95.

- Se estudiará la relación visual del subsector con la Autovía, a cuyos efectos habrá de cuidarse la regulación de las condiciones estéticas generales y especialmente de las cubiertas de la edificación.

- Se exigirá la plantación de arbolado en la red viaria y espacios libres a razón de un elemento por cada quince metros lineales de vía o por cada cien metros cuadrados de áreas libres.

Instrucciones :

- La delimitación del ámbito del Plan Parcial coincidirá con la de la explanada actual.

- Se adoptará un esquema viario preferentemente reticular, paralelo a la directriz de la Autovía y ortogonal a ella, acorde con el esquema previsto 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 del Anaga (LA-4)**ÁREA:** Jagua**HOJA:** 2/2**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**

Uso y Tipología Característicos (UTC): Industrial.

Usos Prohibidos:

Residencial excepto como anexo a la industria y para servicio de la misma, en las condiciones establecidas para la Zona Industrial en las Normas Urbanísticas.

Tipos Edificatorios:

- Según Plan Parcial.

Edificabilidad:

- Según Plan Parcial.

Retranqueos:

- Según Plan Parcial.

Cesiones:

- Según Plan Parcial. Las reservas de suelo se concentrarán en las áreas más próximas a la autovía.

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN
REMITIDA****AOR-LA-1:** Plan Parcial aprobado definitivamente el 17-2-95.**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: Litoral del Anaga (LA-5.6) **ÁREA:** San Andrés - El Cercado 2**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

- Creación de suelo urbanizable en áreas aptas, para evitar el fenómeno de parcelación y autoconstrucción en laderas.

Instrucciones:

- Se mantendrá esencialmente el trazado de la Red Viaria señalado en el plano de Ordenación, pudiendo completarse con vías de segundo orden si se considera necesario.

- Se concentrarán las áreas libres de uso público en los lugares señalados en la Ordenación. El resto de suelo para dotaciones que, en aplicación del DL-1/2000, hubiera de reservarse, se concentrará a su vez en uno o dos lotes de suelo, en posición no marginal en relación al resto del Sector.

- En el Proyecto de Urbanización correspondiente se incluirá la canalización y cubrición del tramo de barranco que se incluye en el ámbito del Plan Parcial. Estas obras de cubrición constituirán a todos los efectos una carga del sector y habrán de ejecutarse conforme a las previsiones del Consejo Insular de Aguas del Excmo. Cabildo Insular.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Uso y Tipología Característicos (UTC) - Residencial en tipología Abierta ali-
neada a vial grado 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 del Anaga (LA-5.6) **ÁREA:** San Andrés - El Cercado 2**HOJA:** 2/2**Usos Compatibles:**

- Actividades terciarias comerciales en categorías 1ª y 2ª.

- La manzana A se ha dimensionado en función de la posibilidad de ubicar en la misma un campo de Fútbol.

Usos Prohibidos:

- Industrial y talleres industriales en todas las categorías.

Edificabilidad:

La que se fija en el "Cuadro de edificabilidades de sectores de suelo urbanizable" (capítulo 10 de la Memoria).

Altura máxima:

- Tres (3) plantas.

Ocupación máxima:

- La ocupación de las parcelas no podrá exceder de los máximos autorizados en la Normativa particular de edificación Abierta.

Densidad máxima:

- Será la resultante de la aplicación de los parámetros de aprovechamiento en las manzanas edificables según el plano de ordenación.

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: 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-17)**ÁREA:** El Partido II**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Parcial El Partido (Modificación) aprobado definitivamente el 21-4-95.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Antecedentes: Plan Parcial El Partido aprobado el 24 de Julio de 1.978 estableciendo como sistema de actuación el de cooperación definido en la Ley del Suelo de 1.956.

Objetivos: Compatibilizar el desarrollo del Plan Parcial con los objetivos del Plan General.

Instrucciones: Se anula la parte de la tercera fase no incluida en el sector que el Plan Parcial ya planteaba como una "posibilidad de ampliación" por las mismas razones señaladas en el apartado 11.2 de su Memoria, esto es, el referirse a suelos que no cumpliendo las condiciones de aptitud topográfica para ser urbanizados que el Plan General establece deben además ser objeto de protección paisajística.

Se procederá a la modificación del Plan Parcial en los siguientes términos:

- a) Se establecerá una parcela de uso docente público con frente a la Prolongación de Carlos J.R. Hamilton (Alejandro Cioranescu).
- b) Se establecerá un enlace con la Rambla mediante paso superior del Barranco de Almeyda.



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-17)**ÁREA:** El Partido II**HOJA:** 2/2

- c) Se reestructurará el acceso a los terrenos situados sobre la Vía de Cornisa enlazándolo a su vez con la Urbanización Las Mesetas.
- d) Se redistribuirán los aprovechamientos sin exceder el total del correspondiente a los terrenos del Plan Parcial que se modifica, incluidos en el Sector.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial.

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.

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: Costa Sur

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: Costa Sur

ÁREA:

HOJA: 2 / 3



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

AREA:

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-9.1)**ÁREA:** Los Moriscos 1**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Parcial aprobado definitivamente el 16-11-01.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Antecedentes:**

El sector CS-9 delimitado en el PGOU-92 fue subdividido en tres sectores (CS-9.1, CS-9.2 y CS-9.3) mediante un Programa de Actuación Urbanística aprobado definitivamente el 24 de abril de 2000.

En el presente Plan General - Adaptación Básica se mantiene la independencia del sector CS-9.1 y se unifican los sectores CS-9.2 y CS-9.3 que pasan a constituir un nuevo sector; todo ello según las instrucciones contenidas en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 29-12-04.

El 6 de julio de 2000 se aprobó una Modificación Puntual del Plan General con el objeto de modificar el trazado del SGRV-18 y ajustar los límites del sector a lo estipulado en el Reglamento de Carreteras de Canarias, así como a la línea de deslinde probable definida por la Demarcación de Costas de Tenerife.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

Garantizar la futura continuidad urbana por el litoral mediante un eje urbano estructurante que discurre paralelo a la Autopista.

Garantizar la continuidad de la trama urbana interna mediante una vía paralela a la Costa que entrelaza los sectores propuestos.



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-9.1)**ÁREA:** Los Moriscos 1**HOJA:** 2/2**Instrucciones:**

- Se consideran fijos los puntos de conexión del viario con el exterior y con los distintos sectores propuestos, así como las secciones tipo de vía propuestas.

Reservas de cesión obligatoria: las recogidas en el Plan Parcial.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Unifamiliar.

Usos Prohibidos:

Industria en todas sus Categorías.

Tipos Edificatorios:

Los del Plan Parcial.

Altura Máxima:

Las del Plan Parcial.

Edificabilidad:

Según Plan Parcial.

GESTIÓN

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: Costa Sur (CS-9.2)**ÁREA:** Los Moriscos 2**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Antecedentes:**

El sector CS-9 delimitado en el PGOU-92 fue subdividido en tres sectores (CS-9.1, CS-9.2 y CS-9.3) mediante un Programa de Actuación Urbanística aprobado definitivamente el 24 de abril de 2000.

En el presente Plan General - Adaptación Básica se mantiene la independencia del sector CS-9.1 y se unifican los sectores CS-9.2 y CS-9.3 que pasan a constituir un nuevo sector; todo ello según las instrucciones contenidas en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 29-12-04.

El 6 de julio de 2000 se aprobó una Modificación Puntual del Plan General con el objeto de modificar el trazado del SGRV-18 y ajustar los límites del sector a lo estipulado en el Reglamento de Carreteras de Canarias, así como a la línea de deslinde probable definida por la Demarcación de Costas de Tenerife.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Objetivos:**

Garantizar la futura continuidad urbana por el litoral mediante un eje urbano estructurante que discurre paralelo a la Autopista.

Garantizar la continuidad de la trama urbana interna mediante una vía paralela a la Costa que entrelaza los sectores propuestos.



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-9.2)**ÁREA:** Los Moriscos 2**HOJA:** 2/2**Instrucciones:**

- Se consideran fijos los puntos de conexión del viario con el exterior, así como las secciones tipo de vía propuestas.

La reserva de suelo dotacional se situará en las zonas marcadas en los planos de ordenación.

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

Residencial Unifamiliar.

