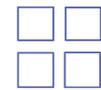


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLAN OPERATIVO



TOMO 2.1.3

FICHERO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

AOU 2.8 EL CABO

AOU 2.8 EL CABO

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.8 EL CABO

SUPERFICIE TOTAL: 387.840 m²s

Coeficiente de Edificabilidad (m ² c / m ² s)	Sup. Edif. Bruta Total (m ² c)	DENSIDAD		Viviendas	Nº Habitantes Potenciales
		VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,49	578.405	84	253	3.276	9.828

Usos Pormenorizados	Superficie de Suelo (m ² s)	Superficie Edif. Máxima (m ² c)
Residencial	129.126	500.053
Turístico	2.670	7.171
Terciario	11.154	42.243
Equipamiento local	16.410	27.020
Sin definir	640	1.918
SUBTOTAL LUCRATIVO	160.000	578.405
S.G. Dotaciones	25.150	
S.G. Espacios Libres	32.575	
S.G. Infraestructuras de Comunicaciones	69.199	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	126.924	
S.L. Dotaciones	9.796	
S.L. Espacios Libres	17.945	
S.L. Infraestructuras de Comunicaciones	49.472	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	77.213	
Espacios Libres	23.703	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	23.703	
TOTAL ÁREA	387.840	578.405

ÁMBITOS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

Ámbito	Denominación	Categoría de Suelo	Superficie (m ² s)
2.8.1	San Telmo	SUCO	78.470
2.8.2	San Sebastián	SUCO	59.921
2.8.3	Cuatro Torres	SUCO	174.241
2.8.4	Mercado	SUCO	75.208
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUC			387.840

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA

387.840

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE LA ESTRUCTURA GENERAL

Elemento	Uso	Denominación	Superficie (m ² s)
SGs	ADP	PRESIDENCIA DEL GOBIERNO DE CANARIAS	2.323
SGs	ADP	INSTITUTO NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL	2.118
SGs	ADP	EDIFICIO INSTITUCIONAL GOBIERNO CANARIAS (Cuartel de S. Carlos)	1.125
SGs	ADP	EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES II GOBIERNO DE CANARIAS	1.636
SGs	SAS	CENTRO BASE PROVINCIAL DE ATENCIÓN A MINUSVÁLIDOS	1.445
SGs	SER	CENTRO METEOROLÓGICO TERRITORIAL CANARIAS OCCIDENTAL	4.041
SG	DOC	I.E.S. ALCALDE BERNABÉ RODRÍGUEZ (C/ San Sebastián Mercado)	6.781
SG	PU	PARQUES DEL BARRANCO DE SANTOS	1.205
SG	PU	PARQUE DEL CEMENTERIO DE SAN RAFAEL Y SAN ROQUE	13.350
SG	PZ	PLAZA DE SAN TELMO	18.020
SG	SER	MERCADO NUESTRA SRA. DE ÁFRICA	5.529



AOU 2.8 EL CABO



ÁMBITO SUSPENDIDO

ÁMBITO 2.8.1 SAN TELMO **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 78.470 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial Dotacional

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
0,58	42	125	981	327

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-7)	5.834	23.751
Residencial Colectiva (C-8)	2.693	21.544
SUBTOTAL RESIDENCIAL	8.527	45.295
E. Religioso (M)	245	245
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	245	245
SUBTOTAL LUCRATIVO	8.772	45.540
S.G. Administración Pública (A-D)	2.323	
S.G. Docente (A-D)	6.781	
S.G. Administración Pública (CAT)	1.125	
SUBTOTAL DOTACIONES	10.229	
S.G. Plazas	18.020	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	18.020	
S.G. Viario	40.657	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	40.657	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	68.906	
Peatonales	792	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	792	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	792	
TOTAL ÁMBITO	78.470	45.540

