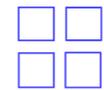


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLAN OPERATIVO



TOMO 2.1.3

FICHERO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

AOU 2.6 EL TOSCAL

AOU 2.6 EL TOSCAL

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.6 EL TOSCAL

SUPERFICIE TOTAL: 325.046 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.		
2,09	680.471	125	376	4.074	12.222

Usos Pormenorizados	Superficie de Suelo (m ² s)	Superficie Edif. Máxima (m ² c)
Residencial	111.127	509.885
Residencial - AUD-1 (PE)	Sin definir	5.079
Terciario - AUD-1 (PE)	Sin definir	3.666
Equipamiento local	5.000	10.952
Sin definir	72.425	150.889
SUBTOTAL LUCRATIVO	188.552	680.471
S.G. Dotaciones	15.755	
S.G. Espacios Libres	28.271	
S.G. Infraestructuras de Comunicaciones	28.647	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	72.673	
S.G. Dotaciones	843	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES	843	
S.L. Espacios Libres	15.196	
S.L. Espacios Libres - AUD-1 (PE)	1.458	
S.L. Infraestructuras de Comunicaciones	9.783	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	26.437	
Espacios Libres	34.049	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	34.049	
TOTAL ÁREA	325.046	680.471

ÁMBITOS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

Ámbito	Denominación	Categoría de Suelo	Superficie (m ² s)
2.6.1	La Marina - Avda. Anaga	SUCO	62.809
2.6.2	Toscal Centro	SUCO	193.869
2.6.3	Toscal Conjunto Histórico	SUCO-IC	68.368
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUC			256.678
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUC-IC			68.368

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 325.046

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE LA ESTRUCTURA GENERAL

Elemento	Uso	Denominación	Superficie (m ² s)
SGs	ADP	MAGISTRATURA DE TRABAJO	394
SGs	ADP	EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES I GOBIERNO DE CANARIAS	2.378
SGs	CUL	PARQUE HISTÓRICO - CULTURAL DE ALMEYDA	12.449
SG	CDI	CENTRO MUNICIPAL DE EL TOSCAL	2.584
SG	PU	PARQUE URBANO DE ALMEYDA	11.382
SG	PZ	PLAZA LINEAL AVENIDA DE ANAGA	16.889
SG	SAS	CASA MUNICIPAL DE LA JUVENTUD DE EL TOSCAL (Casa Silluto)	122
SG	SER	CASA SINDICAL	843

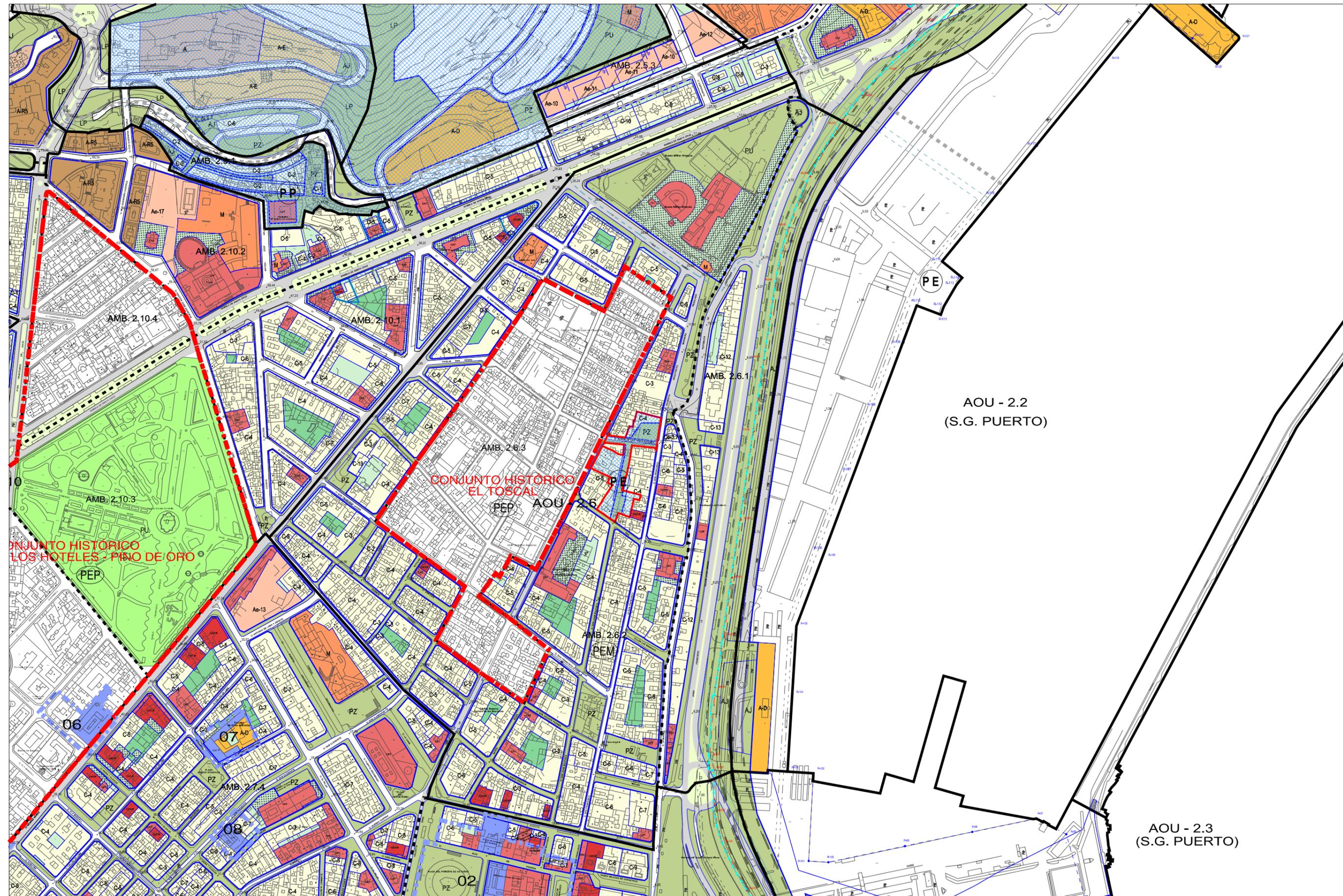


2.6.1 La Marina-Avda. Anaga - 2.6.2 Toscal Centro - 2.6.3 Toscal Conjunto Histórico

AOU 2.6 EL TOSCAL

ALINEACIONES RASANTES Y ZONAS DE EDIFICACIÓN (TIPOLOGÍAS)

ESCALA 1:6.000



ÁMBITO 2.6.1 LA MARINA - AVDA ANAGA SUCO

ÁMBITO 2.6.1 LA MARINA - AVDA ANAGA

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 62.809 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.6 EL TOSCAL

2.6.1 LA MARINA - AVDA ANAGA (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,29	62	185	1.161	387

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-12)	6.533	70.524
Residencial Colectiva (C-13)	654	8.502
SUBTOTAL RESIDENCIAL	7.187	79.026
Sin definir (CAT)	670	1.743
SUBTOTAL SIN DEFINIR	670	1.743
SUBTOTAL LUCRATIVO	7.857	80.769
S.G. Administración Pública (C-12)	2.378	
SUBTOTAL DOTACIONES	2.378	
S.G. Plazas	16.889	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	16.889	
S.G. Viario	15.747	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	15.747	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	35.014	
S.L. Áreas A Jardinadas	8.169	
S.L. Plazas	1.183	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	9.352	
S.L. Viario	2.056	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	2.056	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	11.408	
Peatonales	8.530	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	8.530	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	8.530	
TOTAL ÁMBITO	62.809	80.769

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AESL	AESG
	- PZ- Plaza de La Muralla - Viario- Remodelación Vía Urbana del Eje del Litoral



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 2.6.1 LA MARINA - AVDA ANAGA

SUCO

ÁMBITO 2.6.1 LA MARINA - AVDA ANAGA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.6 EL TOSCAL

2.6.1 LA MARINA - AVDA ANAGA (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).

Perímetro de Seguridad del Acuartelamiento de Almeida: Con carácter previo al otorgamiento de las licencias de edificación, se precisa informe previo del Ministerio de Defensa en los términos previstos por la Ley 8/1975, de 12 de marzo, cuando se trate de parcelas incluidas en el límite de la zona de seguridad de el acuartelamiento de Almeida, delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

La ejecución de la actuación prevista de Sistema General Viario (Eje viario del Litoral) se desarrollará de acuerdo al Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana.

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 2.6.2 TOSCAL CENTRO **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 193.869 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
2,39	137	412	7.980	2.660

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN SIN AUD	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-2)	812	1.624
Residencial Colectiva (C-3)	14.156	38.658
Residencial Colectiva (C-4)	43.006	154.432
Residencial Colectiva (C-5)	25.262	117.260
Residencial Colectiva (C-6)	13.526	71.616
Residencial Colectiva (C-7)	6.914	46.088
Residencial Colectiva (Ce-3.7)	264	1.181
SUBTOTAL RESIDENCIAL	103.940	430.859
E. Docente (C-4)	1.117	2.556
E. Docente (CAT)	2.993	7.252
E. Religioso (M)	890	1.144
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	5.000	10.952
Sin definir (CAT)	3.387	12.165
SUBTOTAL SIN DEFINIR	3.387	12.165
SUBTOTAL LUCRATIVO	112.327	453.976
S.G. Administración Pública (CAT)	928	
S.G. Cultural (CAT)	12.298	
S.G. Cultural (M)	151	
SUBTOTAL DOTACIONES	13.377	
S.G. Parque Urbano	11.382	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	11.382	
S.G. Viario	12.900	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	12.900	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	37.659	
S.G.s Servicios Comunitarios (C-13)	375	
S.G.s Servicios Comunitarios (C-3)	468	
SUBTOTAL DOTACIONES	843	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES	843	
S.L. Plazas	5.844	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	5.844	
S.L. Viario	7.727	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	7.727	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	13.571	
Peatonales	25.519	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	25.519	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	25.519	
TOTAL ÁMBITO SIN AUD	189.919	453.976

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN AUD	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial (Según PE) - AUD-1 (PE)	--	5.079
SUBTOTAL RESIDENCIAL	Sin definir	5.079
Terciario (Según PE) - AUD-1 (PE)	--	3.666
SUBTOTAL TERCARIO	Sin definir	3.666
SUBTOTAL LUCRATIVO	Sin definir	8.745
S.L. Espacios Libres - AUD-1 (PE)	1.458	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.458	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	1.458	
TOTAL AUD	3.950	8.745