Usos Prohibidos:

Industria en todas sus Categorías.

Tipos Edificatorios:

- Ciudad Jardín con carácter general.

- Residencial abierta con las siguientes limitaciones:

- No podrá superar el 20% del número de viviendas total del Sector.
- Asegurarán una mejor disposición de las áreas libres.

Altura Máxima:

2 plantas. En las parcelas situadas ladera arriba se permitirá levantar la edificación sobre una plataforma situada tres (3) metros como máximo sobre la rasante de la calle.

Edificabilidad máxima:

0.32 m²/m² referida a la superficie total del sector incluidos los sistemas generales.

GESTIÓN**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: Costa Sur (CS-10)**ÁREA:** Hoya Fría**HOJA:** 1/2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbanizable no sectorizado diferido (SUNSD).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Para desarrollar este suelo se debe estar a lo dispuesto en el art. 69 del D- 1-2000.

Plan Parcial para establecer la ordenación pormenorizada de cada sector.

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

El acuartelamiento de Hoya Fría ha adquirido la condición de enclave en un medio urbano al agotarse el suelo de la ciudad tradicional y producirse la expansión hacia el Suroeste.

Dada la especificidad de su actual uso y de la legislación aplicable, el Plan General ha reducido sus propuestas en esta área al mínimo imprescindible, cual es la Prolongación de la Avenida Príncipes de España por la actual pista de acceso al Barrio de San Matías, bordeando el Cuartel por su parte más alta, con la finalidad de superar el estrangulamiento que la continuidad urbana Ofra – Suroeste presenta en el Cruce de Taco, y el enlace entre las Autopistas del Norte y del Sur por el Mayorazgo, bordeando el Cuartel por la ladera de su parte más baja con el fin de superar asimismo el estrangulamiento del puente del Cementerio.

Sin plazo definido se prevé la desafección de su actual uso y su integración en la trama urbana mediante un eje estructural interno que prolongaría la actual Carretera de Hoya Fría bordeando el Parque Deportivo de Barranco del Muerto hasta el Parque Urbano de Barranco Grande.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Usos Globales: Comunitario, Residencial y Terciario.

Usos Incompatibles: Industrial.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima admisible referida al conjunto de los usos posibles y al suelo útil del área (con arre-



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-10)

ÁREA: Hoya Fría

HOJA: 2/2

glo a la definición de suelo útil en las Normas Urbanísticas) será de cero coma cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,5 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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** TABORNO AR-1**HOJA:** 1/3**CLASE DE SUELO** : Rústico. (Asentamiento Rural).**INSTRUMENTO DE ORDENACION:** Plan General.**MEMORIA DE ORDENACION** :

Objetivos : - Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.

- Dotación de equipo comunitario y de servicios.

- Mejora y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO :**Uso Característico** : Rustico-Residencial.

Usos Compatibles : - Dotacionales.

Terciario Clase A: Hospedaje en Categorías 1ª y 2ª.

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.

Usos Prohibidos : Los no señalados como compatibles con el Característico.

Tipos Edificatorios : - Ciudad Jardín Aislada.

- Será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes erigidas con anterioridad y que presenten paramentos ciegos en el lindero común.

- A los efectos de la regulación de la posibilidad de edificar se estará a lo dispuesto en el Artº 5.5.7. de las Normas Urbanísticas.

Edificabilidad : - Altura Máxima: Dos plantas (Artº 5.5.12).

La ocupación y altura de la edificación serán las resultantes de la aplicación de lo dispuesto en el Artº 5.5.11. En ningún caso se superará la dimensión característica de siete por quince



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: Asentamientos Rurales

ÁREA: TABORNO AR-1

HOJA: 2 / 3

metros (7x15 mts) de ocupación y siete metros (7 mts) de altura máxima de los paramentos,

- Alineaciones y separaciones a linderos: Los previstos en el Art. 5.5.9. A estos efectos se considerará Red Viaria Básica la señalada en el Plano de Ordenación y Red Adicional al resto.

Condiciones de Estética : - Las generales del Artº 5.5.15.

- Las cubiertas se ejecutarán obligatoriamente a varias aguas, en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie, con acabado en teja curva, pudiendo ser horizontal el resto, resolviéndose convenientemente la combinación de los distintos tipos de cubierta resultantes.

Catálogo : Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en el Asentamiento, por lo que las solicitudes de licencias de obras y de cambio de uso en las mismas, estarán especialmente reguladas por el Artº 5.5.16 de la Normativa.

GESTION :

PUBLICA :

ACTUACIONES AISLADAS :

A.A.-1.1.- Urbanización del aparcamiento y plataforma de giro de vehículos.

Sistema de Actuación : Suelo: Expropiación.

Urbanización: Contribuciones especiales.

Instrucciones: Las que resulten de aplicación contenidas en el Artº 5.3.6.

Plazo : Segundo Cuatrienio.

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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** TABORNO AR-1**HOJA:** 3 / 3

A.A.-1.2.- Dotación de Equipamiento Deportivo.

Sistema de Actuación : Suelo: Expropiación.

Urbanización: Contribuciones especiales.

Instrucciones: Las que resulten de aplicación contenidas en el Artº 5.3.6.

Plazo : Segundo Cuatrienio.

OBRAS ORDINARIAS

: Urbanización general de peatonales

Instrucciones: Las del Artº 5.3.6.

La sección mínima de la red peatonal será de cuatro metros (4 mts).

Plazo : Primer Cuatrienio.

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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** LAS CASAS DE AFUR AR-2**HOJA:** 1/2**CLASE DE SUELO** : Rústico. (Asentamiento Rural).**INSTRUMENTO DE ORDENACION:** Plan General.**MEMORIA DE ORDENACION** :**Objetivos** : - Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.

- Dotación de equipo comunitario y de servicios.

- Mejora y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO :**Uso Característico** : Rústico-Residencial.**Usos Compatibles** :

- Dotacionales.

Terciario Clase A: Hospedaje.

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.

Usos Prohibidos : Los no señalados compatibles con el Característico.**Tipos Edificatorios** : - Ciudad Jardín Aislada.

- Será obligatorio adosarse a las construcciones erigidas con anterioridad y que presenten paramentos ciegos en el lindero común.

- A los efectos de la regulación de la posibilidad de edificar se estará a lo dispuesto en el Artº 5.5.7. de las Normas Urbanísticas.

Edificabilidad :

- Altura Máxima: Dos plantas (Artº 5.5.12).

La ocupación y altura de la edificación serán las resultantes de la aplicación de lo dispuesto en el Artº 5.5.11. En ningún caso se superará la dimensión característica de siete por quince metros (7x15 mts) de ocupación y siete metros (7 mts) de altura máxima de los paramentos.

- Alineaciones y separaciones a 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

AMBITO: Asentamientos Rurales

ÁREA: LAS CASAS DE AFUR AR-2

HOJA: 2/2

Los previstos en el Artº 5.5.9. A estos efectos se considerará Red Viaria Básica la representada en el Plano de Ordenación y Red Adicional al resto.

El retranqueo hacia la vía de acceso rodado será de cinco metros (5 mts).

Condiciones de Estética :- Las generales del Artº 5.5.15.

- Las cubiertas se ejecutarán obligatoriamente a varias aguas con acabado de teja curva o plana en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie, pudiendo ser horizontal el resto, resolviéndose convenientemente la combinación de los distintos tipos de cubiertas resultantes.

Catálogo :- Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en el Asentamiento, por lo que las solicitudes de licencias de obras y de cambio de uso en las mismas estarán especialmente reguladas por el Artº 5.5.16. de la Normativa del Suelo Rústico.

GESTION :

PUBLICA :

ACTUACIONES AISLADAS :

A.A.-1.1.- Creación de cancha polideportiva, plaza, aparcamiento y Equipo Social-Cultural.

Sistema de Actuación : Suelo: Municipal.

Ejecución: Obra Municipal Ordinaria.

Instrucciones: Se seguirá el principio de ejemplaridad de la obra pública a la que se refiere el Artº 5.3.6. Apartado 1 de las Normas Urbanísticas.

Plazo : Segundo Cuatrienio.

A.A.-1.2.- Mejora del acceso al Asentamiento Rural.

Sistema de Actuación : Cooperación.

Instrucciones: Las del Artº 5.3.6.

Plazo : Primer Cuatrienio.