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

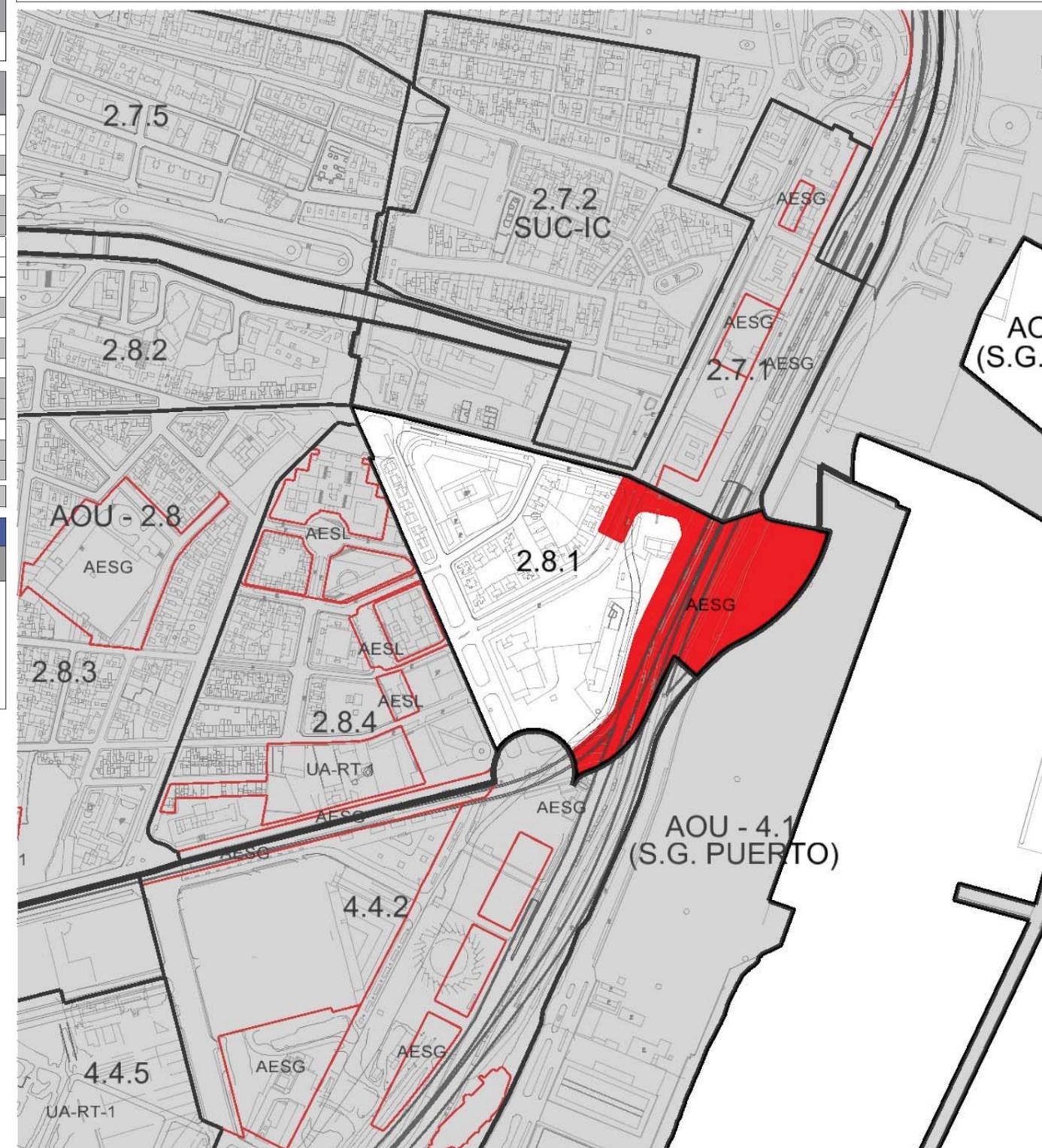
AESL	AESG
	- Ampliación Plaza San Telmo - Viario- Remodelación Vía Urbana del Eje del Litoral

ÁMBITO 2.8.1 SAN TELMO

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.8 EL CABO

2.8.1 SAN TELMO (SUCO)



- AUE** ACTUACIÓN URBANÍSTICA ESPECÍFICA
- AUD (PE)** ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN (PE)
- AESL** ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA LOCAL
- UA-RT** UA DE RÉGIMEN TRANSITORIO
- AESG** ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL

ÁMBITO 2.8.1 SAN TELMO

SUCO

ÁMBITO 2.8.1 SAN TELMO

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.8 EL CABO

2.8.1 SAN TELMO (SUCO)

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

OBSERVACIONES

El contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan en el artículo 1.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.2).

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

En este Ámbito está incluido el BIC en la categoría de Monumento "Ermita de San Telmo" (Ficha nº 347 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano), que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que les afecten le serán de aplicación igualmente las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico.

CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES

PROTECCIÓN DE CAUCES

En las parcelas edificables afectadas por cauce o tramo de la red básica del canal de abastecimiento, las licencias de urbanización, edificación de nueva planta o de sustitución de la edificación estarán condicionadas a la adopción de las condiciones o las medidas correctoras que, en su caso, determine el Consejo Insular de Aguas con carácter vinculante.

El eje de los cauces aparece señalado en los planos y en la ficha de ordenación, de acuerdo al Inventario facilitado por el citado organismo de fecha junio de 2005.