TOTAL ÁMBITO **193.869** **462.721**

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

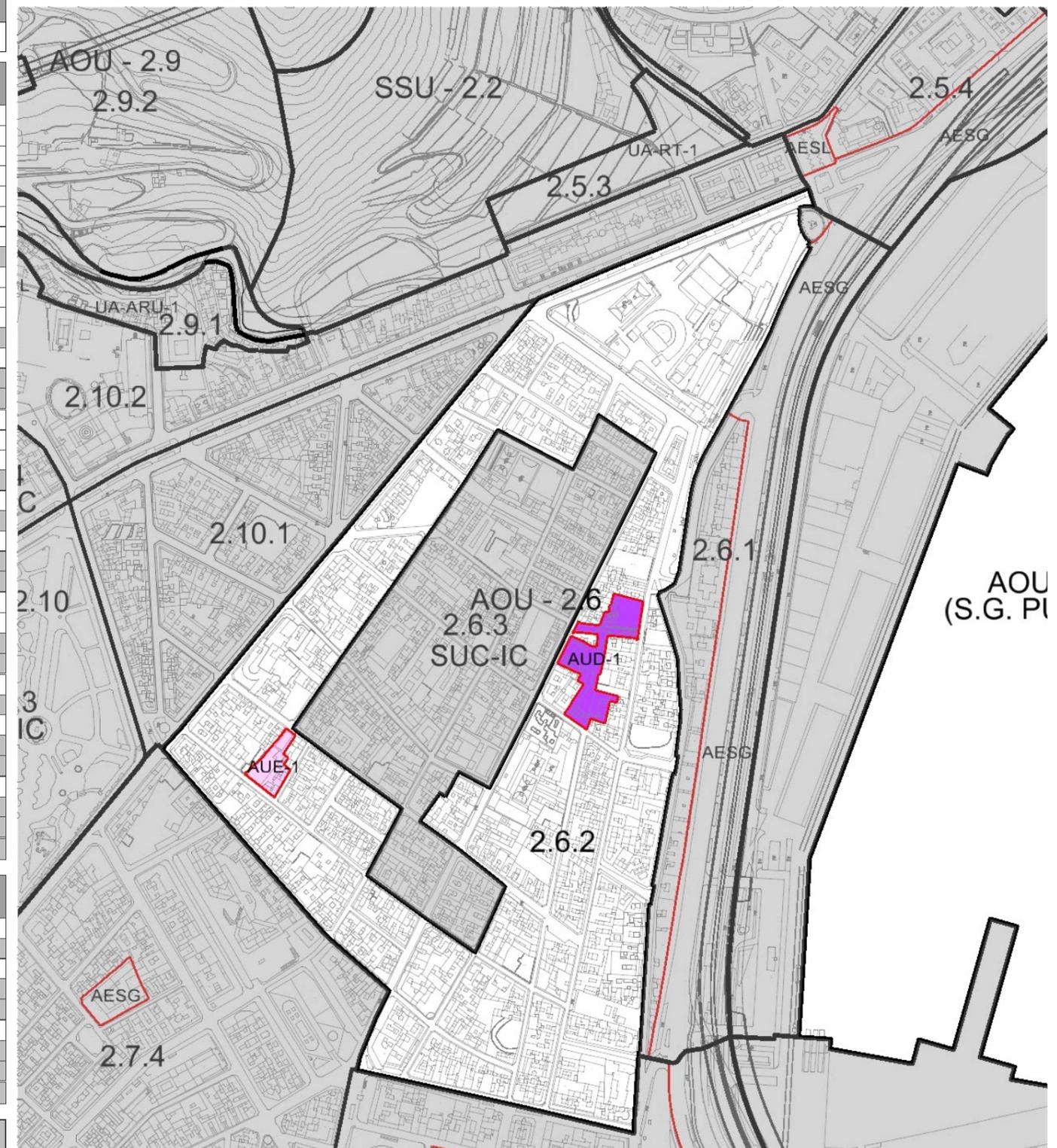
AUE	AUD (PE)	AESL	AESG
AUE-1	AUD-1 (PE)		

ÁMBITO 2.6.2 TOSCAL CENTRO

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.6 EL TOSCAL

2.6.2 TOSCAL CENTRO (SUCO)



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

ÁMBITO 2.6.2 TOSCAL CENTRO

SUCO

ÁMBITO 2.6.2 TOSCAL CENTRO

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.6 EL TOSCAL

2.6.2 TOSCAL CENTRO (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).

Perímetro de Seguridad del Acuartelamiento de Almeyda: Con carácter previo al otorgamiento de las licencias de edificación, se precisa informe previo del Ministerio de Defensa en los términos previstos por la Ley 8/1975, de 12 de marzo, cuando se trate de parcelas incluidas en el límite de la zona de seguridad de el acuartelamiento de Almeyda, delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE EL TOSCAL CENTRO

Este ámbito se determina sujeto a Plan Especial de Mejora Urbana. Este tipo de planes no puede intervenir en la ordenación de la edificación, por lo cual no se paraliza la concesión de licencias de edificación.

Este ámbito encierra totalmente el Ámbito 2.6.3 El Toscal Conjunto Histórico, por lo que los contenidos de este Plan Especial de Mejora Urbana, han de ser coordinados con los que se establezcan para el Plan Especial de Protección de dicho Ámbito, siendo prevalentes, en todo caso, las determinaciones de este último. A su vez, se deberán tener en cuenta los objetivos generales y concretos planteados en el Epígrafe 2.2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada, sobre el papel que esta Área de Ordenación Urbana debe jugar en el marco del modelo de ciudad contemplado en esta Revisión.

Los objetivos principales que ha de asumir el Plan Especial son los siguientes:

- Tratamiento tipo "Urban" de la urbanización del viario, los espacios libres públicos, plazas y áreas ajardinadas, estableciendo el carácter peatonal o rodado y conseguir una solución integral del problema del tráfico, en coordinación con el resto de la ciudad.
- Determinación del criterio de alumbrado y arbolado tanto del viario como de los espacios libres públicos.
- Aportación de diferentes soluciones para el embellecimiento de las fachadas de las edificaciones.
- Establecer la ubicación de zonas para el estacionamiento de vehículos.
- Establecer los aparcamientos subterráneos previstos, según se especifica en el Epígrafe 5.4 y en el Anexo de la Memoria de Ordenación Pormenorizada "Fichero de Aparcamientos", para residentes, que cubra el déficit actual y de plazas rotatorias, que complementen las actividades del sector servicios.
- Establecer los puntos para la recogida de residuos.

PROYECTO DE MEJORA URBANA DE ACCESIBILIDAD DE LAS RAMBLAS

En toda la longitud de Las Ramblas, desde su confluencia con la Avenida de Anaga hasta con la de Benito Pérez Armas, se realizará un estudio global para que mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización se proceda a la ampliación de sus aceras y a la reorganización del tráfico peatonal y rodado entre los tramos de rambla, con el objeto de mejorar la accesibilidad de las aceras, en relación a los edificios a que dan servicio y de mejorar la continuidad del tráfico peatonal y del cruce del rodado a lo largo de todo su recorrido, respectivamente.

Para la ampliación de la sección de las aceras, manteniendo, en todo caso, las alineaciones de las parcelas y la de los bordillos de la rambla central, se establecerá una sección mínima de calzada de 6,00 a 6,25 metros, desplazando los bordillos de las aceras hacia la rambla central, de tal manera que el espacio que de ello resulte se incorpore a las aceras.

Para la remodelación de los espacios entre ramblas se podrán establecer y ejecutar otras soluciones alternativas a las actuales, que resulten una mejora significativa del funcionamiento conjunto de ambos tráficos, rodado y peatonal.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Actuaciones de dotación: Los recintos delimitados para el desarrollo de Actuaciones Urbanísticas de Dotación (AUD) tienen la consideración de suelo urbano consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo y servirán como referencia espacial para llevar a cabo las operaciones y actuaciones que sean precisas para la gestión y ejecución de la ordenación, según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y de acuerdo a lo establecido en las Normas de Ordenación Pormenorizada para la ejecución de este tipo de actuaciones, asimilables a las actuaciones de dotación previstas en el Texto Refundido de la Ley de suelo estatal, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 (TRLRJ 2008).

Las condiciones de ordenación y de gestión y ejecución de tales AUD se contienen en la ficha correspondiente a cada una de ellas.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN CATALOGADA

La edificación resultante en edificios catalogados con remonta no podrá incrementar la edificabilidad destinada al uso residencial y turístico con respecto a la asignada por el planeamiento anterior.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

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)
C/ Méndez Núñez, C/ S. Isidro	Semicerrados	60	80
C/ La Rosa (Toda la calle, salvo el tramo entre C/ Señor de las Tribulaciones y C/ El Saludo, acera Este y el tramo entre C/ S. Fco. Javier y C/ S. Martín, acera Este), C/ S. Fernando, C/ El Saludo, C/ Santiago (Tramo entre C/ El Saludo y C/ S. Isidro), C/ La Marina (Tramo entre Callejón de Bouza y Plaza de Isabel II), C/ S. Fco. Javier (Tramo entre C/ La Rosa y C/ S. Francisco), C/ Las Bodegas (Acera Sur), Glorieta del Arquitecto Marrero (Tramo entre C/ El Saludo y C/ S. Isidro)	Semicerrados	50	60
C/ S. Fco. Javier (Tramo entre C/ S. Antonio y C/ La Rosa, acera Norte), C/ Señor de las Tribulaciones (Tramo entre C/ Méndez Núñez y C/ S. Miguel y tramo entre C/ La Rosa y C/ S. Francisco, acera Sur), Plaza de Isabel II (Fachada Sur), C/ La Marina (Tramo entre Plaza de Isabel II y Glorieta del Arquitecto Marrero), C/ Las Bodegas (Acera Norte), C/ S. Martín (Tramo entre C/ S. Francisco y C/ La Marina, acera Norte)	Semicerrados	40	40
C/ S. Nicolás, C/ S. Miguel (Tramo entre C/ Señor de las Tribulaciones y C/ El Saludo, acera Oeste), C/ Ulises Guimerá, C. La Rosa (Tramo entre C/ S. Fco. Javier y C/ S. Martín, acera Este)	Abiertos	60	40
C/ S. Fco. Javier (Tramo entre Plaza de S. Antonio de Texas y C/ S. Miguel, acera Norte), C/ S. Martín (Tramo entre C/ S. Francisco y C/ La Marina, acera Sur), C/ S. Miguel (Tramo entre S. Vicente Ferrer y S. Fco. Javier, acera Oeste), C/ Sta. Marta (Acera Este)	Abiertos	50	60
C/ S. Vicente Ferrer (Tramo entre C/ Méndez Núñez y C/ La Rosa), C/ Sta. Rosalía, C/ Sta. Marta (Acera Oeste), C/ Sta. Clara, C/ S. Miguel (Tramo entre S. Fco. Javier y Señor de las Tribulaciones, acera Oeste y tramo entre C/ El Saludo y C/ S. Isidro), C/ S. Antonio, C/ S. Martín (Tramo entre C/ Méndez Núñez y C/ S. Miguel), C/ Gaspar Fernández, C/ Sta. Rosa de Lima, C/ S. Juan Bautista (Tramo entre C/ Emilio Calzadilla y C/ S. Fco. Javier)	Abiertos	40	40
C/ Santiago (Tramo entre C/ Sta. Rosalía y C/ S. Fco. Javier), Pasaje Peatonal entre C/ Sta. Rosalía y S. Vicente Ferrer, C/ S. Luís, C/ S. Francisco, Callejón Bouza, C/ S. Vicente Ferrer (Tramo entre C/ La Rosa y C/ S. Francisco), Plaza de Isabel II (Fachada Norte), C/ S. Martín (Tramo entre C/ La Rosa y C/ S. Francisco), C/ La Rosa (Tramo entre C/ Señor de las Tribulaciones y C/ El Saludo, acera Este), C/ Señor de las Tribulaciones (Tramo entre C/ La Rosa y C/ S. Francisco, acera Norte), C/ S. Juan Bautista (Tramo entre C/ S. Fco. Javier y C/ S. Martín)	No se permiten	-	-
C/ S. Fco. Javier (Tramo entre C/ Méndez Núñez y C/ La Rosa, acera Sur), C/ Emilio Calzadilla, C/ La Marina (Tramo entre C/ Emilio Calzadilla y Callejón de Bouza), Glorieta del Arquitecto Marrero (Tramo entre C/ Señor de las Tribulaciones y C/ El Saludo)	Abiertos	30	60

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.

ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN AUD-1 (PE)

ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN AUD-1 (PE)

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN

SUPERFICIE TOTAL: 3.950 m² **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.6 EL TOSCAL

2.6.2 TOSCAL CENTRO (SUCO)

AUD-1 (PE)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
2,21	106	319	126	42

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial	--	5.079
SUBTOTAL RESIDENCIAL	--	5.079
Terciario	--	3.666
SUBTOTAL TERCIARIO	--	3.666
SUBTOTAL LUCRATIVO	--	8.745
S.L. Espacios Libres	1.458	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.458	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	1.458	
TOTAL UNIDAD	3.950	8.745

JUSTIFICACIÓN

Esta actuación urbanística se justifica principalmente por el interés público general que supone cualificar e incrementar la calidad ambiental en el espacio urbano del recinto delimitado y en su entorno, de conformidad con los criterios expuestos en la Directriz 74 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

En concreto, se ha de estudiar una nueva ordenación del ámbito en la que se produzca un esponjamiento de la trama urbana con la apertura de nuevos espacios libres a la vez que se establezcan nuevos aprovechamientos lucrativos que regeneren el espacio urbanizado. No se incrementarán los aprovechamientos de usos residenciales sobre los previstos por el planeamiento que se revisa, al estar ubicados en un área saturada.

El objetivo de esta actuación y las condiciones de ordenación establecidas para lograrlo, implican su consideración como Actuación Urbanística de Dotación (AUD), al suponer una renovación parcial del espacio de suelo urbanizado con incremento de las dotaciones en función del incremento de edificabilidad o cambios de uso atribuibles a los terrenos incluidos en la actuación. En consecuencia, se trata de una actuación asimilable a las actuaciones de dotación previstas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 (TRLR 2008). El incremento de edificabilidad se determinará partiendo de la asignada en el planeamiento vigente que se revisa: 5.079,94 m²c.

Con el fin de concretar y ajustar de forma precisa y adecuada las determinaciones de la ordenación propuesta, se considera procedente remitir a Plan Especial (PE) el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa y detallada, por lo que el recinto delimitado queda sujeto a la formulación y aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente, de acuerdo a los objetivos, criterios y condiciones expresados en esta ficha.

OBJETIVOS

El objetivo de la AUD es la reordenación del recinto delimitado para su renovación urbanística parcial, con aumento de las dotaciones e incremento de la edificabilidad, desarrollando las siguientes actuaciones:

Viabilizar un nuevo espacio libre de uso y dominio público con el fin de cualificar el espacio urbano y proporcionar una continuidad peatonal horizontal como prolongación de la calle San Juan Bautista hasta desembocar en la Calle La Marina.

- Proporcionar una solución adecuada para el cierre de la manzana de uso residencial y de las traseras de las edificaciones existentes.
- Incorporar la ejecución de un aparcamiento subterráneo rotatorio y para residentes.
- Justificar el incremento proporcional de las dotaciones, en este caso espacios libres, en función del incremento de edificabilidad sobre la prevista en el planeamiento que se revisa.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Se redactará un Plan Especial de Ordenación, que podrá formularse y tramitarse de forma simultánea con el Proyecto de Urbanización que resulte preciso para la ejecución del viario y de los espacios libres públicos. Además, el Plan Especial se acompañará de un Estudio previo o Anteproyecto de las edificaciones previstas en la actuación, para la consecución de un diseño conjunto de carácter urbano, de urbanización y edificación.

El desarrollo de la ordenación pormenorizada y el contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan respectivamente en el artículo 1.1.4 y 1.1.7 y siguientes u en el artículo 2.1.1 y siguientes de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.2).

La ordenación contenida en los Planos de Ordenación OP y en los de esta ficha tiene carácter meramente indicativo, salvo con respecto a los elementos vinculantes que se establecen expresamente en el apartado correspondiente de la presente ficha.

Se cumplirá con los parámetros que sean exigibles de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

CONTENIDO E INSTRUCCIONES DEL PLAN ESPECIAL

Además de las determinaciones que resulten precisas para el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa y detallada en el recinto delimitado para esta AUD, el Plan Especial deberá incluir los siguientes contenidos:

- La concreción de la mayor necesidad de dotaciones y espacios libres públicos en función del incremento de la edificabilidad media ponderada o de los cambios de uso determinados en las parcelas edificables lucrativas resultantes de la ordenación.
- La concreción de la cesión al Ayuntamiento del porcentaje del 10 % del incremento de la edificabilidad media ponderada que se produzca con respecto al aprovechamiento urbanístico del planeamiento que se revisa, en los términos establecidos por el artículo 16.1.b) del TRLR 2008, o los que resulten aplicables tras la adaptación a éste de la legislación urbanística Canaria.
- La concreción de la cesión al ayuntamiento del suelo para viales, espacios libres y restantes dotaciones públicas, en su caso, determinándose en el PE las actuaciones y operaciones que deberán realizarse para hacerlas efectivas.
- La concreción del valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de superficie edificable o a cada nueva vivienda, según corresponda.
- El Plan Especial establecerá las rasantes del espacio libre propuesto y de los espacios libres públicos exteriores. En el caso que se produjesen desniveles en el recinto de los espacios libres públicos exteriores, éstos se deberán resolver con rampas que deberán cumplir con la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
- Así mismo determinará las condiciones de forma, volumen y uso de la edificación prevista, siempre en base a las determinaciones de edificabilidad máxima, altura máxima y usos compatibles que se establecen a continuación. En este punto se ha de especial cuidado en la adecuación de la nueva edificación evitando la aparición de medianeras vistas.

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS AUD (PE)

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS AUD (PE)

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

Tramitación del Plan Especial y del Proyecto de Urbanización (cuando así se determine), desde la entrada en vigor del PGO	Presentación del Proyecto de Urbanización, desde la entrada en vigor del Plan Especial (en su caso)	Ejecución material completa de las obras de urbanización pendientes, desde la aprobación del Proyecto de Urbanización	Solicitud de licencia de edificación, desde la entrada en vigor del Plan Especial
1 año	2 años	2 años	4 años

ÁMBITO 2.6.2 TOSCAL CENTRO

SUCO

ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN AUD-1 (PE)

AE-2 CENTRO-COLINAS
AOU 2.6 EL TOSCAL
2.6.2 TOSCAL CENTRO (SUCO)
AUD-1 (PE)

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

- La calidad estética y constructiva de las intervenciones debe estar garantizada en el anteproyecto que se presente para la tramitación de la preceptiva licencia de edificación, al considerarse un factor fundamental del resultado final. Por tanto se deberán precisar las cuestiones constructivas y de diseño interior y exterior. En la intervención en el espacio libre debe quedar garantizada la plantación de árboles de porte en el porcentaje de la superficie de la plaza que determinen las Ordenanzas Municipales al respecto, o en su defecto en al menos el 15% de su superficie.

ELEMENTOS VINCULANTES DE LA ORDENACIÓN

Se señalan a continuación los elementos vinculantes que han de ser tenidos en cuenta en la redacción del Plan Especial.

Edificabilidad: Se establece una edificabilidad máxima de 9.745 m²c, que deberán distribuirse entre los usos propuestos por el Plan Especial de conformidad los con usos pormenorizados que se detallan a continuación.

Edificabilidad máxima uso residencial: 5.079 m²c

Edificabilidad máxima uso terciario: 3.666 m²c

Altura máxima: 5 plantas

Superficie mínima espacios libres: 1.458 m²

Aparcamientos: Son vinculantes las determinaciones que se derivan del objetivo expresado sobre la creación de aparcamientos rotatorios y para residentes.

Se establece como vinculante la ubicación de un espacio destinado a plaza en la confluencia de las calles Tribulaciones y San Francisco.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN

La ordenación habrá de tener en cuenta la orografía del terreno y adecuar las tipologías edificatorias a la misma, de forma tal que el impacto visual desde el entorno se minimice lo más posible, debiendo estudiar pormenorizadamente la adaptación topográfica de la implantación de la edificación.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Se determina el sistema de ejecución privada, en caso de resultar necesario.

El recinto delimitado para desarrollar la presente actuación tendrá la consideración de suelo urbano consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo y servirá como referencia espacial para llevar a cabo las operaciones y actuaciones que sean precisas para la gestión y ejecución de la ordenación, según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y de acuerdo a lo establecido en las Normas de Ordenación Pormenorizada para la ejecución de este tipo de actuaciones.

Las actuaciones de gestión a realizar se ajustarán, en su caso, a lo dispuesto en los artículos 188 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Será a cargo de la Actuación de Dotación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo (viales, espacios libres y cualquier otra que resulte necesaria), en coherencia con lo preceptuado en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por RDL 2/2008.

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

El Proyecto de Urbanización cumplirá lo dispuesto en el Decreto 227/1997, Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Las condiciones de la urbanización establecidas en los siguientes apartados se complementan con las generales que se recogen en las Normas de Ordenación del Plan General y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Deberá tenerse especial cuidado en el estudio de las rasantes de los puntos de encuentro con las urbanizaciones colindantes, con el fin de garantizar la continuidad del viario.

En las áreas ajardinadas, se garantizará el recorrido peatonal con la construcción de caminos debidamente tratados y permitiendo su disfrute público. Así mismo, se ejecutarán otros elementos como una red de riego y mobiliario urbano.

La ubicación y diseño de las instalaciones propias y necesarias de la Actuación incluso los puntos de recogida de residuos deberán ser estudiados en el Proyecto de Urbanización, con la finalidad de evitar impactos producidos como consecuencia de ruidos, vibraciones, olores o diseño arquitectónico inadecuado.

EJECUCIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO - AUE-1

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA ESPECÍFICA DE EJECUCIÓN DIRECTA

SUPERFICIE TOTAL: 1.314 m²

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial	484	968
SUBTOTAL LUCRATIVO	484	968
Espacios Libres Públicos	830	
SUBTOTAL PÚBLICO	830	
TOTAL UNIDAD	1.314	968

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 2.6 EL TOSCAL

2.6.2 TOSCAL CENTRO (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

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.

Derecho de realojo y retorno: Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 2ª de Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (D. 183/2004) se debe garantizar el derecho de realojo y retorno a favor de los propietarios y arrendatarios, respectivamente, de las viviendas que resulten afectadas como consecuencia de la nueva ordenación. Estos podrán optar entre ejercer tal derecho o recibir la compensación que legalmente les corresponda o se convenga con ellos. Siempre que resulte técnicamente viable, los ocupantes de las viviendas existentes mantendrán el uso de las mismas hasta la finalización de las nuevas viviendas. Si ello no fuera posible, se deberán cubrir los costes que genere su alojamiento temporal en el entorno hasta que puedan ejercer el derecho de retorno o realojo, con cargo a la ejecución de la AUE.

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.