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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Roque Negro (AR-3)**HOJA:** 1/4**CLASE DE SUELO** : Rústico. (Asentamiento Rural).**INSTRUMENTO DE ORDENACION:** Plan General.**MEMORIA DE ORDENACION** :

Objetivos : - Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.

- Dotación de equipo comunitario y de servicios.

- Mejora y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO :**Uso Característico** : Rústico-Residencial.

Usos Compatibles : - Dotacionales.

Terciario Clase A: Hospedaje.

Terciario Clase B: Comercio y en Categorías 1ª y 2ª.

Terciario Clase C: Oficinas en Categorías 1ª y 2ª.

Terciario Clase D: Salas de Reunión en Categoría 1ª.

Usos Prohibidos : Los no relacionados como compatibles con el Característico.

Tipos Edificatorios : Ciudad Jardín Aislada. (Artículos 5.5.8. y 5.5.9 de las Normas Urbanísticas).

A los efectos de la regulación de la posibilidad de edificar se estará a lo dispuesto en el Artº 5.5.7.

Edificabilidad : - Altura Máxima: Dos plantas (Artº 5.5.12).

La ocupación y altura de la edificación serán las resultantes de la aplicación de lo dispuesto en el Artº 5.5.11. En ningún caso se superará la dimensión característica de siete por quince metros (7x15 mts) de ocupación y siete metros (7 mts) de altura máxima de los paramentos.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Roque Negro (AR-3)**HOJA:** 2/4

Alineaciones y separaciones a linderos:

- Serán las previstas en el Artº 5.5.9.
- La Red Viaria Básica es la representada en el Plano de Ordenación.
- La accesibilidad a la zona B del Asentamiento habrá de resolverse mediante la apertura de una vía a media ladera según se señala de forma indicativa en el plano de Ordenación.
- El retranqueo hacia la vía de acceso rodado será de cinco metros (5 mts).
- Los desmontes que puedan producirse al borde de la vía por efecto del retranqueo no podrán exceder en ningún caso de tres metros (3 mts) de altura, aunque ello lleve consigo que la rasante de la edificación (planta baja) esté a cota más alta que la vía. En este supuesto los accesos a la edificación deben resolverse dentro de la parcela, sin ocupar la superficie del retranqueo.

Condiciones de Estética : - Las generales del Artº 5.5.15.

- Las cubiertas serán obligatoriamente a varias aguas con acabado de teja curva o plana en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie, pudiendo ser horizontal el resto, resolviéndose convenientemente la combinación de los distintos tipos de cubierta resultantes.

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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Roque Negro (AR-3)**HOJA:** 3/4

Catálogo : Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en el Asentamiento, por lo que las solicitudes de licencias de obras y de cambio de uso en las mismas, estarán especialmente reguladas por el Artº 5.5.16 de la Normativa del Suelo Rústico.

GESTION :

PUBLICA :

ACTUACIONES AISLADAS :

A.A.-1.1.- Reserva de suelo para equipamiento junto a la Plaza

Sistema de Actuación : Suelo: Expropiación.
Ejecución: Contribuciones Especiales.

Instrucciones: Se actuará según el principio de ejemplaridad de la obra pública establecida en el Artº 5.3.6. Apartado 1, de las Normas Urbanísticas.

Plazo : Primer Cuatrienio.

A.A.-1.2.- Vía de Acceso a la Zona B.

Sistema de Actuación : Suelo: Expropiación.
Ejecución: Contribuciones Especiales.

Instrucciones: Las que resulten de aplicación del Art. 5.3.6, Apartado 1 de las Normas Urbanísticas.

Plazo : Segundo Cuatrienio.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Roque Negro (AR-3)**HOJA:** 4/4OBRAS ORDINARIAS

: Urbanización general de los peatonales interiores y plaza.

Instrucciones: Las que resulten de aplicación del Art. 5.3.6. La sección mínima de la red peatonal será de cuatro metros (4 m.).

Plazo

: Primer Cuatrienio.

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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Taganana (AR-4)**HOJA:** 1/5

- CLASE DE SUELO** : Rústico. (Asentamiento Rural).
- INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General.
- MEMORIA DE ORDENACIÓN** :
- Objetivos** :
- Conservación y protección de sus valores como hábitat rural.
 - Dotación de equipo comunitario y de servicios.
 - Mejoras y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.
 - Delimitación del ámbito del asentamiento en que habría de concentrarse la futura edificación para la preservación del entorno agrícola próximo.
- PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO** :
- Uso Característico** : Rústico-Residencial.
- Usos Compatibles** :
- Dotacionales.
 - Terciario Clase A: Hospedaje.
 - 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.
- Usos Prohibidos** : Los no relacionados como compatibles con el Característico.
- Tipos Edificatorios** : Aislada en las siguientes zonas:
- El Calvario.
 - San Antonio.
 - Casas del Camino.
 - El Cardonal.
 - El Lomo.
 - El Lomito.
 - Los Naranjos.
 - El Tejar.
- Cerrada en:**
- Bajo Roque.
 - Las Nieves.



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: Asentamientos Rurales

ÁREA: Taganana (AR-4)

HOJA: 2/5

A efectos de la integración de los diferentes tipos edificatorios se estará a lo dispuesto en el Artº 5.5.9. del Título V, por lo que en relación al mismo, se considera Red Viaria Básica a los siguientes itinerarios:

- Acceso al Cementerio desde la Plaza de Las Nieves por La Chanca, según nuevo trazado.
- Vía de circunvalación Azanos - Cementerio.
- Acceso al Colegio de EGB desde La Chanca.
- Camino El Portugal hasta Vía de circunvalación.
- Acceso a Casas del Camino y El Cardonal desde la Plaza de Las Nieves.
- Acceso a El Cardonal desde la carretera.
- Nuevo acceso a Plaza de Las Nieves desde la carretera en Casas del Camino.
- Camino de El Lomo hasta la vía de circunvalación.
- Acceso a El Tejar desde Bajo-Roque.

Edificabilidad

- 1 Dos plantas en todos los casos.

La ocupación y altura de la edificación será la resultante de la aplicación del Artº 5.5.11. que en ningún caso excederá de siete por quince metros (7x15 mts) de dimensiones características y de siete metros (7 mts) de altura de paramentos.

En la Plaza de Las Nieves, en las parcelas en que se permita, la altura de la nueva edificación habrá de mantener los niveles de cornisa y enrase de plantas de las edificaciones colindantes.

Retranqueos: Los previstos en el Artº 5.5.10 y los resultantes de la aplicación del Artº 5.5.9.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Taganana (AR-4)**HOJA:** 3/5**Sistema de Actuación :** Suelo: Expropiación.**Urbanización:** Contribuciones especiales.**Plazo :** Segundo Cuatrienio.**A.A.-2.-** Urbanización del entorno al Cementerio y Reserva de Suelo para su ampliación.

Objetivos :

- Mejora del acceso a la vía de circunvalación.
- Creación de aparcamientos.
- Remate del conjunto Cementerio-Equipamiento Deportivo - Reserva para Dotaciones.

Instrucciones: El Proyecto de Urbanización deberá adecuar las trazas viarias a las circunstancias especiales del terreno y al paisaje en general, en atención a la perspectiva que ofrece la zona desde diversos ángulos del territorio.

Se seguirá el principio de ejemplaridad de la obra pública a que se refiere el Artº 5.3.6. Apartado 1.

Sistema de Actuación : Suelo: Municipal.**Urbanización:** Contribuciones especiales.**Plazo :** Segundo Cuatrienio.**A.A.-3.-** Urbanización del acceso a El Cardonal.**Sistema de Actuación :** Contribuciones especiales.

Instrucciones: Las del Artº 5.3.6. Apartados 1 y 3 para una sección total de vía de cinco metros (5 mts).

Plazo : Segundo Cuatrienio.

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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Taganana (AR-4)**HOJA:** 4/5

Las edificaciones al borde de la Carretera General en las zonas permitidas, se separarán en general ocho metros (8 mts) de su eje. Esta distancia será de cinco metros (5 mts) en el tramo de Carretera trasera a la Plaza de Las Nieves.

Condiciones de Estética : Las generales del Artº 5.5.15.