ÁMBITO 2.8.2 SAN SEBASTIÁN **SUCO**

ÁMBITO 2.8.2 SAN SEBASTIÁN

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 59.921 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.8 EL CABO

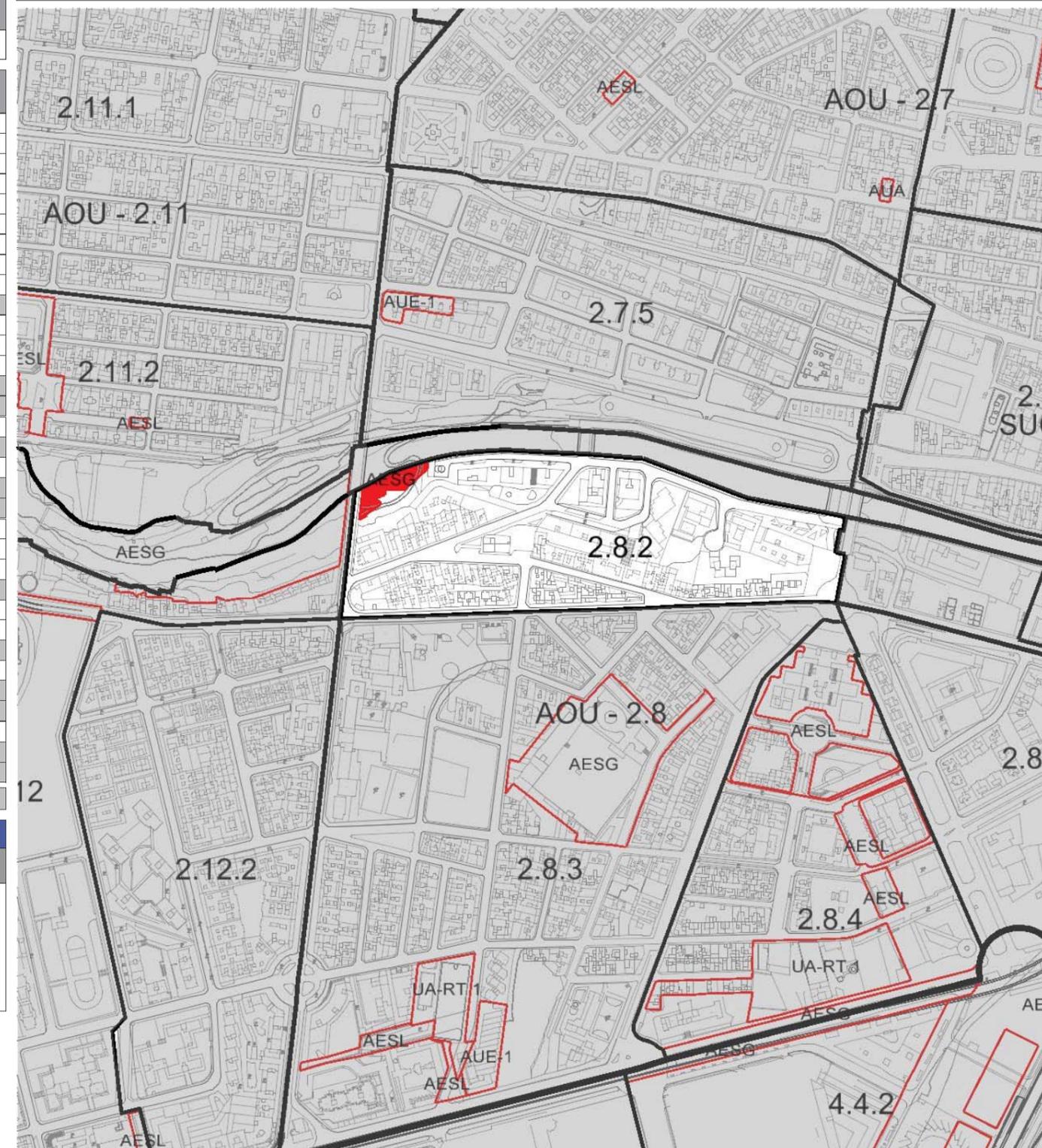
2.8.2 SAN SEBASTIÁN (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,88	115	346	2.076	692

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-2)	1.471	2.942
Residencial Colectiva (C-3)	1.474	4.422
Residencial Colectiva (C-4)	2.597	10.388
Residencial Colectiva (C-5)	5.235	26.175
Residencial Colectiva (C-6)	450	444
Residencial Colectiva (C-6)	4.350	20.868
Residencial Colectiva (C-7)	399	2.793
Residencial Colectiva (Ce-6.1)	1.099	6.151
Residencial Colectiva (M)	10.563	30.728
SUBTOTAL RESIDENCIAL	27.638	104.911
E. Religioso (C-3)	541	1.623
E. Social - Asistencial (C-5)	1.184	5.920
E. Religioso (CAT)	269	269
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	1.994	7.812
SUBTOTAL LUCRATIVO	29.632	112.723
S.G. Parque Urbano	1.205	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.205	
S.G. Viario	4.667	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	4.667	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	5.872	
S.L. Cultural (A-D)	1.207	
S.L. Docente (A-D)	2.125	
S.L. Social - Asistencial (A-D)	1.393	
SUBTOTAL DOTACIONES	4.725	
S.L. Áreas A Jardinadas	1.375	
S.L. Plazas	2.656	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	4.031	
S.L. Viario	13.624	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	13.624	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	22.380	
Peatonales	2.037	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	2.037	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	2.037	
TOTAL ÁMBITO	59.921	112.723

