RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

El **ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M-8**, Ámbito Salud-Perú, Área Cuesta Piedra-2 (Ficha SP-5), presentado y tramitado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, que se somete al trámite de aprobación inicial, es promovido por la entidad COTSWOLDS PROJECT, S.L.

El expediente se inicia el 19 de febrero de 2026 y, tras subsanar las cuestiones puestas de manifiesto por el Servicio de Planeamiento y Gestión, en fecha 31 de julio de 2026 (R.E. 9359/2026) es presentada la nueva versión de dicho Estudio de Detalle, sobre la cual este Servicio informa de manera favorable.

De acuerdo con lo anterior, y habiéndose elevado propuesta favorable por este Servicio, en fecha 13 de octubre de 2026, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo acuerda elevar a la Junta de Gobierno de la Ciudad propuesta de aprobación inicial del Estudio de Detalle.

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M-8

El ámbito del Estudio de Detalle se **circunscribe a la Manzana M-8, del Ámbito Cuesta Piedra-2, SP-5**, delimitada en el fichero de ordenación detallada del PGOU-05 vigente, cuyo plano se adjunta a este Resumen Ejecutivo.

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M-8, ÁMBITO CUESTA PIEDRA-2 (SP-5)

De acuerdo con la ficha de ordenación SP-5 del vigente PGOU-05, a la Manzana M-8 se le asigna una tipología de Edificación Abierta, cuyo uso principal será el residencial, siendo la altura máxima permitida de once (11) plantas, según se indica en la sección característica (zócalo + planta diáfana + 9 plantas). La edificabilidad será de 23.700,00 m², a desarrollar según la ordenación detallada y sección característica contenida en las Condiciones Particulares de esta ficha.

Si bien en la misma ficha se define una propuesta de ordenación detallada, entre otras instrucciones, se indica lo siguiente: *"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".*

Por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en la propia ficha y, dentro de los límites previstos en el artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), el presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar o desarrollar lo previsto en el vigente PGOU-05.

Así, **la conformación tipológica alternativa a la prevista en el PGOU-05 consiste en** que se propone la M-8 como una **manzana cerrada que conforma un patio de**

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística Ver firma	Fecha: 15-10-2026 10:59:19

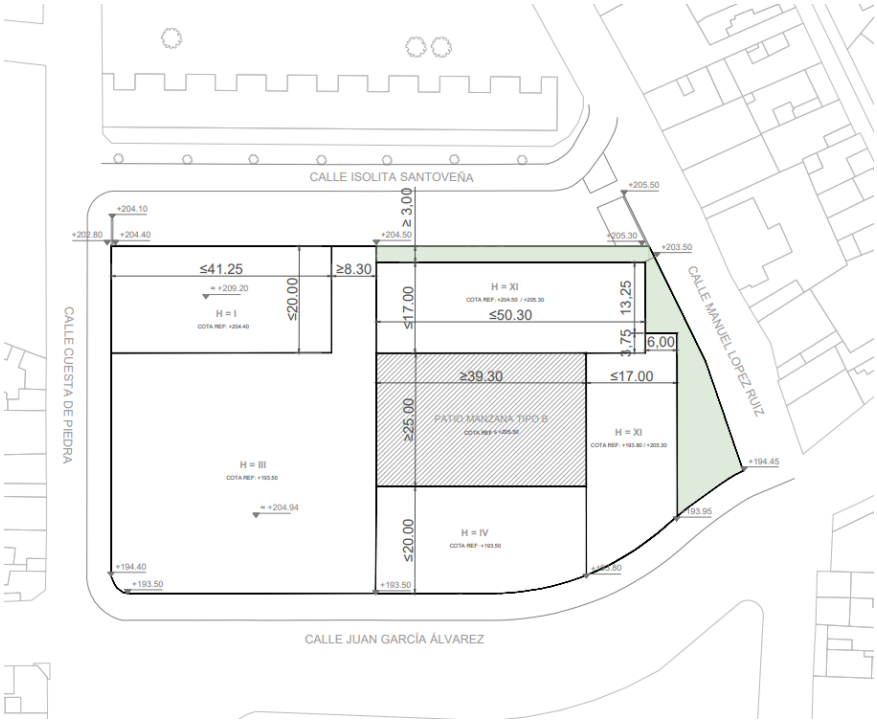
Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): ED50A0219A0327C65DA778EEDEFD71B2
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/ED50A0219A0327C65DA778EEDEFD71B2