Las cubiertas serán obligatoriamente a varias aguas con acabado en teja curva en un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie, pudiendo ser horizontal el resto, resolviéndose convenientemente la combinación de los distintos tipos de cubierta resultantes.

Edificios Catalogados Sometidos a Protección (Nivel Uno)

- Iglesia Ntra. Sra de Las Nieves.
- Casa del Párroco en El Lomo.
- Edificación tradicional en Plaza de Las Nieves.
- Iglesia de Santa Agueda.
- Los edificios o conjuntos incluidos en el Catálogo estarán sujetos a la reglamentación prevista en el Título Tercero, Capítulo 4, Secciones Primera y Segunda.
- Se protege además de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en el Asentamiento, por lo que las solicitudes de licencias de obras y de cambio de uso en las mismas, estarán especialmente reguladas por el Artº 5.5.16.

GESTION :

PUBLICA :

ACTUACIONES AISLADAS :

A.A.-1.- Acceso al Cementerio desde La Chanca.

Objetivos : Mejoras de trazado y rasantes.

Instrucciones: Las del Artº 5.3.6.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Taganana (AR-4)**HOJA:** 5/5

A.A.-4.- Urbanización del nuevo acceso a Plaza de Las Nieves desde la Carretera y obtención de suelo para ampliación de la Plaza y Equipamiento Comunitario.

Objetivos :- Mejora general de la accesibilidad rodada al Asentamiento y liberación de esta servidumbre en el entorno a la Iglesia.

Sistema de Actuación :- Expropiación.

Instrucciones :- Las del Artº 5.3.6. que resulten de aplicación con la sección de vía reflejada en el plano.

- El suelo residual entre la nueva vía de acceso y la actual plaza, se incorporará a ésta.

- Los volúmenes que en función del proyecto correspondiente pudieren resultar bajo rasante de la ampliación de la plaza podrán dedicarse a Uso Comercial y de Equipamiento Comunitario.

Plazo : Segundo Cuatrienio.

A.A.-5.- Urbanización de la vía de circunvalación.

Sistema de Actuación : Suelo: Municipal.
Obras: Contribución Especial.

Plazo : Primer Cuatrienio.

OBRAS ORDINARIAS

O.O.-1.- Infraestructura General de Alcantarillado.

Contribuciones Especiales.

Plazo : Primero y Segundo Cuatrienio.

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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Playa del Roque (AR-5)**HOJA:** 1/2

- CLASE DE SUELO** : Rústico. (Asentamiento Rural).
- INSTRUMENTO DE ORDENACION:** Plan General.
- MEMORIA DE ORDENACION** :
- Objetivos** :- Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.
- Dotación de equipo comunitario y de servicios.
- Mejora y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.
- PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO** :
- Uso Característico** : Rústico-Residencial.
- Usos Compatibles** : - Dotaciones.
- Terciario Clase A: Hospedaje.
- 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.
- Usos Prohibidos** : Los no señalados como compatibles con el Característico.
- Tipos Edificatorios** : - Cerrada. (Será de aplicación el Art. 5.5.9 de las Normas Urbanísticas).
- A los efectos de la regulación de la posibilidad de edificar se estará a lo dispuesto en el Artº 5.5.7.
- Edificabilidad** :- Altura Máxima: Dos plantas (Artº 5.5.12).
- La ocupación y altura de la edificación serán las resultantes de la aplicación de lo dispuesto en el Artº 5.5.11. En ningún caso se superará la dimensión característica de siete por quince metros (7x15 mts) de ocupación y siete metros (7 mts) de altura máxima de los paramentos.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Playa del Roque (AR-5)**HOJA:** 2/2**Alineaciones:**

- Las fijadas en el Plano de Ordenación detallada.
- En el borde de la playa, la vía tendrá una sección total de diez metros (10 mts).

Condiciones de Estética : Las generales del Artº 5.5.15.

GESTION :

PUBLICA :

ACTUACIONES AISLADAS :

A.A.-1.- Creación de Plaza Pública y Aparcamientos.

Sistema de Actuación : Suelo: Municipal y de Servidumbre de Costas.

- Nota: El desarrollo de la Actuación estará sujeta a las determinaciones de la Ley 22/1.988 de Costas aplicables en función del deslinde de la delimitación Marítimo - Terrestre.

Instrucciones:

- Regirá especialmente lo especificado en el Artº 5.3.6. Apartado 1 de la Normativa.
- Primará la creación de zonas de estancia arboladas convenientemente, según Esquema de Ordenación.

Plazo : Segundo Cuatrienio.

OBRAS ORDINARIAS :

Urbanización General : Sistema Actuación: Cooperación.

Instrucciones:

- Las generales de aplicación establecidas en el Artº 5.3.6.
- La Red Viaria Rodada que circunvala el núcleo del Roque de Las Bodegas tendrá una sección total de siete metros (7 mts).

Plazo : Segundo Cuatrienio.



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: Asentamientos Rurales

ÁREA: Almaciga (AR-6)

HOJA: 1/6

Edificabilidad : - Altura Máxima: Dos plantas (Artº 5.5.12).

- La ocupación y altura de la edificación serán las resultantes de la aplicación de lo dispuesto en el Artº 5.5.11. En ningún caso se superará la dimensión característica de siete por quince metros (7x15 mts) de ocupación y siete metros (7 mts) de altura máxima de los paramentos.

A los efectos de la aplicación de los Artº 5.5.9. y 5.5.10, se considerará Red Viaria Básica la siguiente:

Zona A
(NUCLEO TRADICIONAL)

- * Calle La Renta.
- * Calle Las Toscas-Roque Anambro
- * Nuevo enlace entre C/La Renta y C/Roque Anambro.
- * Peatonal de borde (C/La Cance-la, El Pasito y remate Este).
- * C/Chinobre.
- * C/Madroño.

Zona B
(LAS PIEDRILLAS)

- * Calle Las Piedrillas.
- * Carretera de Acceso.
- * Enlace C/Las Piedrillas-Carretera, por el barranco.
- * Nuevos accesos y peatonales en la U.A-6.1.

Alineaciones y separaciones a linderos : - Los previstos en los Artículos 5.5.9. y 5.5.10.

- En la vía de acceso, la edificación se situará a tres metros de la alineación oficial señalada en el Plano de Ordenación.

Condiciones de Estética : Las generales del Artº 5.5.15.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Almaciga (AR-6)**HOJA:** 1/6**CLASE DE SUELO** : Rústico. (Asentamiento Rural).**INSTRUMENTO DE ORDENACION:** Plan General.**MEMORIA DE ORDENACION** :**Objetivos** :- Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.

- Dotación de equipo comunitario y de servicios.

- Mejora y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.

- Regulación urbanística del crecimiento natural del Asentamiento.

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO :**Uso Característico** : Rústico-Residencial.

Usos Compatibles :

- Dotacionales.
- Terciario Clase A: Hospedaje.
- Terciario Clase B: Comercio en Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario Clase C: Oficinas en Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario Clase D: Salas de Reunión Categoría 1ª.
- Industrias en la Clase de Talleres Domésticos.

Usos Prohibidos : Los no relacionados como compatibles con el Característico.