ÁMBITO 2.6.3 TOSCAL CONJUNTO HISTÓRICO **SUCO-IC**

ÁMBITO 2.6.3 TOSCAL CONJUNTO HISTÓRICO

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

AE-2 CENTRO-COLINAS

SUPERFICIE TOTAL: 68.368 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AOU 2.6 EL TOSCAL

2.6.3 TOSCAL CONJUNTO HISTÓRICO (SUCO-IC)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
2,00	150	451	3.081	1.027

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

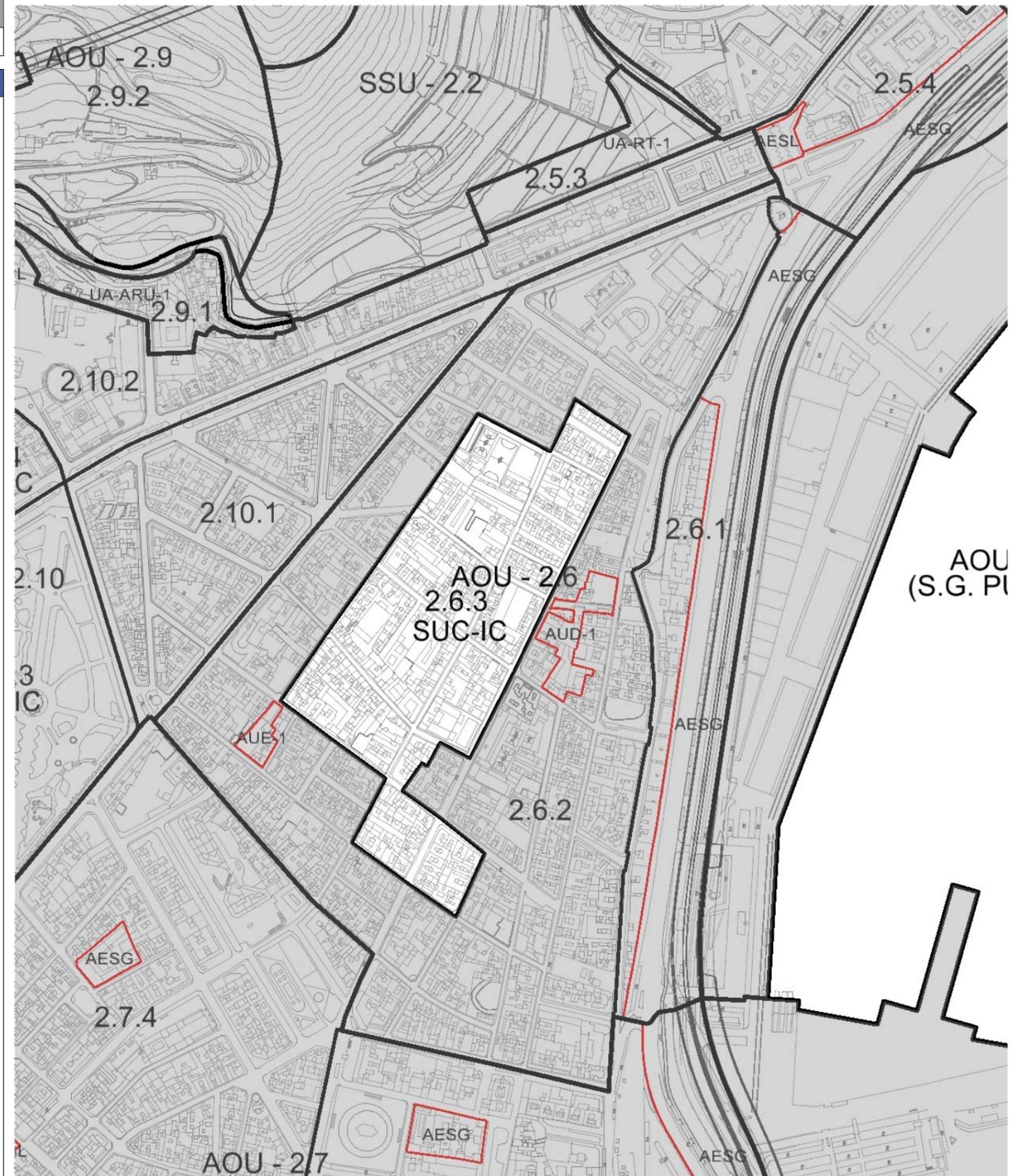
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE EL TOSCAL

Este ámbito coincide con el recinto del BIC Conjunto Histórico "El Toscal", por lo que, en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, se remite la ordenación a la que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que se apruebe. El Plan Especial será de gestión pública, con el objetivo de garantizar los intereses de los propietarios de las parcelas afectadas.

Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, las obras en edificios y espacios libres incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico precisarán de autorización previa del Cabildo Insular y se mantendrán vigentes en dicho ámbito las determinaciones urbanísticas de la Adaptación Básica del PGOU 92 al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 (BOP nº 30 de 1 de marzo de 2006).

Este ámbito queda encerrado totalmente por el Ámbito 2.6.2 El Toscal Centro, por lo que los contenidos del Plan Especial de Mejora Urbana, propuesto para dicho Ámbito han de ser coordinados con los que se establezcan para el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, siendo prevalentes las determinaciones de este último. En ambos se deberán tener en cuenta objetivos generales y concretos planteados en el Epígrafe 2.2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada sobre el papel que esta Área de Ordenación Urbana debe jugar en el marco del modelo de ciudad contemplado en esta Revisión, tales como la posibilidad de poder dotar el Área con el denominado Centro Municipal de El Toscal (Centro Dotacional Integrado), la Casa Municipal de la Juventud de El Toscal (Casa Siliuto) (SAS), el itinerario peatonal por la calle Santiago, que conecta horizontalmente el Parque de Almeida con la zona de Mercado y del Intercambiador y los aparcamientos previstos en el Epígrafe 5.4 y en el Anexo de la Memoria de Ordenación Pormenorizada "Fichero de Aparcamientos", tanto para residentes, que cubra el déficit actual, como rotatorias, que complementen las nuevas actividades del sector servicios, que se implanten, así como del sistema viario rodado necesario, para conseguir una solución integral del problema del tráfico, en coordinación con el resto de la ciudad.



AOU 2.7 CENTRO

AOU 2.7 CENTRO

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

SUPERFICIE TOTAL: 585.283 m²s

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.7 CENTRO

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.		
2,03	1.188.708	86	259	5.056	15.168

Usos Pormenorizados	Superficie de Suelo (m ² s)	Superficie Edif. Máxima (m ² c)
Residencial	144.265	784.771
Turístico	1.206	6.606
Terciario	13.130	85.223
Equipamiento local	11.332	39.845
Sin definir	122.660	272.263
SUBTOTAL LUCRATIVO	292.593	1.188.708
S.G. Dotaciones	22.208	
S.G. Espacios Libres	54.048	
S.G. Infraestructuras de Comunicaciones	73.520	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	149.776	
S.G. Dotaciones	10.289	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES	10.289	
S.L. Dotaciones	890	
S.L. Espacios Libres	22.352	
S.L. Infraestructuras de Comunicaciones	31.325	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	54.567	
Espacios Libres	78.058	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	78.058	
TOTAL ÁREA	585.283	1.188.708

ÁMBITOS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

Ámbito	Denominación	Categoría de Suelo	Superficie (m ² s)
2.7.1	Fachada Marítima	SUCO	64.361
2.7.2	Antiguo Santa Cruz Conjunto Histórico	SUCO-IC	88.980
2.7.3	Centro - Plaza España	SUCO	133.436
2.7.4	Constructora	SUCO	190.513
2.7.5	Ángel Guimerá	SUCO	107.993
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUC			496.303
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUC-IC			88.980

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 585.283

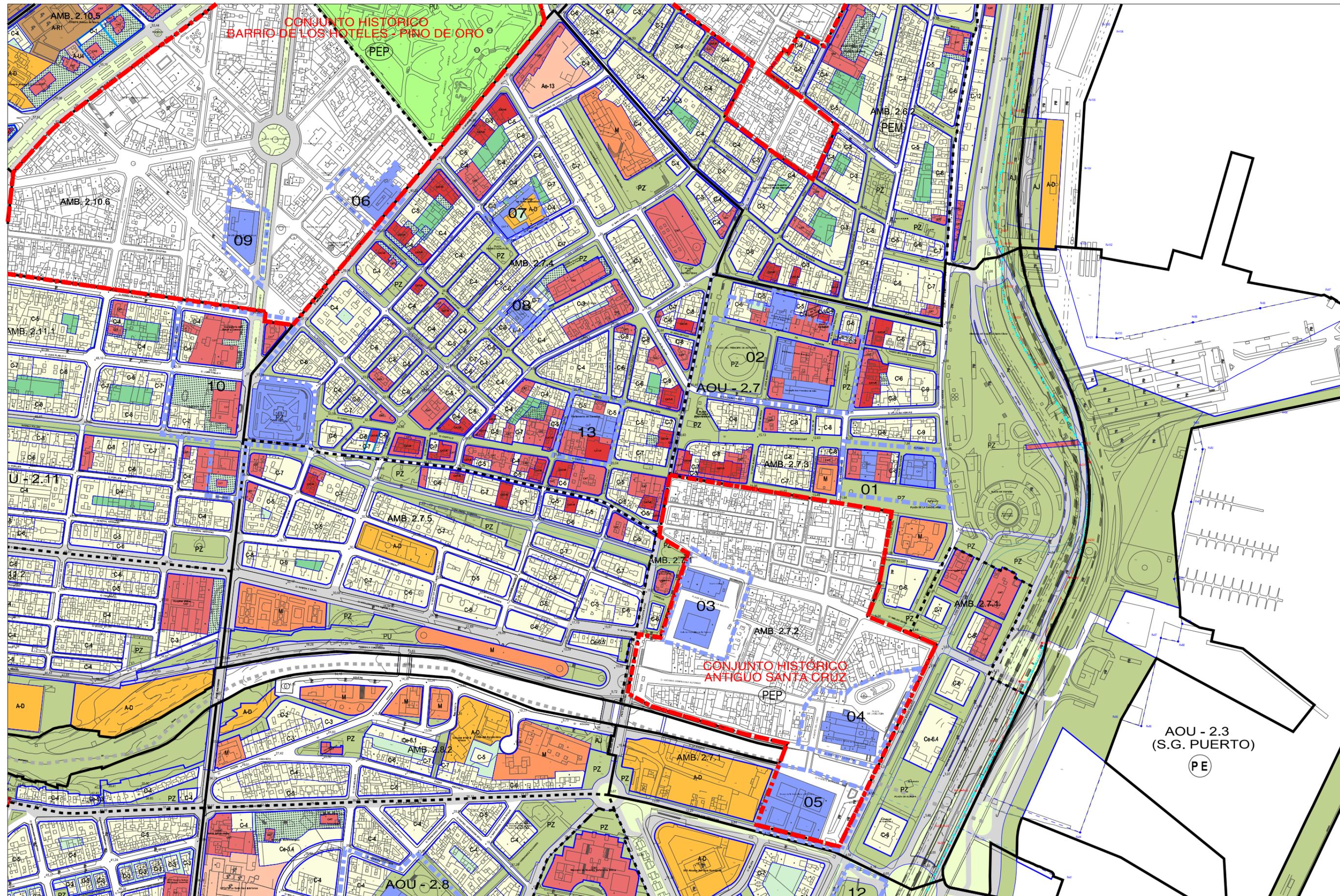
DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE LA ESTRUCTURA GENERAL