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AESL	AESG
- PU- Puente Galcerán	



- AUE** ACTUACIÓN URBANÍSTICA ESPECÍFICA
- AUD (PE)** ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN (PE)
- AESL** ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA LOCAL
- UA-RT** UA DE RÉGIMEN TRANSITORIO
- AESG** ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL

ÁMBITO 2.8.2 SAN SEBASTIÁN

SUCO

ÁMBITO 2.8.2 SAN SEBASTIÁN

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.8 EL CABO

2.8.2 SAN SEBASTIÁN (SUCO)

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

OBSERVACIONES

El contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan en el artículo 1.17 de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.2).

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS CUERPOS VOLADOS

Se establecen en este ámbito para los cuerpos volados las condiciones específicas que figuran en la siguiente tabla, en virtud del apartado 6a) del artículo 3.4.8 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

SITUACION	TIPO	PORCENTAJE DE OCUPACION DE LOS BORDES DE LOS FORJADOS (%)	DISTANCIA MÁXIMA DEL PLANO FRONTAL DE VUELO (cm)
Todas las Manzanas	Semicerrados	40	40

CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES

PROTECCIÓN DE CAUCES

En las parcelas edificables afectadas por cauce o tramo de la red básica del canal de abastecimiento, las licencias de urbanización, edificación de nueva planta o de sustitución de la edificación estarán condicionadas a la adopción de las condiciones o las medidas correctoras que, en su caso, determine el Consejo Insular de Aguas con carácter vinculante.

El eje de los cauces aparece señalado en los planos y en la ficha de ordenación, de acuerdo al Inventario facilitado por el citado organismo de fecha junio de 2005.

ÁMBITO 2.8.3 CUATRO TORRES **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 174.241 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,76	102	305	5.313	1.771

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (Ae-15)	1.913	3.061
Residencial Colectiva (Ae-16)	848	3.037
Residencial Colectiva (C-4)	36.758	147.544
Residencial Colectiva (C-5)	9.360	42.218
Residencial Colectiva (C-8)	4.469	35.752
Residencial Colectiva (Ce-10.1)	400	4.903
Residencial Colectiva (M)	16.614	33.814
SUBTOTAL RESIDENCIAL	70.362	270.329
Turístico Hotelero (Ae-14)	2.670	7.171
SUBTOTAL TURÍSTICO	2.670	7.171
Terciario (Ae-15)	0	2.678
Terciario (Ae-16)	0	1.628
Terciario Oficina (A-R13)	1.220	3.660
Terciario Oficina (C-4)	601	2.404
Terciario Comercios (Ce-1.2)	213	213
SUBTOTAL TERCIARIO	2.034	10.583
E. Docente (Ae-78)	11.408	15.760
E. Servicios Comunitarios (A-Ig)	674	135
E. Docente (CAT)	2.089	3.068
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	14.171	18.963
SUBTOTAL LUCRATIVO	89.237	307.046
S.G. Social - Asistencial (A-D)	1.445	
S.G. Servicios Comunitarios (CAT)	152	
S.G. Servicios Comunitarios (Ce-3.4)	4.041	
SUBTOTAL DOTACIONES	5.638	
S.G. Parque Urbano	13.350	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	13.350	
S.G. Viario	19.689	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	19.689	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	38.677	
S.L. Docente	4.345	
S.L. Sanitario	726	
SUBTOTAL DOTACIONES	5.071	
S.L. Áreas A Jardinadas	613	
S.L. Plazas	7.738	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	8.351	
S.L. Viario	25.521	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	25.521	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	38.943	
Peatonales	7.384	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	7.384	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	7.384	
TOTAL ÁMBITO	174.241	307.046

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AUE	UA-RT	AESL	AESG
AUE-1	- UA-RT-1	- Aparcamientos perpendicular a C/ Luís Álvarez Cruz - Viario- Conexión C/ Luís Álvarez Cruz con Tres de Mayo	- PU y Peatonal San Rafael y San Roque

ÁMBITO 2.8.3 CUATRO TORRES

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.8 EL CABO

2.8.3 CUATRO TORRES (SUCO)



- ÁMBITO SUSPENDIDO
- ACTUACIÓN URBANÍSTICA ESPECÍFICA
- UA DE RÉGIMEN TRANSITORIO
- ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN (PE)
- ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA LOCAL
- ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL

ÁMBITO 2.8.3 CUATRO TORRES

SUCO

ÁMBITO 2.8.3 CUATRO TORRES

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.8 EL CABO

2.8.3 CUATRO TORRES (SUCO)

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

OBSERVACIONES

El contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan en el artículo 1.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.2).