Tipos Edificatorios :

- Cerrada en el Núcleo tradicional (Zona A).
- Ciudad Jardín en el resto (Las Piedrillas, Zona B).
- Será de aplicación en ambos casos lo previsto en el Art. 5.5.9 de las Normas Urbanísticas.
- En el ámbito de la U.A-6.1, el tipo de edificación será acorde con la Sección Característica D.
- A los efectos de la regulación de la posibilidad de edificar se estará a lo dispuesto en el Art. 5.5.7.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Almaciga (AR-6)**HOJA:** 3/6

- GESTION** :
- PRIVADA** :
- UNIDADES DE ACTUACION** :
- U.A-6.1.-**
- Objetivos** : Se define al objeto de obtener mediante las reparcelaciones oportunas, el suelo necesario para la creación de los nuevos accesos al área, su urbanización y nueva plaza.
- Antecedentes** : Se incluyen en el ámbito de la Unidad terrenos propiedad de Doña Abdulía Antonia Bethencourt de Castro y otros, quienes en comparecencia ante el Excmo. Ayuntamiento de fecha 30-6-89 hacen cesión gratuita la Administración Municipal del suelo afectado por viales y espacios libres de uso público y adquieren el compromiso de hacer frente a las cargas de urbanización que les corresponden.
- Sistema de Actuación** : El sistema será el de Compensación o Expropiación.
- No se concederán licencias de edificación hasta que se establezcan las garantías pertinentes para la ejecución de la urbanización y se produzcan las cesiones de suelo obligatorias.
- Instrucciones** : La urbanización será completa en los términos establecidos en el Art.51 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.
- Plazo** : Segundo Cuatrienio.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Almaciga (AR-6)**HOJA:** 4/6**GESTION :****PUBLICA :****ACTUACIONES AISLADAS :****A.A.-1.1.-** Obtención de suelo para creación de zona de juegos para el recinto escolar.**Sistema de Actuación :** Suelo: Expropiación.
Obras: Consejería de Educación del Gobierno de Canarias.**Instrucciones :** Se creará una plataforma a cota inferior a la baja del actual colegio, resolviendo el salto mediante un graderío, escaleras y rampa lateral. La cota de la plataforma descenderá lo necesario a los efectos de no producir muros de altura superior a los dos metros (2 mts) hacia el mar. Los cerramientos serán preferentemente vegetales combinados con cerca metálica.**Plazo :** Primer Cuatrienio.**A.A.-1.2.-** Urbanización de Plaza y Edificación de Centro Vecinal.**Sistema de Actuación :** Suelo: Patrimonio Municipal.
Urbanización y Edificación: Contribuciones especiales (Artº 198 del R.G.L.S.)**Instrucciones :** La edificación se ejecutará conforme al Proyecto de "Centro Social de Almaciga" de Diciembre de 1.983. El espacio libre se tratará como Plaza a un sólo nivel preferentemente. No se crearán recintos de usos exclusivos (parque infantil, p.e.), sino que el tratamiento habrá de ser uniforme con criterio de conjunto, susceptible de acomodación a todo tipo de uso comunitario al aire libre, dentro de su escala y contexto.**Plazo :** Primer Cuatrienio.

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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Almaciga (AR-6)**HOJA:** 5/6**A.A.-1.3.-** Remate del peatonal de borde.

Sistema de Actuación : Suelo: Cesión gratuita (Artº 46 de R.G.L.S.).
Urbanización: Contribuciones especiales.

Instrucciones : Se resolverán los muros perimetrales con mampostería concertada.

Plazo : Segundo Cuatrienio.

A.A.-1.4.- Apertura y Urbanización de nuevo acceso entre las Calles de La Renta y Roque Anambro.

Sistema de Actuación : Suelo: Cesión obligatoria (Cauce de barranquillo y Artº 46 del R.G.L.S.)
Urbanización: Contribuciones especiales.

Instrucciones : Habrá de resolverse la canalización o entubado del barranquillo bajo la calzada de la vía.
La rasante se adaptará a las de las vías que conecta y a la de la edificación preexistente.
La sección total de la vía será de seis metros (6 mts).

Plazo : Primer Cuatrienio.

A.A.-1.5.- Ensanche de acceso actual C/La Renta y creación de aparcamiento.

Sistema de Actuación : Suelo: Cesión obligatoria S/Artº 46 del R.G.L.S.
Urbanización: Contribuciones especiales.

Instrucciones : El ancho total de la vía será de seis metros (6 mts) que aumentará a diez metros (10 mts) en la zona de aparcamientos.

Plazo : Primer Cuatrienio.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Almaciga (AR-6)**HOJA:** 6/6**A.A.-1.6.- Creación de Zona Deportiva, Plaza y Equipo Religioso.**

Sistema de Actuación : Suelo: Municipal.
Urbanización: Contribuciones especiales.

Instrucciones :- Se ejecutarán las obras de acuerdo a los principios establecidos en el Art.5.3.6 de las Normas.

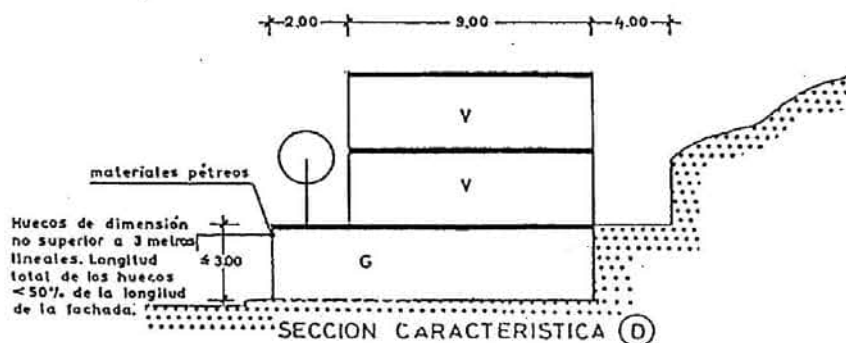
Plazo : Segundo Cuatrienio.

A.A.-1.7.- Urbanización general peatonales y vía de acceso rodado.

Sistema de Actuación : Suelo: Cesión obligatoria 8/Artº 46 del R.G.L.S.
Urbanización: Contribuciones especiales.

Instrucciones : El ancho total de la vía de acceso será de ocho metros (8 mts). Será de aplicación lo referido en el Artº 5.3.6. de la Normativa.

Plazo : Segundo Cuatrienio.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Benijo (AR-7)**HOJA:** 1/2**CLASE DE SUELO** : Rústico. (Asentamiento Rural).**INSTRUMENTO DE ORDENACION:** Plan General.**MEMORIA DE ORDENACION** :

- Objetivos** :
- Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.
 - Dotación de equipo comunitario y de servicios.
 - Mejora y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO :**Uso Característico** : Rústico-Residencial.

- Usos Compatibles** :
- Dotacionales.
 - Terciario Clase A: Hospedaje.
 - 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.

Usos Prohibidos : Los no relacionados como compatibles con el Característico.

- Tipos Edificatorios** :
- Ciudad Jardín.
 - Cerrada en el actual núcleo consolidado.
 - En ambos casos se actuará de acuerdo a lo previsto en el Art. 5.5.9 de las Normas Urbanísticas.

A los efectos de la regulación de la posibilidad de edificar se estará a lo dispuesto en el Art. 5.5.7.

- Edificabilidad** :
- Altura Máxima: Dos plantas (Art. 5.5.12).
 - La ocupación y altura de la edificación serán las resultantes de la aplicación de lo dispuesto en el Art. 5.5.11. En ningún caso se superará la dimensión característica de siete por quince metros (7x15 mts) de ocupación y siete metros



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Benijo (AR-7)**HOJA:** 2/2

(7 mts) de altura máxima de los paramentos.

Alineaciones y separaciones a linderos:

Las alineaciones serán las señaladas en el Plano de Ordenación para la vía de acceso y las resultantes de la aplicación de los Artº 5.5.9. y 5.5.10 en el resto.

Condiciones de Estética : - Las generales del Artº 5.5.15.

- Las cubiertas serán obligatoriamente a varias aguas con acabado en teja curva en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie, pudiendo ser horizontal el resto, resolviéndose convenientemente la combinación de los distintos tipos de cubierta resultantes.

Catálogo : Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en el Asentamiento, por lo que las solicitudes de licencias de obras y de cambio de uso en las mismas, estarán especialmente reguladas por el Artº 5.5.16.

GESTION :

PUBLICA :

OBRAS ORDINARIAS :

Urbanización de la Vía de Acceso y Peatonales.

Sistema de Actuación : Cooperación.

Instrucciones : La sección total de la vía de acceso será de nueve metros (9 mts).

Se seguirán los criterios generales contenidos en el Artº 5.3.6.

Plazo : Segundo Cuatrienio.



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: Asentamientos Rurales

ÁREA: El Draguillo (AR-8)

HOJA: 1/1

- CLASE DE SUELO : Rústico. (Asentamiento Rural).
- INSTRUMENTO DE ORDENACION: Plan General.
- MEMORIA DE ORDENACION :
- Objetivos : Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.
- PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO :
- Uso Característico : El Caserio de El Draguillo se incluye en el Plan como parte del Suelo Rústico Protegido, Zona Segunda.
- Usos Compatibles : Los previstos en el Artº 5.4.2. que no conlleven edificación.
- Usos Prohibidos : Los no señalados como compatibles con el Característico.
- Edificación : Las obras permitidas son exclusivamente las de conservación y rehabilitación de la edificación tradicional existente.
- Catálogo : Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional del Asentamiento, por lo que las solicitudes de licencias de obras y de cambios de uso en las mismas, estarán especialmente reguladas por el Artº 5.5.16 de la Normativa del Suelo Rústico.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Chamorga (AR-9)**HOJA:** 1/2**CLASE DE SUELO** : Rústico. (Asentamiento Rural).**INSTRUMENTO DE ORDENACION:** Plan General.**MEMORIA DE ORDENACION** :

- Objetivos** :
- Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.
 - Dotación de equipo comunitario y de servicios.
 - Mejora y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO :**Uso Característico** : Rústico-Residencial.