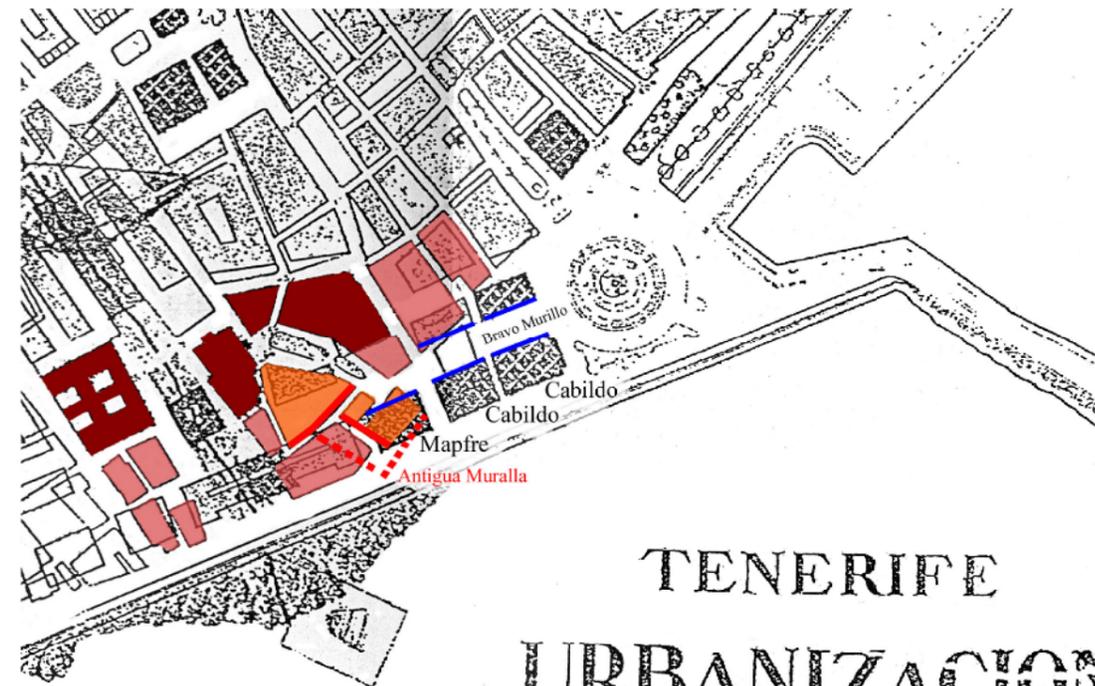
Elemento	Uso	Denominación	Superficie (m ² s)
SGs	ADP	CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA DEL GOBIERNO DE CANARIAS	510
SGs	ADP	CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA ESTATAL	1.594
SGs	ADP	NUEVO EDIFICIO DE LA ADMINISTRACIÓN INSULAR	2.528
SGs	ADP	PARLAMENTO DE CANARIAS	2.465
SGs	ADP	CABILDO INSULAR DE TENERIFE	3.451
SGs	CUL	MUSEO DE LA NATURALEZA Y EL HOMBRE	4.361
SGs	CUL	TENERIFE ESPACIO DE LAS ARTES (TEA)	10.289
SGs	CUL	TEATRO GUIMERÁ	1.305
SGs	CUL	CENTRO DE ARTE LA RECOVA	1.939
SGs	PZ	PLAZA DE ESPAÑA - ALAMEDA - PLAZA DE LA CANDELARIA	43.933
SGs	SAN	SERVICIO CANARIO DE SALUD (Centro de Donantes del I.C.H.H.)	958
SG	ADP	FRENTE PARLAMENTO DE CANARIAS	339
SG	ADP	OFICINA DEL GOBIERNO DE CANARIAS	327
SG	ADP	PALACIO DE CARTA	624
SG	ADP	SOCIEDAD DE DESARROLLO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	201
SG	CUL	MUSEO DE BELLAS ARTES	3.173
SG	CUL	CENTRO MUNICIPAL DE CULTURA (Antigua Logia Masónica)	585
SG	DOC	CENTRO DE ESTUDIOS CULTURALES (Antigua Escuela de Artes y Oficios)	2.084
SG	PU	PARQUES DEL BARRANCO DE SANTOS	5.371
SG	PZ	PLAZA DEL PRÍNCIPE	5.120
SG	PZ	PLAZA WEYLER	4.744
SG	SAN	CENTRO DE SALUD DE EL TOSCAL	371
SG	SAN	CENTRO DE SALUD DOCTOR GUIGOU	2.999



ALINEACIONES RASANTES Y ZONAS DE EDIFICACIÓN (TIPOLOGÍAS)

ESCALA 1:6.000





TENERIFE URBANIZACIÓN

PLAN GENERAL DE
ORDENACION DE
LA CIUDAD

ESCALA 1:5000

- Edificios subsistentes.
- Edificios de la época de Torriani, que marcan las alineaciones noreste y noroeste de la "Placeta".
- Edificios desaparecidos.
- Alineaciones del Plan General del año 1957.
- Alineaciones de la "Placeta".
- Alineaciones de la "Placeta" calculadas proporcionalmente.

ÁMBITO 2.7.1 FACHADA MARÍTIMA **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 64.361 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Dotacional

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
0,33	5	16	105	35

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-6)	390	2.340
Residencial Colectiva (C-7)	553	3.871
SUBTOTAL RESIDENCIAL	943	6.211
Terciario Oficina (C-6)	1.571	9.426
SUBTOTAL TERCIARIO	1.571	9.426
E. Servicios Comunitarios (CAT)	1.048	5.790
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	1.048	5.790
SUBTOTAL LUCRATIVO	3.562	21.427
S.G. Administración Pública (C-6)	2.312	
S.G. Administración Pública (CAT)	3.242	
S.G. Administración Pública (Ce-6.4)	2.528	
SUBTOTAL DOTACIONES	8.082	
S.G. Viario	23.320	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	23.320	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	31.402	
S.G.s Cultural (A-D)	10.289	
SUBTOTAL DOTACIONES	10.289	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES	10.289	
S.L. Plazas	5.691	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	5.691	
S.L. Viario	107	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	107	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	5.798	
Peatonales	13.310	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	13.310	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	13.310	
TOTAL ÁMBITO	64.361	21.427

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

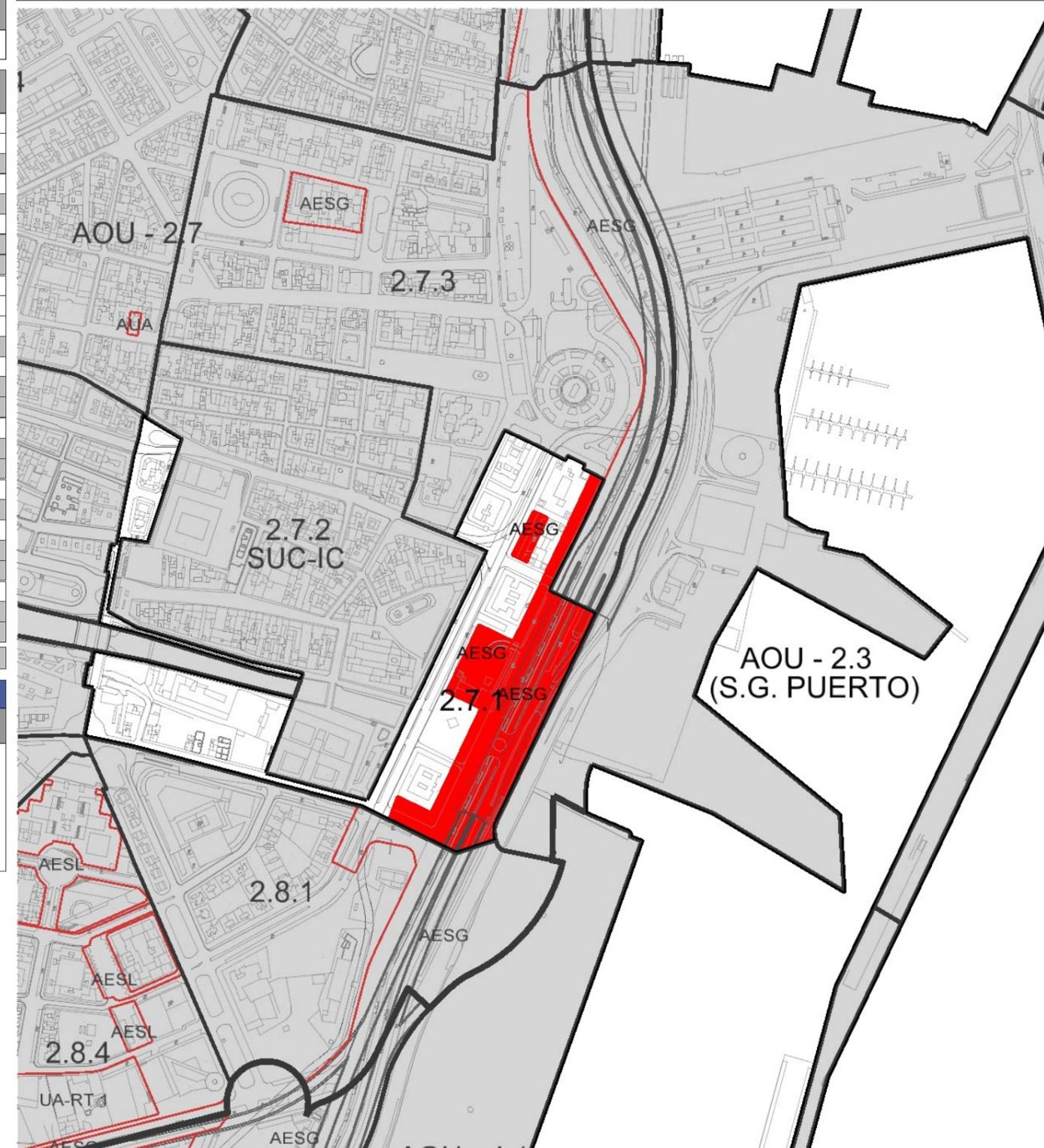
AESL	AESG
	- ADP- Ampliación del Cabildo Insular - ADP- Nuevo Edificio Cabildo - Viario- Vía Urbana del Eje del Litoral

ÁMBITO 2.7.1 FACHADA MARÍTIMA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.7 CENTRO

2.7.1 FACHADA MARÍTIMA (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 2.7.1 FACHADA MARÍTIMA

SUCO

ÁMBITO 2.7.1 FACHADA MARÍTIMA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.7 CENTRO

2.7.1 FACHADA MARÍTIMA (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).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

Se tramitará un Estudio de Detalle para la manzana en zona de edificación Ce-6.4, para su ordenación volumétrica y funcional, así como para delimitar una plaza sobre la antigua ubicación de "La Placeta" de Santa Cruz, para albergar un monumento conmemorativo del lugar fundacional de la ciudad. El resto de los condicionantes se detallan en la ficha de la zona de edificación mencionada.

Ver "Una Ciudad en el Litoral. Síntesis del desarrollo urbano de Santa Cruz de Tenerife". Pag. 15, 16 y 17. Juan Manuel Palerm y Leopoldo Tabares de Nava. Año 2002. Ediciones L.T.de N. Ed.

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 2.7.2 ANTIGUO SANTA CRUZ CONJUNTO HISTÓRICO **SUCO-IC**

ÁMBITO 2.7.2 ANTIGUO SANTA CRUZ CONJUNTO HISTÓRICO

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

AE-2 CENTRO-COLINAS

SUPERFICIE TOTAL: 88.980 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial Terciario

AOU 2.7 CENTRO

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,52	38	114	1.017	339

2.7.2 ANTIGUO SANTA CRUZ CONJUNTO HISTÓRICO (SUCO-IC)

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ANTIGUO SANTA CRUZ

Este ámbito, que, aparte de contar con elementos importantes de patrimonio arquitectónico y urbano, representa el conjunto urbano del núcleo fundacional de la Ciudad, y coincide con el recinto del BIC Conjunto Histórico "Antiguo Santa Cruz", por lo que, en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, se remite la ordenación a la que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que se apruebe. El Plan Especial será de gestión pública, con el objetivo de garantizar los intereses de los propietarios de las parcelas afectadas.

Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, las obras en edificios y espacios libres incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico precisarán de autorización previa del Cabildo Insular y se mantendrán vigentes en dicho ámbito las determinaciones urbanísticas de la Adaptación Básica del PGOU 92 al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 (BOP nº 30 de 1 de marzo de 2006).

En este Ámbito, además, están incluidos los BIC en la categoría de Monumento "Teatro Guimerá", "Antiguo Mercado", "Iglesia Arciprestal de Nuestra Señora de la Concepción" y "Antiguo Hospital Civil" (Fichas nº 284 y 285, 305 y 307, respectivamente, del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano), que se representan en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecten le serán de aplicación igualmente las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico.