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

En este Ámbito está incluido el BIC en la categoría de Monumento "Cementerio de San Rafael y San Roque" (Ficha nº 336 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano), que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que les afecten le serán de aplicación igualmente las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Las Actuaciones urbanísticas aisladas delimitadas en este ámbito de suelo urbano consolidado, se desarrollarán conforme a lo establecido en el artículo 145 del TRLO/TENC y 207 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, y de acuerdo a las disposiciones de aplicación contenidas en el capítulo 5 del Título Segundo de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

Se tramitará un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de toda la manzana en la que se sitúa el Cementerio de San Rafael y San Roque, que coincide con su entorno de BIC, con la finalidad de resolver la integración de las edificaciones del entorno del Monumento.

Al estar incluido el ámbito del Estudio de Detalle en el entorno de protección de un BIC le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre Patrimonio Histórico.

CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES

PROTECCIÓN DE CAUCES

En las parcelas edificables afectadas por cauce o tramo de la red básica del canal de abastecimiento, las licencias de urbanización, edificación de nueva planta o de sustitución de la edificación estarán condicionadas a la adopción de las condiciones o las medidas correctoras que, en su caso, determine el Consejo Insular de Aguas con carácter vinculante.

El eje de los cauces aparece señalado en los planos y en la ficha de ordenación, de acuerdo al Inventario facilitado por el citado organismo de fecha junio de 2005.

EJECUCIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO - AUE-1

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA ESPECÍFICA DE EJECUCIÓN DIRECTA

SUPERFICIE TOTAL: 2.393 m²

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial	848	3.037
Terciario Comercial	213	1.841
SUBTOTAL LUCRATIVO	1.061	4.878
Espacios Libres Públicos	1.332	
SUBTOTAL PÚBLICO	1.332	
TOTAL UNIDAD	2.393	4.878

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS AUE

Plazos máximos establecidos para el proceso de las actuaciones de gestión y ejecución

Presentación del Proyecto de Urbanización, desde la entrada en vigor del PGO	Ejecución material completa de las obras de Urbanización, desde la aprobación del Proyecto de Urbanización	Solicitud de licencia de edificación, desde la entrada en vigor del PGO
2 años	2 años	2 años

EJECUCIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO - AUE-1

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.8 EL CABO

2.8.3 CUATRO TORRES (SUCCO)

ACTUACIÓN URBANÍSTICA ESPECÍFICA DE EJECUCIÓN DIRECTA AUE-1

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

JUSTIFICACIÓN

Los objetivos y las condiciones de ordenación establecidas para esta actuación implican su consideración como Actuación Urbanística específica (AUE) de ejecución directa, que no produce aumento de la edificabilidad ni de la densidad, ni plantea un cambio del uso previsto en el planeamiento que se revisa, justificándose de delimitación a efectos de facilitar la ejecución de la ordenación a través de los mecanismos habilitados en el TRLOTENC y en el RGEC (artículos 147 del TRLOTENC y 187.2, 188 y siguientes y 207 del RGEC).

OBJETIVOS

Se establecen como objetivos de la AUE la urbanización y la obtención del suelo destinado a sistema local de espacio libre público, con carácter previo o simultáneo a la ejecución del edificio de uso lucrativo, conforme a lo dispuesto en los artículos 187 a 190 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Convenio Urbanístico: El desarrollo de la AUE está sujeto al Convenio Urbanístico de Colaboración, en el que se garantiza el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Cesión, a favor del Ayuntamiento, de la superficie del espacio libre destinado a plaza, con posibilidad de mantener la titularidad privada del subsuelo para el destino de uso comercial en una planta y de aparcamientos en el resto.
- b) Cesión al Ayuntamiento de la parte resultante del inmueble de una planta, delimitado en el plano de Zonas de Edificación, una vez deducido el núcleo de acceso al comercial inferior, que se realizará mediante rampa, situado lo más cercano posible a la Avda. Tres de Mayo.
- c) Ejecución, por la propiedad, del tramo de calle Luis Álvarez Cruz que queda por urbanizar y su posterior cesión al Ayuntamiento.
- d) Materialización del aprovechamiento asignado por el planeamiento en la parcela calificada con el uso Residencial Colectivo, de acuerdo a la tipología a la que se adscribe. Ello, queda supeditado a la demolición, con cargo a la propiedad, del edificio actual situadas en la Avenida Tres de Mayo nº 18 dentro del plazo máximo de ejecución del PGO (12 años).