- Usos Compatibles** :
- Dotacionales.
 - Terciario Clase A: Hospedaje.
 - 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.

Usos Prohibidos : Los no señalados como compatibles con el Característico.

- Tipo Edificatorio** :
- Ciudad Jardín Aislada. (Se admite hasta un máximo de dos viviendas por edificación).
 - Será de aplicación lo previsto en el Artº 5.5.9 de las Normas Urbanísticas.

- Edificabilidad** :
- Altura Máxima: Dos plantas (Artº 5.5.12).
 - La ocupación y altura de la edificación serán las resultantes de la aplicación de lo dispuesto en el Artº 5.5.11. En ningún caso se superará la dimensión característica de siete por quince metros (7x15 mts) de ocupación y siete metros (7 mts) de altura máxima de los paramentos.

Alineaciones y separaciones a linderos:

- Serán las previstas en el Artº 5.5.9. A estos efectos se considera Red Viaria Básica la señalada en el Plano de Ordenación detallada.



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: Asentamientos Rurales

ÁREA: Chamorga (AR-9)

HOJA: 2/2

- El retranqueo hacia la vía de acceso rodado será de cinco metros (5 mts).

Condiciones de Estética : - Las generales del Artº 5.5.15.

- Las cubiertas serán obligatoriamente a varias aguas con acabado de teja curva o plana en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie, pudiendo ser horizontal el resto, resolviéndose convenientemente la combinación de los distintos tipos de cubierta resultantes.

- Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en el Asentamiento, por lo que las solicitudes de licencias de obras y de cambios de uso en las mismas, estarán especialmente reguladas por el Artº 5.5.16. de la Normativa del Suelo Rústico.

GESTION :

PUBLICA :

ACTUACIONES AISLADAS :

A.A.-1.- Conjunto Ermita-Plaza-Aparcamiento.

Objetivos : Preservar el palmeral existente e integrarlo al conjunto Plaza - Ermita.

Sistema de Actuación : Suelo: Expropiación.
Obra Municipal Ordinaria.

Instrucciones : Las obras de adecuación de la Plaza habrán de ser sumamente respetuosas con el palmeral y consecuentes con lo establecido en el Artº 5.3.6. Apartado 1 de las Normas Urbanísticas.

Plazo : Segundo Cuatrienio.

A.A.-2.- Reserva de suelo para ampliación del Colegio.

Sistema de Actuación : Suelo: Expropiación.

Plazo : Segundo Cuatrienio.

OBRAS ORDINARIAS : - Remate de la Urbanización general de los peatonales interiores

Plazo : Segundo Cuatrienio.



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: Asentamientos Rurales	ÁREA: Roque Las Bodegas (AR-10)	HOJA: 1/2
--------------------------------------	--	------------------

- CLASE DE SUELO** : Rústico. (Asentamiento Rural).
- INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General.
- MEMORIA DE ORDENACIÓN** :
- Objetivos** :
- Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.
 - Dotación de equipo comunitario y de servicios.
 - Mejora y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.
- PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO** :
- Uso Característico** : Rústico-Residencial.
- Usos Compatibles** :
- Dotacionales.
 - Terciario Clase A: Hospedaje.
 - 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.
- Usos Prohibidos** : Los no señalados como compatibles con el Característico.
- Tipos Edificatorios** :
- Cerrada en la Zona A).
 - Ciudad Jardín Aislada en la Zona B).
- A los efectos de la regulación de la posibilidad de edificar se estará a lo dispuesto en el Artº 5.5.7.
- Edificabilidad** :
- Altura Máxima: Dos plantas (Artº 5.5.12).
 - La ocupación y altura de la edificación serán las resultantes de la aplicación de lo dispuesto en el Artº 5.5.11. En ningún caso se superará la dimensión característica de siete por quince metros (7x15 mts) de ocupación y siete (7 mts) de altura máxima de los paramentos.
- Alineaciones y separaciones a linderos:**
- Los previstos en el Artº 5.5.9. A estos efectos se considerará Red Viaria Básica la señalada en el Plano de Ordenación y Red

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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Roque Las Bodegas (AR-10)**HOJA:** 2/2

- El retranqueo hacia la vía de acceso rodado será de cinco metros (5 mts).

Condiciones de Estética : - Las generales del Artº 5.5.15.

- Las cubiertas serán obligatoriamente a varias aguas con acabado de teja curva o plana en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie, pudiendo ser horizontal el resto, resolviéndose convenientemente la combinación de los distintos tipos de cubierta resultantes.

Catálogo : Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en el Asentamiento, por lo que las solicitudes de licencias de obras de cambios de uso en las mismas, estarán especialmente reguladas por el Artº 5.5.16. de la Normativa del Suelo Rústico.

GESTION :

PUBLICA :

ACTUACIONES AISLADAS :

A.A.-1.- Adquisición de suelo de reserva para equipamiento.

Objetivos : Solventar futuras demandas de dotaciones escolar, deportiva o cultural.

Sistema de Actuación : Suelo: Expropiación.

Plazo : Primer Cuatrienio.

Instrucciones : Se seguirá el principio de ejemplaridad de la obra pública a la que se refiere el Artº 5.3.6. Apartado 1.

OBRAS ORDINARIAS

- Remate de la Urbanización de la vía de acceso dentro del Asentamiento con la creación de aparcamientos.

- Remate de la Urbanización general de los peatonales interiores.

Plazo : Primer Cuatrienio.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** La Cumbrilla (AR-11)**HOJA:** 1/2**CLASE DE SUELO** : Rústico. (Asentamiento Rural).**INSTRUMENTO DE ORDENACION:** Plan General.**MEMORIA DE ORDENACION** :

- Objetivos**
- Delimitación de las áreas en que pueden producirse actuaciones edificatorias.
 - Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.
 - Dotación de equipo comunitario y de servicios.
 - Mejora y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso Característico** : Rústico-Residencial.

Usos Compatibles :

- Dotacionales.
- Terciario Clase B: Comercio en Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario Clase D: Salas de Reunión en Categoría 1ª.

Usos Prohibidos :

- Los no señalados como compatibles con el Característico.

Tipos Edificatorios :

- Ciudad Jardín Aislada.

A los efectos de la regulación de la posibilidad de edificar se estará a lo dispuesto en el Artº 5.5.7 de las Normas Urbanísticas.

Se considera Red Viaria Adicional a todo el Sistema Interior de Accesos.

Edificabilidad :

- Altura Máxima: Dos plantas (Artº 5.5.12).
- La ocupación y altura de la edificación serán las resultantes de la aplicación de lo dispuesto en el Artº 5.5.11. En ningún caso se superará la dimensión característica de siete por diez metros (7x10 mts) de ocupación y seis metros (6



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** La Cumbrilla (AR-11)**HOJA:** 2/2

mts) de altura máxima de los paramentos.

Alineaciones y separaciones a linderos:

- Los previstos en los Artº 5.5.9 y 5.5.10.

Condiciones de Estética : - Las generales del Artº 5.5.15.

- Las cubiertas serán obligatoriamente a varias aguas con acabado de teja curva o plana en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie, pudiendo ser horizontal el resto, resolviéndose convenientemente la combinación de los distintos tipos de cubierta resultantes.

Catálogo : Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en el Asentamiento, por lo que las solicitudes de licencias de obras y de cambio de uso en las mismas, estarán especialmente reguladas por el Artº 5.5.16. de la Normativa del Suelo Rústico.

OBSERVACIONES : El Plan prevé que la población de La Cumbrilla se sirva, en cuanto a Equipamiento en general, de los previstos en el Asentamiento de Lomo de Las Bodegas o de Chamorga en su caso. La evidente inaptitud del terreno en que se asienta no aconseja potenciar su crecimiento, ni hace posible la ubicación del citado Equipamiento.