ÁMBITO 2.7.3 CENTRO - PLAZA ESPAÑA **SUCO**

ÁMBITO 2.7.3 CENTRO - PLAZA ESPAÑA

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 133.436 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial Terciario

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.7 CENTRO

2.7.3 CENTRO - PLAZA ESPAÑA (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,58	41	124	1.650	550

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-2)	69	138
Residencial Colectiva (C-3)	100	300
Residencial Colectiva (C-4)	169	676
Residencial Colectiva (C-5)	680	2.490
Residencial Colectiva (C-6)	3.969	23.814
Residencial Colectiva (C-7)	1.603	11.221
Residencial Colectiva (C-8)	7.595	60.760
Residencial Colectiva (C-9)	1.018	9.162
Residencial Colectiva (Ce-6.2)	114	684
SUBTOTAL RESIDENCIAL	15.317	109.245
Turístico Extrahotelero (C-6)	484	2.904
SUBTOTAL TURÍSTICO	484	2.904
Terciario Oficina (C-6)	722	4.332
Terciario Oficina (C-8)	1.311	10.488
Terciario Oficina (C-9)	2.030	18.270
Terciario Oficina (M)	3.170	21.087
SUBTOTAL TERCIARIO	7.233	54.177
E. Recreativo (CAT)	2.524	11.482
E. Religioso (CAT)	1.739	2.571
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	4.263	14.053
Sin definir (CAT)	7.408	30.093
SUBTOTAL SIN DEFINIR	7.408	30.093
SUBTOTAL LUCRATIVO	34.705	210.472
S.G. Administración Pública (CAT)	624	
S.G. Cultural (CAT)	3.173	
S.G. Sanitario (CAT)	371	
SUBTOTAL DOTACIONES	4.168	
S.G. Plazas	43.933	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	43.933	
S.G. Viario	21.020	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	21.020	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	69.121	
S.L. Administración Pública (Ae)	890	
SUBTOTAL DOTACIONES	890	
S.L. Plazas	4.446	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	4.446	
S.L. Viario	5.046	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	5.046	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	10.382	
Peatonales	19.228	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	19.228	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	19.228	
TOTAL ÁMBITO	133.436	210.472

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AESL	AESG
	- CUL-Museo Municipal de Bellas Artes y Biblioteca Municipal - Plaza de España



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 2.7.3 CENTRO - PLAZA ESPAÑA

SUCO

ÁMBITO 2.7.3 CENTRO - PLAZA ESPAÑA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.7 CENTRO

2.7.3 CENTRO - PLAZA ESPAÑA (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 están incluidos los BIC en la categoría de Monumento "Círculo de la Amistad XII de Enero", "Iglesia parroquial de San Francisco", "Museo Municipal", "Palacio de Carta" y "Casino de Tenerife" (Fichas nº 98, 115, 117, 167 y 169, respectivamente, del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano), que se representan en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que les afecten se serán de aplicación igualmente las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN CATALOGADA

La edificación resultante en edificios catalogados con remonta no podrá incrementar la edificabilidad destinada al uso residencial y turístico con respecto a la asignada por el planeamiento anterior.

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)
C / Villalba Hervás, C / Bethencourt Alfonso, Plaza del Chicharro y C / La Marina	Semicerrados	60	80
C / Emilio Calzadilla, Plaza del Patriotismo, C / San Juan Bautista y C / Ruíz de Padrón	Semicerrados	50	60
C / San Francisco C / José Murphy, C / del Si y Callejón del Peligro	Semicerrados	40	40
C / Imeldo Serís, C / Gral. Gutiérrez, C / San Francisco	Abiertos	50	60
C / Castillo	Abiertos	30	60
Paseo de las Milicias de Garachico	Abiertos	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 2.7.4 CONSTRUCTORA **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 190.513 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
2,75	123	369	7.038	2.346

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (Ae-13)	3.529	12.532
Residencial Colectiva (C-1)	74	74
Residencial Colectiva (C-3)	1.863	4.818
Residencial Colectiva (C-4)	30.434	108.608
Residencial Colectiva (C-5)	12.276	61.215
Residencial Colectiva (C-6)	14.365	84.174
Residencial Colectiva (C-7)	14.441	98.756
Residencial Colectiva (C-8)	1.207	9.656
Residencial Colectiva (M)	4.195	20.212
SUBTOTAL RESIDENCIAL	82.384	400.045
Turístico Hotelero (CAT)	377	1.977
SUBTOTAL TURÍSTICO	377	1.977
Terciario Oficina (C-6)	362	2.172
Terciario Oficina (C-7)	333	2.331
Terciario Comercios (C-8)	410	3.280
Terciario Oficina (CAT)	3.221	13.837
SUBTOTAL TERCIARIO	4.326	21.620
E. Sanitario (C-4)	82	328
E. Sanitario (C-8)	482	3.856
E. Cultural (CAT)	340	1.585
E. Religioso (CAT)	2.180	2.485
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	3.084	8.254
Sin definir (CAT)	23.531	91.604
SUBTOTAL SIN DEFINIR	23.531	91.604
SUBTOTAL LUCRATIVO	113.702	523.500
S.G. Sanitario (C-4)	958	
S.G. Administración Pública (C-5)	339	
S.G. Administración Pública (CAT)	2.792	
S.G. Cultural (CAT)	585	
S.G. Docente (CAT)	2.084	
SUBTOTAL DOTACIONES	6.758	
S.G. Plazas	4.744	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	4.744	
S.G. Viario	6.450	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	6.450	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	17.952	
S.L. Plazas	7.731	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	7.731	
S.L. Viario	13.063	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	13.063	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	20.794	
Peatonales	38.065	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	38.065	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	38.065	
TOTAL ÁMBITO	190.513	523.500

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AESL	AESG
- Viario- Ensanche C/ San Clemente	- DOC- Centro de estudios Culturales (Antigua Escuela de Artes y Oficios)

ÁMBITO 2.7.4 CONSTRUCTORA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.7 CENTRO

2.7.4 CONSTRUCTORA (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 2.7.4 CONSTRUCTORA

SUCO

ÁMBITO 2.7.4 CONSTRUCTORA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.7 CENTRO

2.7.4 CONSTRUCTORA (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 están incluidos los BIC en la categoría de Monumento "Antigua Escuela de Artes y Oficios", "Logia Masónica" y "Edificio del Parlamento de Canarias" y parte del denominado "Plaza Weyler" (Fichas nº 79, 122, 152 y 806, respectivamente, del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano), que se representan 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 TRLRHL 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.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN CATALOGADA

La edificación resultante en edificios catalogados con remonta no podrá incrementar la edificabilidad destinada al uso residencial y turístico con respecto a la asignada por el planeamiento anterior.

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 (c.m)
C / El Pilar, C / Puerto Escondido y C / Suárez Guerra (tramo entre C / El Pilar y Pza. del Patriotismo)	Semicerrados	60	80
C / San Clemente (Tramo entre C / Castillo y C / Puerto Escondido)	Semicerrados	50	60
C / Jesús Nazareno y San Clemente (En el tramo entre C / Castillo e Imeldo Serís)	Semicerrados	40	40
C / Imeldo Serís y C / Castillo	Abiertos	60	40
C / Valentín Sanz	Abiertos	50	60
C / Callao de Lima, C / Sabino Berthelot, C / Jesús Nazareno, C / Juan Padrón y C / A delantado	Abiertos	40	40
C / Antonio de Lara y Zárate	Cerrados	100	50
C / San Lucas y Callejón del Combate	No se permiten	-	-
Resto de Manzanas	Abiertos	30	60

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 2.7.5 ÁNGEL GUIMERÁ **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 107.993 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
2,76	165	496	5.358	1.786

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-5)	13.265	65.800
Residencial Colectiva (C-6)	10.698	62.358
Residencial Colectiva (C-7)	14.484	101.388
Residencial Colectiva (C-8)	386	3.088
Residencial Colectiva (Ce-6.5)	2.351	14.106
Residencial Colectiva (M)	4.437	22.530
SUBTOTAL RESIDENCIAL	45.621	269.270
Turístico Hotelero (C-5)	345	1.725
SUBTOTAL TURÍSTICO	345	1.725
E. Aparcamientos Públicos (M)	2.937	11.748
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	2.937	11.748
Sin definir (CAT)	2.741	14.816
SUBTOTAL SIN DEFINIR	2.741	14.816
SUBTOTAL LUCRATIVO	51.644	297.559
S.G. Administración Pública	201	
S.G. Sanitario	2.999	
SUBTOTAL DOTACIONES	3.200	
S.G. Parque Urbano	5.371	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	5.371	
S.G. Viario	22.730	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	22.730	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	31.301	
S.L. Áreas A Jardinadas	552	
S.L. Plazas	3.932	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	4.484	
S.L. Viario	13.109	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	13.109	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	17.593	
Peatonales	7.455	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	7.455	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	7.455	
TOTAL ÁMBITO	107.993	297.559

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AUE	AESL	AESG
AUE-1		

ÁMBITO 2.7.5 ÁNGEL GUIMERÁ

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.7 CENTRO

2.7.5 ÁNGEL GUIMERÁ (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 2.7.5 ÁNGEL GUIMERÁ

SUCO

ÁMBITO 2.7.5 ÁNGEL GUIMERÁ

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.7 CENTRO

2.7.5 ÁNGEL GUIMERÁ (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 DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

La gestión y ejecución de las parcelas incluidas dentro de las antiguas unidades de actuación delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbana de 1992 e identificadas como UA-1 (equivalente a la UA-CH.7 del Documento de Adaptación Básica) del área Salesianos, Ficha CH-18, y UA-1 (equivalente a la UA-CH.8 del Documento de Adaptación Básica) del Área Ángel Guimerá, Ficha CH-19, habrán de cumplir en sus propios términos las Sentencias de 30 de noviembre de 2007, 10 de abril de 2006 y 15 de diciembre de 2008 dictadas por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Las Actuaciones urbanísticas aisladas (AUE) delimitadas en este ámbito de suelo urbano consolidado, se desarrollarán conforme a lo establecido en el artículo 145 del TRLOTENC 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.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN CATALOGADA

La edificación resultante en edificios catalogados con remonta no podrá incrementar la edificabilidad destinada al uso residencial y turístico con respecto a la asignada por el planeamiento anterior.

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)
C/ Ramón y Cajal	Semicerrados	60	80
C/ Puerta Canseco y C/ Ángel Guimerá	Semicerrados	50	80
C/ Miraflores, C/ Juan Padrón y C/ Valentín Sanz	Semicerrados	50	60
C/ Carmen Monteverde	Semicerrados	50	40
C/ Alfaro y C/ La Equis	Semicerrados	40	40
C/ Imeldo Serís	Abiertos	60	40
C/San Francisco de Paula y C/Juan Padrón	Abiertos	40	40
Fachadas hacia el Barranco Santos	No se permiten	-	-

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: 1.255 m²

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial	1.127	7.534
SUBTOTAL LUCRATIVO	1.127	7.534
Infraestructuras de comunicaciones	128	
SUBTOTAL PÚBLICO	128	
TOTAL UNIDAD	1.255	7.534

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 2.7 CENTRO

2.7.5 ÁNGEL GUIMERÁ (SUÇO)

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 viario, 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

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Cesión obligatoria: En el caso de que la ejecución del AUE implique un incremento del aprovechamiento urbanístico asignado por el Documento de Adaptación Básica del PGOU de 1992 (con el uso ponderado según dicho Documento), el promotor queda obligado a ceder el 10% del citado incremento a favor del municipio, en los términos establecidos por el artículo 16.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Decreto Legislativo 2/2008.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El ámbito de la presente actuación tendrá la consideración de unidad de gestión urbanística en los términos del art. 2.5.3-2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

La ejecución de la edificación está supeditada a la previa o simultánea ejecución de la urbanización del viario, de acuerdo a lo previsto en el artículo 78 del TRLOTENC y al artículo 207 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

El proyecto de urbanización del viario estudiará las rasantes de forma que se garantice la continuidad del mismo en los terrenos colindantes.