Fecha de sellado electrónico: 15-10-2026 10:59:21 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:53

manzana central que solo podrá quedar ocupado en el bajo rasante (Patio de manzana tipo B según las Ordenanzas de la Edificación). Todo el perímetro se diseña con **edificación alineada vial excepto en los dos volúmenes que colmatan la altura máxima permitida (XI plantas)** donde se propone un **jardín delantero que** permite dotar a estos volúmenes de una mayor separación a las edificaciones colindantes.

En todo caso y, de cara a los futuros proyectos edificatorios, la edificabilidad máxima computable de la totalidad de la manzana no podrá superar los 23.700m^{2}c, previstos en el vigente PGOU-05.



(Ordenación de la Manzana, Planta, según Estudio de Detalle)

Forma parte de la documentación del Estudio de Detalle el Análisis de Integración Paisajística que verifica la adecuada integración de los volúmenes propuestos en el entorno.



(Infografía presentada en Estudio de Detalle)

PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se tramita de conformidad con lo previsto en el artículo 147 de la LSENPC y artículos 85 y 86 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018, de 26 de diciembre).

Así, de forma sintética:

1. Se presentará el borrador de estudio de detalle acompañado de la documentación acorde a su objeto.

2. Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.

3. La **aprobación inicial,** teniendo en cuenta que Santa Cruz de Tenerife es un municipio de gran población, corresponde a la **Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife**.

4. Se someterá a **información pública por plazo de un mes** anunciado, en la forma prevista para los planes parciales y especiales. De acuerdo con el articulo 80.1 del RPC, la publicación deberá realizarse a través de un anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, a partir del cual computará el 4 plazo de un mes y en, al menos, uno de los periódicos de mayo difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

5. Simultáneamente se someterá a **audiencia** de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-10-2026 10:59:19

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): ED50A0219A0327C65DA778EEDEFD71B2
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/ED50A0219A0327C65DA778EEDEFD71B2

Fecha de sellado electrónico: 15-10-2026 10:59:21

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:53

6. Se solicitarán los **informes preceptivos** que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.

7. Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.

8. La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio, previo informe técnico y jurídico.

De acuerdo con el artículo 134 de la LSENPC, los estudios de detalle son instrumentos que complementan la ordenación urbanística, estando **excluidos**, por su escasa dimensión e impacto, del **procedimiento de evaluación ambiental estratégica**, tal y como establece el artículo 150.4 de la LSENPC.

DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M-8, ÁMBITO SALUD-PERÚ, ÁREA CUESTA PIEDRA-2 (FICHA SP-5), promovido por COTSWOLDS PROJECT, S.L., está formado por **un único archivo digital**, formato pdf, firmado electrónicamente en fecha 31 de julio de 2026 por los arquitectos D. José María Lahuerta Casanova y D. Omar Páez Albitre, (Código Seguro de Verificación (CSV): 32CC17FC6855FD6E5D2490229BC48036) y contiene:

a) **I. Memoria Justificativa.**
b) **II. Planos de Información.**
c) **III. Planos de Ordenación.**
d) **IV. Análisis de Integración Paisajística.**

Este Resumen Ejecutivo se completará en la fase de aprobación definitiva con el resultado y consideración de las alegaciones e informes que, en su caso, se presenten durante los trámites de información pública, audiencia y consulta a las Administraciones y organismos.

En Santa Cruz de Tenerife, a fecha de la firma electrónica.