Plazo de Edificación (Artº 154 L.S.) : Indefinido.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Las Palmas de Anaga (AR-12)**HOJA:** 1/1

- CLASE DE SUELO** : Rústico. (Asentamiento Rural).
- INSTRUMENTO DE ORDENACION:** Plan General.
- MEMORIA DE ORDENACION** :
- Objetivos** : Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural tradicional.
- PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO** :
- Uso Característico** : El Caserio de Las Palmas de Anaga se incluye en el Plan como parte del Suelo Rústico Protegido, Zona Segunda.
- Usos Compatibles** : Los previstos en el Artº 5.4.2 que no conlleven edificación.
- Usos Prohibidos** : Los no previstos en el Artº 5.4.2.
- Edificación** : Las obras permitidas son exclusivamente las de conservación y rehabilitación de la edificación tradicional existente.
- Catálogo** : Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional del Asentamiento, por lo que las solicitudes de licencias de obras y de cambios de uso en las mismas, estarán especialmente reguladas por el Artº 5.5.16. de la Normativa del Suelo Rústico.
- Casa rural y Ermita Nivel de Protección 2.
- Plazo de Edificación** : No se establece.
(Artº 154 L.S.)



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Lomo de Las Casillas (AR-13)**HOJA:** 1/3**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Rústico de asentamiento rural (SRAR).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.
- Dotación de equipo comunitario y de servicios.
- Mejora y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso Característico:** Rústico - Residencial.**Usos Compatibles:**

- Dotacionales.
- Terciario:
 - Clase B (comercio) en categorías 1ª y 2ª.
 - Clase D (salas de reunión) en categoría 1ª.

Usos Prohibidos:

Los no considerados compatibles con el Característico.

Tipos Edificatorios:

Ciudad Jardín.

Se permitirá el adosamiento a la edificación actual en tipología cerrada, en las condiciones del artículo 5.5.8 de las Normas Urbanísticas.

Se considera Red Viaria Básica a la representada en el Plano de Ordenación Detallada.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Lomo de Las Casillas (AR-13)**HOJA:** 2/3**Edificabilidad:**

- Altura máxima: Dos (2) plantas.

- La ocupación y altura de la edificación serán las resultantes de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.5.10 de las Normas Urbanísticas. En ningún caso se superará la dimensión característica de diez por diez (10x10) metros de ocupación y siete (7) metros de altura máxima de los paramentos.

- Alineaciones y separaciones a linderos:

- La edificación con frente hacia la Carretera se retranqueará del eje de la misma un mínimo de ocho (8) metros.

- En el resto se estará a lo dispuesto en el Título Noveno Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.

Condiciones de Estética:

Las generales establecidas en la Ordenanza General de Edificación y Urbanización.

Observaciones:

El Plan prevé que la población de este Asentamiento Rural se sirva en cuanto a Equipamiento en general, de los previstos en Los Campitos (Lomo del Serenillo). La inaptitud del terreno en que se asienta no aconseja potenciar excesivamente su crecimiento, dificultando además la ubicación del gran equipamiento.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Lomo de Las Casillas (AR-13)**HOJA:** 3/3

TEXTO REFUNDIDO ENERO 2005

Asentamientos Rurales

Lomo de Las Casillas (AR-13)

3/3

GESTIÓN PÚBLICA

Actuaciones Aisladas:

AA.AR.28: Resolución del Cruce de la Carretera con el acceso al Parque de Las Mesas y entrada al Asentamiento Rural.

● Sistema de Actuación:

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

● Instrucciones: Se resolverá el cambio de dirección, cruce oblicuo y pérdida de visibilidad por cambio de rasante de acuerdo a las instrucciones del artículo 5.3.6 de las Normas Urbanísticas.

AA.AR.29: Creación de nueva vía de acceso rodado al Asentamiento y obtención de Suelo.

● Sistema de Actuación:

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

● Instrucciones: Se realizará la obra en consonancia con lo determinado en el artículo 5.3.6 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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Casas de la Cumbre (AR-14)**HOJA:** 1/2**CLASE DE SUELO** : Rústico. (Asentamiento Rural).**INSTRUMENTO DE ORDENACION** : Plan General.**MEMORIA DE ORDENACION** :

Objetivos :

- Evitar el crecimiento lineal de la edificación a lo largo de la Carretera de Cruz del Carmen al Bailadero, potenciando la agrupación de la misma en los dos tramos de mayor consolidación actual.

- Dotación de Equipo Comunitario.

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO :**Uso Característico** : Rústico-Residencial.

Usos Compatibles :

- Dotacionales.
- Terciario Clase B: Comercio en Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario Clase C: Salas de Reunión en Categoría 1ª.

Usos Prohibidos : Los no señalados Compatibles con el Característico.

Tipos Edificatorios :

- Ciudad Jardín Aislada. (Artº 5.5.9 de la Normativa del Suelo Rústico).

A los efectos de la regulación de la posibilidad de edificar, se estará a lo dispuesto en el Artº 5.5.7.

La Red Viaria Básica está constituida por el tramo de Carretera que discurre por el Asentamiento.

Edificabilidad :

- Altura Máxima: Dos plantas (Artº 5.5.12.).

- La ocupación y altura de la edificación serán las resultantes de la aplicación de lo dispuesto en el Artº 5.5.11. En ningún caso se superará la dimensión característica de siete por quince metros (7x15

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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Casas de la Cumbre (AR-14)**HOJA:** 2/2

mts) de ocupación y siete metros (7 mts) de altura máxima de los paramentos.

Alineaciones y separaciones a linderos:

- Las previstas en los Artº 5.5.9 y 5.5.10.
- El retranqueo hacia la vía de acceso rodado será de ocho metros (8 mts) medidos desde el eje de la misma.

Condiciones de Estética : - Las generales del Artº 5.5.15

- Las cubiertas serán obligatoriamente a varias aguas con acabado de teja curva o plana en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie, pudiendo ser horizontal el resto, resolviéndose convenientemente la combinación de los distintos tipos de cubierta resultantes.

Catálogo : Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en el Asentamiento, por lo que las solicitudes de obras y de cambio de uso en las mismas, estarán especialmente reguladas por el Artº 5.5.16. de la Normativa del Suelo Rústico.

Plazo de Edificación : No se establece.



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Igueste de San Andrés (AR-15)**HOJA:** 1/3**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Rústico de asentamiento rural (SRAR).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Especial en la zona B.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Objetivos:**

- Conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.
- Preservación de la zona agrícola del valle, potenciando el crecimiento natural futuro en las laderas que lo circundan.
- Dotación de equipo comunitario y de servicios.
- Mejora y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso Característico:** Rústico - Residencial.**Usos Compatibles:**

- Dotacionales.
- Turístico (turismo rural).
- Terciario:
 - clase B (comercio) en categorías 1ª y 2ª.
 - clase D (salas de reunión) en categoría 1ª.

Usos Prohibidos:

Los no considerados compatibles.

Tipos Edificatorios:

Ciudad Jardín. (Se admite hasta un máximo de dos viviendas por edificación, prohibiéndose los edificios colectivos de viviendas propios de las áreas urbanas).



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Igueste de San Andrés (AR-15)**HOJA:** 2/3**Edificabilidad:**

- Altura Máxima: dos (2) plantas.

- La ocupación y altura de la edificación serán las resultantes de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.5.10 de las Normas Urbanísticas. En ningún caso se superará la dimensión característica de siete por quince (7x15) metros de ocupación y siete (7) metros de altura máxima de los paramentos.

- Alineaciones y separaciones a linderos:

- Serán las previstas en los artículos 5.5.8 y 5.5.9 de las Normas Urbanísticas. A estos efectos se considera Red Viaria Básica la señalada en el Plano de Ordenación Detallada y Red Adicional al resto.

- El retranqueo hacia la vía de acceso rodado será de seis (6) metros del eje.

Condiciones de Estética:

Las generales establecidas en la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización.

Catálogo

- Iglesia (Nivel 2).

- Se protege además de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en el Asentamiento, por lo que las solicitudes de obras y cambio de uso en las mismas, estarán especialmente reguladas por el artículo 5.5.11 de la Normativa del Plan General.