Con carácter previo a la ejecución material de esta AUE, y en el caso de pluralidad de propietarios y/o de parcelas resultantes, se procederá a la parcelación de los terrenos que la conforman para su adecuación a la ordenación prevista (artº 188.b y 189 D. 183/2004 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias) y, en su caso, a la normalización de fincas, cuando se requiera la mera regularización de linderos, o a la reparcelación voluntaria o económica, cuando se precise la equidistribución de beneficios y cargas; todo ello, de conformidad a lo señalado en el artº 188.c. del D. 183/2004 y 2.5.3 de las NOP.

AOU 2.10 LOS HOTELES

AOU 2.10 LOS HOTELES

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

SUPERFICIE TOTAL: 448.094 m²s

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.10 LOS HOTELES

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.		
1,38	616.425	80	240	3.586	10.758

Usos Pormenorizados	Superficie de Suelo (m ² s)	Superficie Edif. Máxima (m ² c)
Residencial	80.280	281.897
Residencial - AUD-1 (PE)	Sin definir	6.976
Turístico	17.818	42.205
Terciario	615	3.070
Equipamiento local	13.664	29.105
Equipamiento local - AUD-1 (PE)	Sin definir	6.827
Sin definir	235.454	246.345
SUBTOTAL LUCRATIVO	347.831	616.425
S.G. Dotaciones	12.117	
S.G. Infraestructuras de Comunicaciones	36.228	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	48.345	
S.L. Dotaciones	1.071	
S.L. Dotaciones - AUD-1 (PE)	4.052	
S.L. Espacios Libres	2.579	
S.L. Infraestructuras de Comunicaciones	38.289	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	45.991	
TOTAL ÁREA	448.094	616.425

ÁMBITOS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

Ámbito	Denominación	Categoría de Suelo	Superficie (m ² s)
2.10.1	Rambla - Méndez Núñez	SUCO	63.930
2.10.2	Rambla - Mencey	SUCO	69.768
2.10.3	Parque García Sanabria	SUCO-IC	64.516
2.10.4	Pino de Oro	SUCO-IC	30.254
2.10.5	Colinas Bajas	SUCO	94.596
2.10.6	Los Hoteles - Pza. de Los Patos	SUCO-IC	125.030
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUC			228.294
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUC-IC			219.800

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 448.094

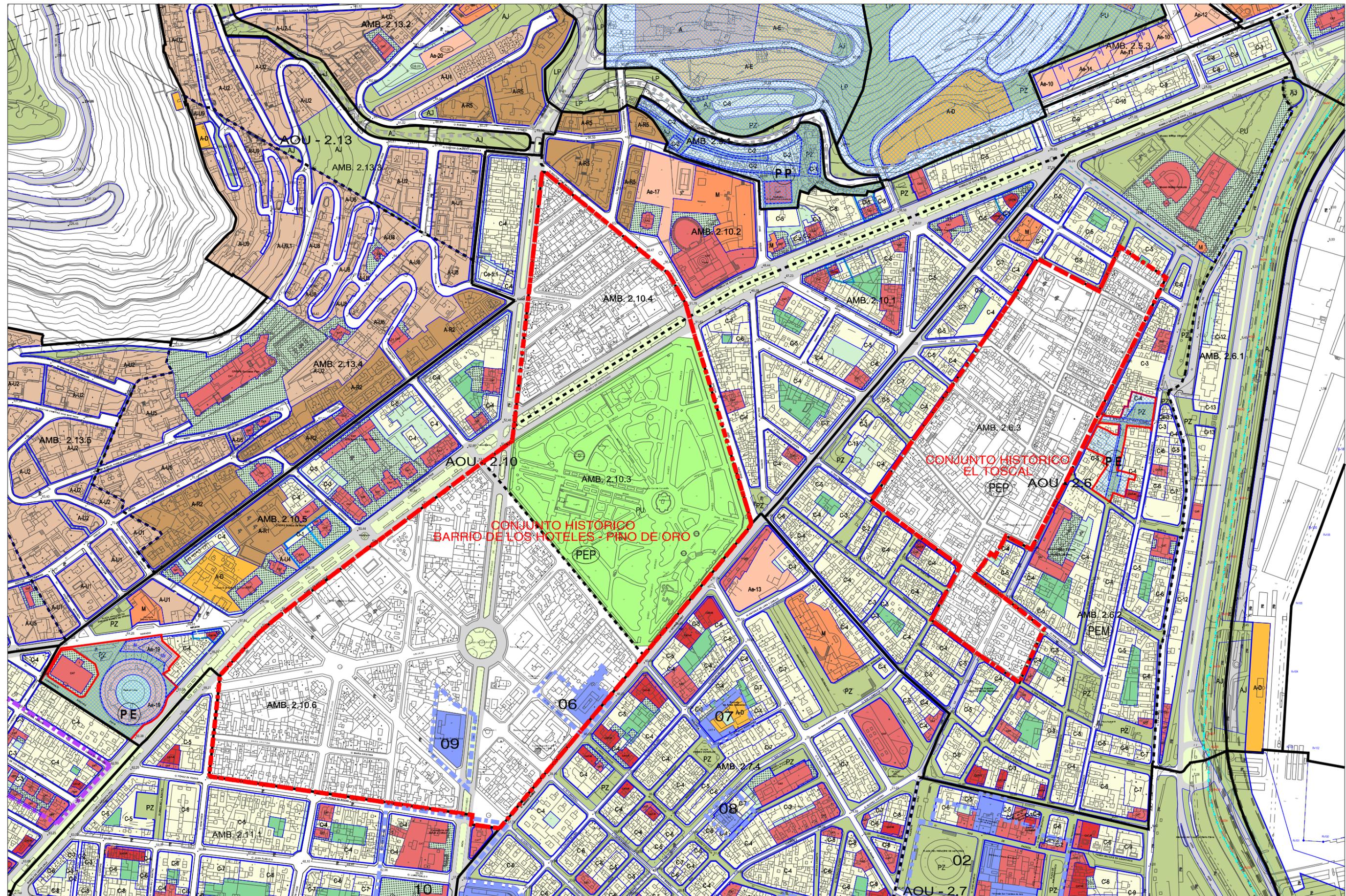
DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE LA ESTRUCTURA GENERAL

Elemento	Uso	Denominación	Superficie (m ² s)
SGs	ADP	SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO	1.499
SGs	ADP	CONSEJERÍA DE SANIDAD Y CONSUMO	5.304
SGs	DOC	CENTRO UNIVERSITARIO DE POSTGRADO (Antigua Escuela de Comercio)	2.285
SGs	SPC	POLICÍA NACIONAL (Calle Robayna)	568
SGs	SPC	COMANDANCIA DE OBRAS	1.516
SG	ADP	NUEVO EDIFICIO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (Edificio Fides)	853
SG	ADP	AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	2.545
SG	CUL	ESPACIO CULTURAL DEPÓSITO (Trasera Plaza de Toros)	2.026
SG	DOC	EOI ESCUELA OFICIAL DE IDIOMAS	3.271
SG	LP	BARRANCO LA LEÑA	1.458
SG	PU	PARQUE GARCÍA SANABRIA	60.151
SG	SPC	SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA EN LOS HOTELES - PZA DE LOS PATOS	559



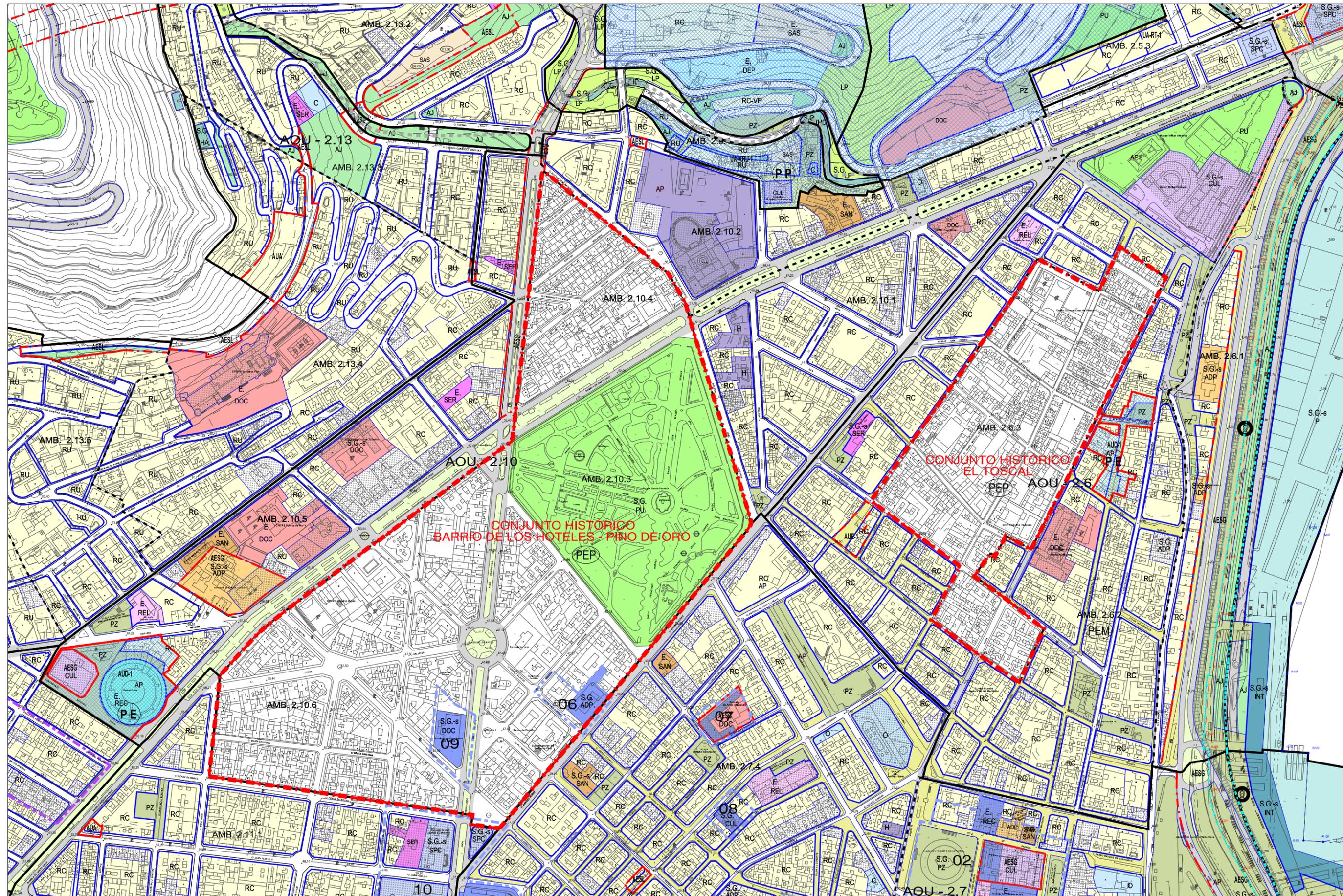
ALINEACIONES RASANTES Y ZONAS DE EDIFICACIÓN (TIPOLOGÍAS)

ESCALA 1:6.000



USOS PORMENORIZADOS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ESCALA 1:6.000



ÁMBITO 2.10.1 RAMBLA - MÉNDEZ NÚÑEZ **SUCO**

ÁMBITO 2.10.1 RAMBLA - MÉNDEZ NÚÑEZ

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 63.930 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.10 LOS HOTELES