Adaptación de las parcelas a la ordenación: Con carácter previo a la ejecución material de esta AUE, y en el caso de pluralidad de propietarios y/o de la creación de nuevas parcelas resultantes, se procederá a realizar las operaciones precisas para la adaptación de las parcelas a la ordenación prevista y las obras de urbanización necesarias para que adquieran la condición de solar (artículos 188 y 189 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias). En consecuencia, se deberán tramitar en su caso el pertinente proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas o de reparcelación económica, y/o convenio para la ejecución del planeamiento, según lo que resulte aplicable de acuerdo a la regulación contenida en el citado Reglamento para las actuaciones de ejecución directa en suelo urbano consolidado.

Ejecución de la edificación y de la urbanización: La ejecución de la edificación está supeditada a la previa o simultánea ejecución de la urbanización, incluyendo los espacios libres y viarios, de acuerdo a lo previsto en el artículo 73 del TRLOTENC y al artículo 207 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Para el cumplimiento de lo anterior deberá tramitarse y aprobarse el correspondiente Proyecto de Urbanización, que incluirá las obras de viario y espacios libres públicos precisas para la ejecución completa de la ordenación prevista.

UNIDAD DE ACTUACIÓN DE REGIMEN TRANSITORIO UA-RT-1

UNIDAD DE ACTUACIÓN DE REGIMEN TRANSITORIO UA-RT-1

CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

SUPERFICIE TOTAL:	4.483 m ²	SISTEMA:	EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO (RÉGIMEN TRANSITORIO)
--------------------------	----------------------	-----------------	---

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.8 EL CABO

2.8.3 CUATRO TORRES (SUCO)

UA-RT-1

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	APROVECHAMIENTO MEDIO (Uda/m ² s)
1,60	1,92

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

USO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)	APROVECHAMIENTO (Udas.)
Turístico Hotelero (Ae-14)	2.670	7.171	8.605
Subtotal Turístico	2.670	7.171	8.605
Subtotal Lucrativo	2.670	7.171	8.605
S.L. Viario	1.813		
Subtotal Infraestructuras de Comunicaciones	1.813		
Subtotal Sistemas Locales	1.813		
TOTAL UNIDAD	4.483	7.171	8.605

OBSERVACIONES

La justificación del carácter de régimen transitorio de la Unidad de Actuación se detalla en el apartado 7.5 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada.

OBJETIVOS

Constituye el objetivo de la Unidad de Actuación de Régimen Transitorio la culminación de la ejecución material y, en su caso, jurídica que falte aún por ultimar para la ejecución de la ordenación, estableciendo, con carácter previo a la materialización del aprovechamiento lucrativo, las siguientes cargas urbanísticas que queden por cumplimentar:

- La urbanización del suelo destinado a sistemas locales de espacios libres y viarios
- La cesión del suelo destinado a sistemas locales de espacios libres y viarios
- La cesión del 10% del aprovechamiento correspondiente a la Administración.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Al tratarse de una unidad de régimen transitorio, serán de aplicación las condiciones de gestión y ejecución que deban cumplirse de acuerdo al estado de desarrollo de la actuación.

CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES

MEDIDAS AMBIENTALES

Deberán cumplirse especialmente las determinaciones normativas de las Medidas correctoras o protectoras, así como las de mitigación del riesgo y Medidas del Programa de Seguimiento Ambiental contenidas en los Capítulos 6 y 7 de la Memoria Ambiental, en las que están ya incluidas las provenientes del Estudio de Riesgos, que en su caso se hayan establecido para esta unidad, además de las que se establecen en las Condiciones Ambientales de las Normas de Ordenación Estructural y Pormenorizada, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable.

SISTEMA DE EJECUCIÓN: Privado por Concierto (Régimen Transitorio)

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO

Plazos máximos establecidos para el proceso de las actuaciones de gestión y ejecución

Presentación de la iniciativa de ejecución privada y del Proyecto de Urbanización desde la entrada en vigor del PGO	Cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privado	Inicio de las obras de urbanización desde la aprobación del Proyecto de Urbanización	Ejecución completa de las obras de urbanización desde el inicio de las mismas	Solicitud de licencia de edificación desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema y adjudicó la gestión	Otros
-	-	1 año	2 años	2 años	

ÁMBITO 2.8.4 MERCADO **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 75.208 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial Dotacional

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,50	65	194	1.458	486

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-4)	12.251	46.788
Residencial Colectiva (C-6)	1.687	10.122
Residencial Colectiva (M)	8.661	22.608
SUBTOTAL RESIDENCIAL	22.599	79.518
Terciario Oficina (C-2)	2.604	4.684
Terciario Oficina (C-5)	1.656	8.280
Terciario Oficina (C-6)	957	5.742
Terciario Oficina (C-7)	1.137	7.959
Centro comercial / Gran establecimiento comercial (M)	2.766	4.995
SUBTOTAL TERCIARIO	9.120	31.660
Sin definir (CAT)	640	1.918
SUBTOTAL SIN DEFINIR	640	1.918
SUBTOTAL LUCRATIVO	32.359	113.096
S.G. Servicios Comunitarios	5.529	
S.G. Administración Pública (A-D)	2.118	
S.G. Administración Pública (C-6)	1.636	
SUBTOTAL DOTACIONES	9.283	
S.G. Viario	4.186	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	4.186	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	13.469	
S.L. Plazas	5.563	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	5.563	
S.L. Viario	10.327	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	10.327	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	15.890	
Peatonales	13.490	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	13.490	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	13.490	
TOTAL ÁMBITO	75.208	113.096