GESTIÓN PÚBLICA**Actuaciones Aisladas:****AA.AR.30:** Creación de Plaza Pública.

Instrucciones: Se ejecutará mediante muros de contención de 4 metros de altura máxima con acabado en mampostería. Los cerramientos de parcelas 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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Igueste de San Andrés (AR-15)**HOJA:** 3/3

realizarán con elementos vegetales. Los cierres de obra no tendrán altura superior a 1,50 metros en obra de fábrica y el resto en cerramiento vegetal

Sistema de Actuación:

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

AA.AR.31: Prolongación de la vía de acceso y creación de aparcamientos.

● Instrucciones: Se rematará simultáneamente la zona de plaza colindante a la vía. Se respetará la vegetación existente.

● Sistema de Actuación:

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

AA.AR.32: Ampliación del recinto escolar.

● Instrucciones:

- La edificación será abierta y de altura máxima de dos plantas.
- La ocupación vendrá determinada por el propio programa del Centro Escolar.
- En cualquier caso se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

● Sistema de Actuación:

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

AA.AR.33: Afección para Equipamiento Deportivo y de Reserva.

● Instrucciones:

- Las generales del artículo 5.3.6. de la Normativa del Plan General
- En el desarrollo de la Actuación Aislada se harán los estudios necesarios sobre relación coste/beneficio de la solución propuesta por el Plan (cubrición del barranco) y, en función de ello, se fijará la solución definitiva a través de Proyecto de Urbanización. La propuesta de cubrición del barranco deberá ser valorada en cualquier caso por el Consejo Insular de Aguas del Cabildo de Tenerife.

● Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación y obtención mediante cesión del Servicio Hidráulico (previa cubrición del barranco en el tramo).
- Ejecución: Consejería competente 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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** La Cardonera Alta (AR-16)**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Rústico de asentamiento rural (SRAR).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Antecedentes:**

- A pesar de su proximidad al núcleo urbano de Valleseco, la estructura morfológica y la dinámica de crecimiento de la zona de La Cardonera es la clásica de los Asentamientos Rurales.

- El suelo sobre el que se asienta no es el más conveniente para el desarrollo urbano por su elevada pendiente.

- Carece de un sistema de accesibilidad rodada adecuado, así como del necesario equipamiento y dotaciones.

Objetivos:

- Mejora y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.

- Dotación de equipo comunitario.

Criterios de Ordenación:

Las mejoras de accesibilidad que se plantean como objetivo se traducen en la propuesta de trazado de una nueva vía que conjuga su función de canal de circulación rodada para el acceso a las cotas más altas de la ladera y prestación de servicios, con la no menos importante función de elemento urbanizador del territorio por el que se discute.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso Característico:**

Rústico – Residencial.

Usos Prohibidos:

Los no señalados como 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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** La Cardonera Alta (AR-16)**HOJA:** 2/2**Tipos Edificatorios:**

Ciudad Jardín.

Edificabilidad:

Altura Máxima: Dos (2) plantas.

Alineaciones y Separaciones a linderos:

Las previstas en los artículos 5.5.8 y 5.5.9 de las Normas Urbanísticas. A estos efectos se considerará Red Vial Básica la señalada en la Ficha de Ordenación y Red Adicional el resto.

Condiciones de Estética:

Las generales establecidas en la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización.

GESTIÓN PÚBLICA:**Actuaciones Aisladas:****AA.AR.36:** Ejecución de vía de acceso a la parte alta del barrio**Sistema de Actuación:**

- Obtención 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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Altos El Tablero (AR-17)**HOJA:** 1/2**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Rústico de asentamiento rural (SRAR).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Antecedentes:**

- En el entorno de El Tablero, en suelo rústico común del PGOU-92, existen varios núcleos de edificación consolidada con uso residencial. Estos núcleos tienen cierta estructura interna y están transformados por la urbanización al contar con acceso rodado pavimentado, abastecimiento de agua e incluso, alumbrado público.

La estructura morfológica y la dinámica de crecimiento de estos núcleos es la clásica de los Asentamientos Rurales. Por otra parte, no tienen la entidad suficiente ni las características adecuadas como para reclasificar el suelo a urbano.

Consiguientemente, asumiendo su existencia, se categorizan estos suelos como rústicos de asentamiento rural.

Objetivos:

- Mejora y propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad.
- Dotación de equipo comunitario y de servicios.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**Uso Característico:**

Rústico - Residencial.

Usos Compatibles:

- Dotacionales.
- Terciario:
 - Clase B (comercio) en categorías 1ª y 2ª.
 - Clase C (oficinas) 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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Altos El Tablero (AR-17)**HOJA:** 2/2

- Clase D (salas de reunión) en categoría 1ª.

Usos Prohibidos:

Los no considerados compatibles.

Tipos Edificatorios:

- Ciudad Jardín.
- Abierta, admitiéndose un máximo de dos viviendas por edificación y prohibiéndose los edificios colectivos de viviendas propios de las áreas urbanas.

Edificabilidad:

- Altura Máxima: Dos (2) plantas.
- La ocupación y altura de la edificación serán las resultantes de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.5.10 de las Normas Urbanísticas. En ningún caso se superará la dimensión característica de siete por quince (7x15) metros de ocupación y siete (7) metros de altura máxima de los paramentos.
- Alineaciones y separaciones a linderos: Serán los previstos en los artículos 5.5.8 y 5.5.9 de las Normas Urbanísticas. A estos efectos, se considerará como Red Viaria Básica la señalada en el Plano de Ordenación y como Red Adicional el resto.
- La Red Viaria Básica es la representada en el Plano de Ordenación.

Condiciones de Estética:

Las generales establecidas en la Ordenanza Municipal de Edificación y 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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Las Barranqueras (AR-18)**HOJA:** 1/3**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:** Rústico de asentamiento rural (SRAR).**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:** Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Especial de Ordenación.**MEMORIA DE ORDENACIÓN****Antecedentes:**

En el PGOU-92, el núcleo de Las Barranqueras formaba un polígono de suelo urbano dentro del área de San Andrés.

Sin embargo, la estructura morfológica y la dinámica de crecimiento de este núcleo es la clásica de los Asentamientos Rurales.

En el presente Plan General - Adaptación Básica se reclasifica este suelo que pasa a constituir un nuevo asentamiento rural (AR-18); todo ello según se establece en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 29-12-04.

Delimitación:

Se corresponde con el núcleo denominado "Las Barranqueras" y viene delimitado a Norte y Sur por las barranqueras que le dan su nombre; al Este con vía de nuevo trazado, y al Oeste con actual camino de acceso y edificaciones existentes.

Características:

- Pendientes del terreno superiores al veinte por ciento (20%).
- Falta de accesibilidad adecuada y desconexión con el resto de la estructura viaria del Sector.
- Fenómeno creciente de parcelación y autoconstrucción marginales.
- Deficiencia general de servicios in-



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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Las Barranqueras (AR-18)**HOJA:** 2/3

fraestructurales y dotaciones comunitarias.

Objetivos:

- Reconstrucción de las actuales pautas de parcelación y ocupación del suelo.
- Mejora de las condiciones de accesibilidad rodada y peatonal y enlace con el resto de la Red Viaria.
- Establecimiento de normas mínimas para el desarrollo de los actos edificatorios y para la implantación de los usos.
- Dotación de áreas libres y equipo comunitario.

Instrucciones:

- Se redactará un Plan Especial de Ordenación para el establecimiento, en desarrollo del Plan General de la ordenación pormenorizada.
- La ordenación habrá de ajustarse en lo posible a la parcelación y edificación existentes.
- Se dotará a la zona con espacios libres y equipamientos según los estándares mínimos de acuerdo a la legislación urbanística aplicable.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Cerrada.

Usos Compatibles:

- Terciario:
- clase B (comercial) 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: Asentamientos Rurales**ÁREA:** Las Barranqueras (AR-18)**HOJA:** 3/3**Usos Prohibidos:**

Los no relacionados como compatibles con el UTC.

Edificabilidad:

- Tipo de Edificación: Cerrada.

- Altura Máxima: Dos (2) plantas según las secciones características A) y B).

- Edificabilidad Máxima: $1\text{m}^2/\text{m}^2$.

- Cuerpos Volados: Quedan prohibidos.