Sara Jacinto Rodríguez

Jefa de Servicio de Planeamiento y Gestión

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

SANTA CRUZ DE TENERIFE — Texto Refundido Enero 2005

PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

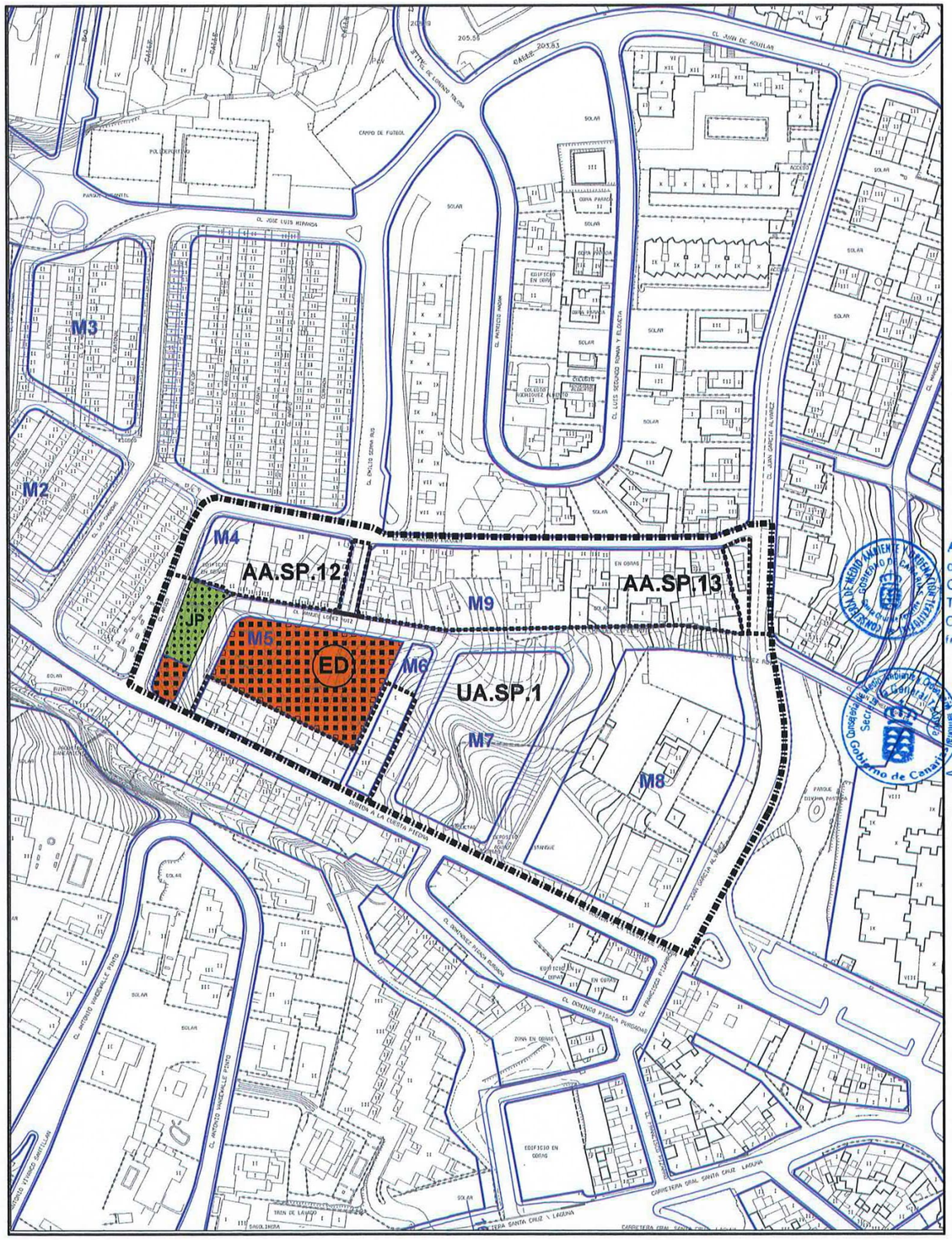
Escala: 1/2000

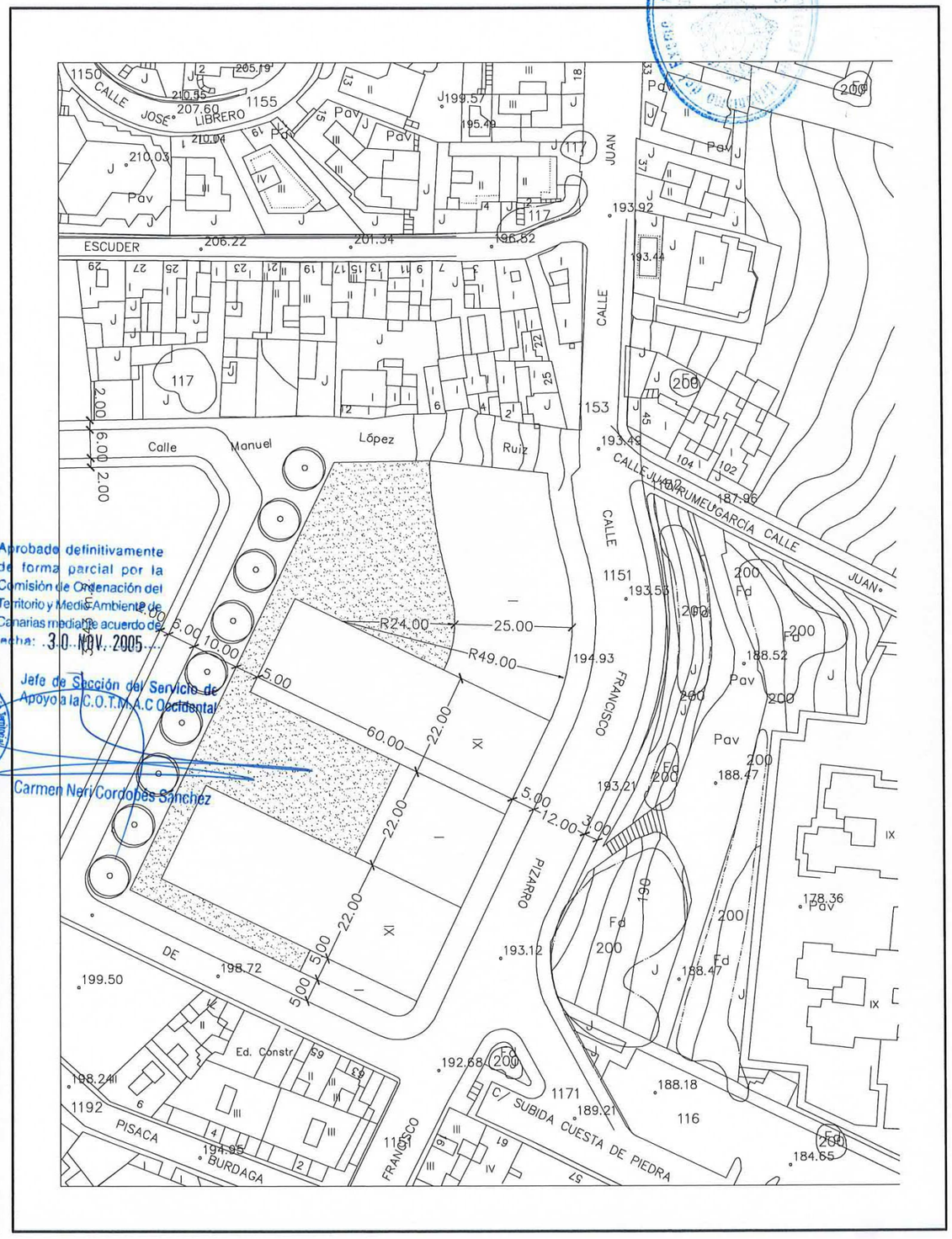
ÁMBITO: Salud - Peru

ÁREA: Cuesta Piedra - 2

FICHA SP - 5

HOJA 1 de 5





Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 30 NOV. 2005

Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C Occidental

Carmen Neri Cordobés Sánchez

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-10-2026 10:59:19

Nº expediente administrativo: 1296/2026 Código Seguro de Verificación (CSV): ED50A0219A0327C65DA778EEDEFD71B2

Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/ED50A0219A0327C65DA778EEDEFD71B2

Fecha de sellado electrónico: 15-10-2026 10:59:21

Fecha de emisión de esta copia: 18-11-2026 08:50:53