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

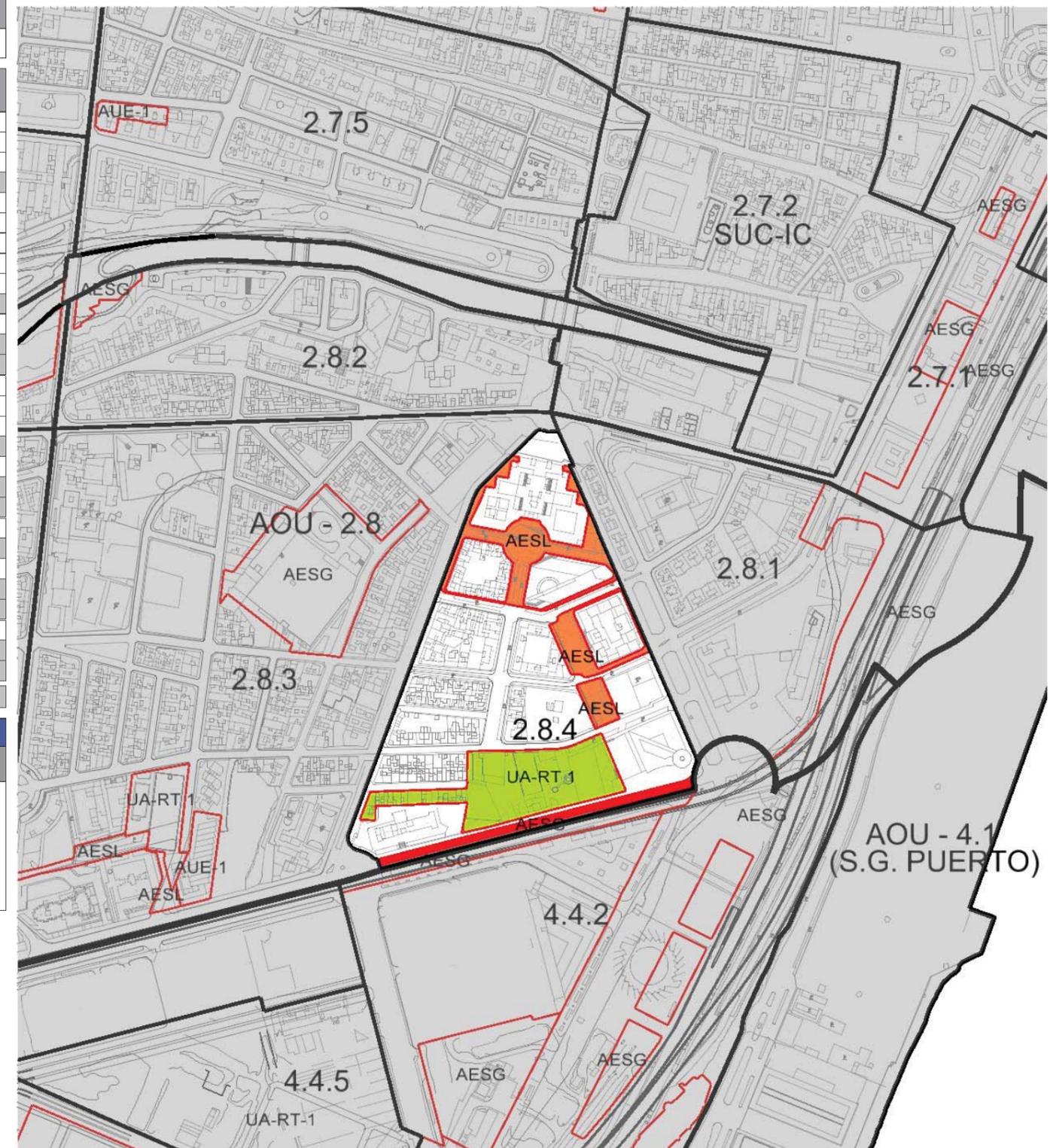
UA-RT	AESL	AESG
- UA-RT-1	- Plaza edificio Servicio Canario de Salud - Plaza y peatonales C/ Francisco Bonnín - Plaza y peatonales entre C/ José Hernández Alfonso y Avda. José Manuel Guimerá	- Viario- Eje del Litoral (Tres de Mayo)

ÁMBITO 2.8.4 MERCADO

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.8 EL CABO

2.8.4 MERCADO (SUCO)



AUE ACTUACIÓN URBANÍSTICA ESPECÍFICA	AUD (PE) ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN (PE)
UA-RT UA DE RÉGIMEN TRANSITORIO	AESL ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA LOCAL
	AESG ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL

ÁMBITO 2.8.4 MERCADO

SUCO

ÁMBITO 2.8.4 MERCADO

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.8 EL CABO

2.8.4 MERCADO (SUCO)

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

OBSERVACIONES

El contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan en el artículo 1.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.2).

CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES

PROTECCIÓN DE CAUCES

En las parcelas edificables afectadas por cauce o tramo de la red básica del canal de abastecimiento, las licencias de urbanización, edificación de nueva planta o de sustitución de la edificación estarán condicionadas a la adopción de las condiciones o las medidas correctoras que, en su caso, determine el Consejo Insular de Aguas con carácter vinculante.

El eje de los cauces aparece señalado en los planos y en la ficha de ordenación, de acuerdo al Inventario facilitado por el citado organismo de fecha junio de 2005.

UNIDAD DE ACTUACIÓN DE REGIMEN TRANSITORIO UA-RT-1

UNIDAD DE ACTUACIÓN DE REGIMEN TRANSITORIO UA-RT-1

CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

SUPERFICIE TOTAL:	10.121 m ²	SISTEMA:	EJECUCIÓN PÚBLICA POR COOPERACIÓN
--------------------------	-----------------------	-----------------	-----------------------------------

AE-2 CENTRO-COLINAS
AOU 2.8 EL CABO
2.8.4 MERCADO (SUCO)
UA-RT-1

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	APROVECHAMIENTO MEDIO (Uda/m ² s)
2,72	2,72

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

USO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)	APROVECHAMIENTO (Udas.)
Residencial Colectiva (C-4)	167	668	668
Residencial Colectiva (C-6)	816	4.896	4.896
Subtotal Residencial	983	5.564	5.564
Terciario Oficina (C-5)	1.655	8.275	8.275
Terciario Oficina (C-6)	957	5.742	5.742
Terciario Oficina (C-7)	1.137	7.959	7.959
Subtotal Terciario	3.749	21.976	21.976
Subtotal Lucrativo	4.732	27.540	27.540
S.L. Plazas	284		
Subtotal Espacios Libres	284		
Subtotal Sistemas Locales	284		
Peatonales	5.105		
Subtotal Espacios Libres	5.105		
Subtotal Viario y Otros	5.105		
TOTAL UNIDAD	10.121	27.540	27.540

OBSERVACIONES

La justificación del carácter de régimen transitorio de la Unidad de Actuación se detalla en el apartado 7.5 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada.

OBJETIVOS

Constituye el objetivo de la Unidad de Actuación de Régimen Transitorio la culminación de la ejecución material y, en su caso, jurídica que falte aún por ultimar para la ejecución de la ordenación, estableciendo, con carácter previo a la materialización del aprovechamiento lucrativo, las siguientes cargas urbanísticas que queden por cumplimentar:

- La urbanización del suelo destinado a sistemas locales de espacios libres y viarios
- La cesión del suelo destinado a sistemas locales de espacios libres y viarios
- La cesión del 10% del aprovechamiento correspondiente a la Administración.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

En esta unidad se deberá formular Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Al tratarse de una unidad de régimen transitorio, serán de aplicación las condiciones de gestión y ejecución que deban cumplirse de acuerdo al estado de desarrollo de la actuación.

CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES

MEDIDAS AMBIENTALES

Deberán cumplirse especialmente las determinaciones normativas de las Medidas correctoras o protectoras, así como las de mitigación del riesgo y Medidas del Programa de Seguimiento Ambiental contenidas en los Capítulos 6 y 7 de la Memoria Ambiental, en las que están ya incluidas las provenientes del Estudio de Riesgos, que en su caso se hayan establecido para esta unidad, además de las que se establecen en las Condiciones Ambientales de las Normas de Ordenación Estructural y Pormenorizada, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable.

SISTEMA DE EJECUCIÓN: Público por Cooperación

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO

Plazos máximos establecidos para el proceso de las actuaciones de gestión y ejecución

Incoación del expediente de inicio del procedimiento del sistema de cooperación, desde la entrada en vigor del PGO	Tramitación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, desde la incoación del expediente de inicio del procedimiento del sistema de cooperación	Cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, desde el inicio del procedimiento del sistema de cooperación	Inicio de las obras de urbanización desde la aprobación del Proyecto de Urbanización	Ejecución completa de las obras de urbanización desde el inicio de las mismas	Solicitud de licencia de edificación, desde la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación	Otros
-	-	-	2 años	2 años		