2.10.1 RAMBLA - MÉNDEZ NÚÑEZ (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
2,30	109	326	2.085	695

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-3)	79	150
Residencial Colectiva (C-4)	14.779	44.004
Residencial Colectiva (C-5)	14.829	58.435
Residencial Colectiva (C-6)	1.099	4.985
Residencial Colectiva (C-7)	1.674	10.430
SUBTOTAL RESIDENCIAL	32.460	118.004
Turístico Hotelero (C-4)	1.287	5.148
Turístico Hotelero (C-5)	175	875
Turístico Hotelero (C-6)	296	1.776
Turístico Hotelero (C-7)	769	5.383
SUBTOTAL TURÍSTICO	2.527	13.182
Sin definir (CAT)	4.734	15.665
SUBTOTAL SIN DEFINIR	4.734	15.665
SUBTOTAL LUCRATIVO	39.721	146.851
S.G. Viario	11.369	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	11.369	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	11.369	
S.L. Docente (CAT)	1.071	
SUBTOTAL DOTACIONES	1.071	
S.L. Plazas	467	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	467	
S.L. Viario	11.302	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	11.302	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	12.840	
TOTAL ÁMBITO	63.930	146.851

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AUE	AUD (PE)	UA-RT	AESL	AESG



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 2.10.1 RAMBLA - MÉNDEZ NÚÑEZ

SUCO

ÁMBITO 2.10.1 RAMBLA - MÉNDEZ NÚÑEZ

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.10 LOS HOTELES

2.10.1 RAMBLA - MÉNDEZ NÚÑEZ (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).

Perímetro de Seguridad del Acuartelamiento de Almeida: Con carácter previo al otorgamiento de las licencias de edificación, se precisa informe previo del Ministerio de Defensa en los términos previstos por la Ley 8/1975, de 12 de marzo, cuando se trate de parcelas incluidas en el límite de la zona de seguridad de el acuartelamiento de Almeida, delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PROYECTO DE MEJORA URBANA DE ACCESIBILIDAD DE LAS RAMBLAS

En toda la longitud de Las Ramblas, desde su confluencia con la Avenida de Anaga hasta con la de Benito Pérez Armas, se realizará un estudio global para que mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización se proceda a la ampliación de sus aceras y a la reorganización del tráfico peatonal y rodado entre los tramos de rambla, con el objeto de mejorar la accesibilidad de las aceras, en relación a los edificios a que dan servicio y de mejorar la continuidad del tráfico peatonal y del cruce del rodado a lo largo de todo su recorrido, respectivamente.

Para la ampliación de la sección de las aceras, manteniendo, en todo caso, las alineaciones de las parcelas y la de los bordillos de la rambla central, se establecerá una sección mínima de calzada de 6,00 a 6,25 metros, desplazando los bordillos de las aceras hacia la rambla central, de tal manera que el espacio que de ello resulte se incorpore a las aceras.

Para la remodelación de los espacios entre ramblas se podrán establecer y ejecutar otras soluciones alternativas a las actuales, que resulten una mejora significativa del funcionamiento conjunto de ambos tráficos, rodado y peatonal.

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 6 a) 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 (c.m)
Rambla de Santa Cruz y C/ Méndez Núñez	Semicerrados	60	80
Resto de Manzanas	Semicerrados	50	60

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 2.10.2 RAMBLA - MENCEY **SUCO**

ÁMBITO 2.10.2 RAMBLA - MENCEY

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 69.768 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.10 LOS HOTELES

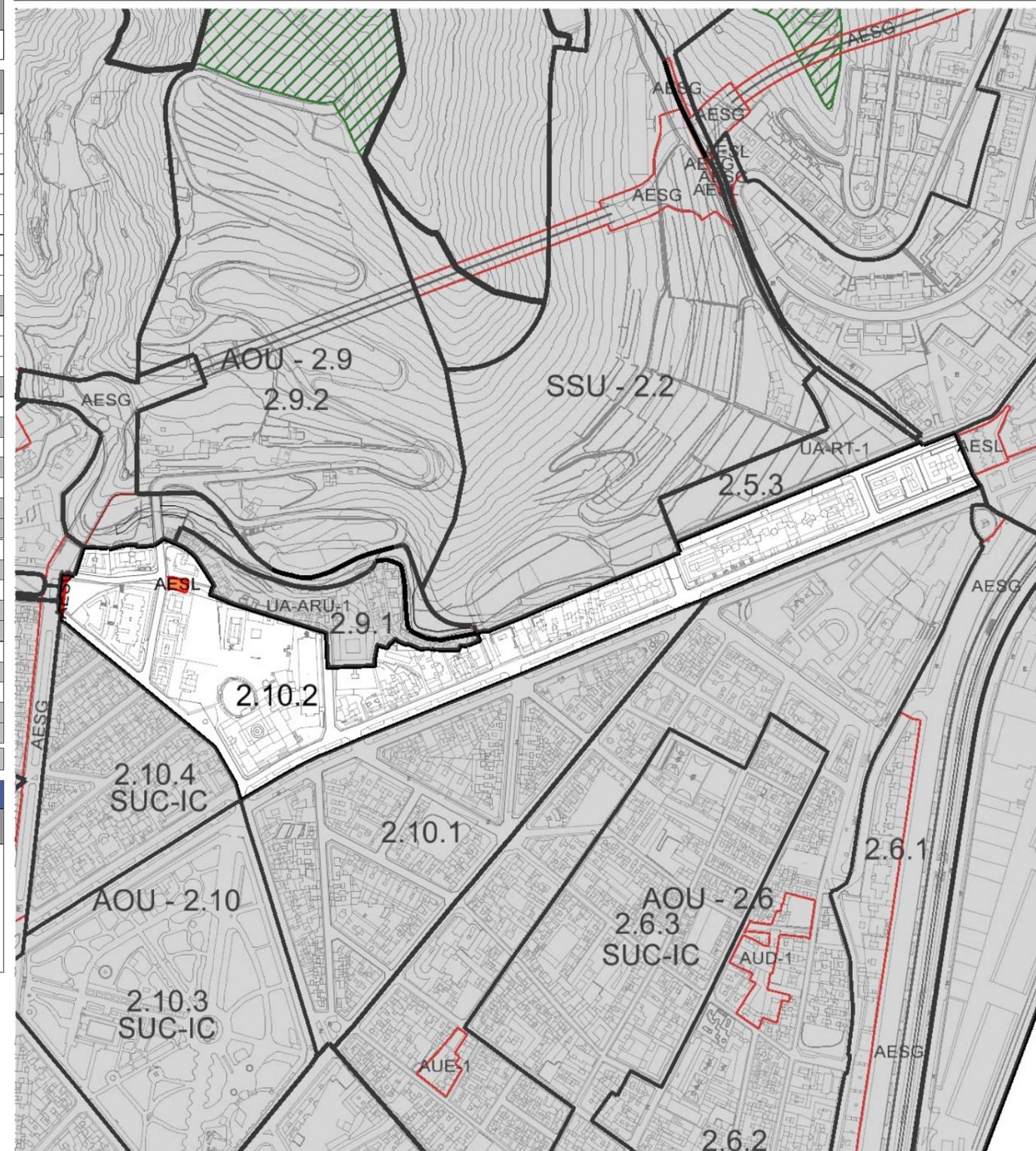
2.10.2 RAMBLA - MENCEY (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
2,09	96	287	2.001	667

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (A-R5)	9.096	17.101
Residencial Colectiva (C-10)	1.018	7.320
Residencial Colectiva (C-2)	60	76
Residencial Colectiva (C-3)	157	378
Residencial Colectiva (C-4)	703	612
Residencial Colectiva (C-5)	6.259	21.900
Residencial Colectiva (C-8)	1.700	5.560
Residencial Colectiva (C-9)	5.082	45.738
Residencial Colectiva (M)	230	284
SUBTOTAL RESIDENCIAL	24.305	98.969
Turístico Hotelero (Ae-17)	4.042	3.000
Turístico Hotelero (CAT)	5.852	14.646
Turístico Hotelero (M)	5.397	11.377
SUBTOTAL TURÍSTICO	15.291	29.023
Terciario Oficina (CAT)	615	3.070
SUBTOTAL TERCIARIO	615	3.070
E. Sanitario (C-5)	2.474	11.495
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	2.474	11.495
Sin definir (CAT)	2.318	3.075
SUBTOTAL SIN DEFINIR	2.318	3.075
SUBTOTAL LUCRATIVO	45.003	145.632
S.G. Seguridad y Protección Ciudadana (C-3)	1.516	
SUBTOTAL DOTACIONES	1.516	
S.G. Viario	11.652	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	11.652	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	13.168	
S.L. Plazas	833	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	833	
S.L. Viario	10.764	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	10.764	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	11.597	
TOTAL ÁMBITO	69.768	145.632

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AESL	AESG
- Viario- Prolongación C/ Marañuelas con C/Fco. Guerrero Cazorra	- Viario- Remodelación Avda. 25 de Julio



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 2.10.2 RAMBLA - MENCEY

SUCO

ÁMBITO 2.10.2 RAMBLA - MENCEY

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.10 LOS HOTELES

2.10.2 RAMBLA - MENCEY (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 DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PROYECTO DE MEJORA URBANA DE ACCESIBILIDAD DE LAS RAMBLAS

En toda la longitud de Las Ramblas, desde su confluencia con la Avenida de Anaga hasta con la de Benito Pérez Armas, se realizará un estudio global para que mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización se proceda a la ampliación de sus aceras y a la reorganización del tráfico peatonal y rodado entre los tramos de rambla, con el objeto de mejorar la accesibilidad de las aceras, en relación a los edificios a que dan servicio y de mejorar la continuidad del tráfico peatonal y del cruce del rodado a lo largo de todo su recorrido, respectivamente.

Para la ampliación de la sección de las aceras, manteniendo, en todo caso, las alineaciones de las parcelas y la de los bordillos de la rambla central, se establecerá una sección mínima de calzada de 6,00 a 6,25 metros, desplazando los bordillos de las aceras hacia la rambla central, de tal manera que el espacio que de ello resulte se incorpore a las aceras.

Para la remodelación de los espacios entre ramblas se podrán establecer y ejecutar otras soluciones alternativas a las actuales, que resulten una mejora significativa del funcionamiento conjunto de ambos tráfico, rodado y peatonal.

AMPLIACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL MENCEY

En el ámbito se llevará a cabo la actuación urbanística de Ampliación del Hotel Mencey y reordenación del entorno y alrededores, de acuerdo al Convenio Urbanístico de Colaboración, suscrito con fecha 27 de abril de 2004 entre el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el Cabildo de Tenerife y la empresa pública GESTUR, incorporado en el tomo 2.1.4 del presente PGO.

Dicha actuación incluye la ejecución de un aparcamiento público, cuyas características se indican en la ficha correspondiente del Fichero de Nuevas Actuaciones de la Red de Aparcamientos, incluido en el tomo 2.1.1.

Las condiciones de la edificación y de la reurbanización del viario de acceso se determinan en el Proyecto correspondiente en ejecución y de acuerdo a lo especificado en las condiciones particulares contenidas en las Normas de Ordenación Pormenorizada de este PGO.

Previamente, para el desarrollo de tal actuación se ha tramitado la Modificación Puntual del PGOU, aprobada definitivamente por acuerdo de la COTMAC de 6 de octubre de 2003 (BOC número 4 de 8 de enero de 2004).

Las condiciones de la edificación y de la reurbanización del viario de acceso se determinan en el Proyecto correspondiente en ejecución y de acuerdo a lo especificado en las condiciones particulares contenidas en las Normas de Ordenación Pormenorizada de este PGO.

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)
Rambla de Santa Cruz y C/ Cioranescu	Semicerrados	60	80
Resto de Manzanas	Semicerrados	50	60

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 2.10.4 PINO DE ORO **SUCO-IC**

ÁMBITO 2.10.4 PINO DE ORO

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 30.254 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.10 LOS HOTELES

2.10.4 PINO DE ORO (SUCO-IC)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,12	89	267	807	269

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

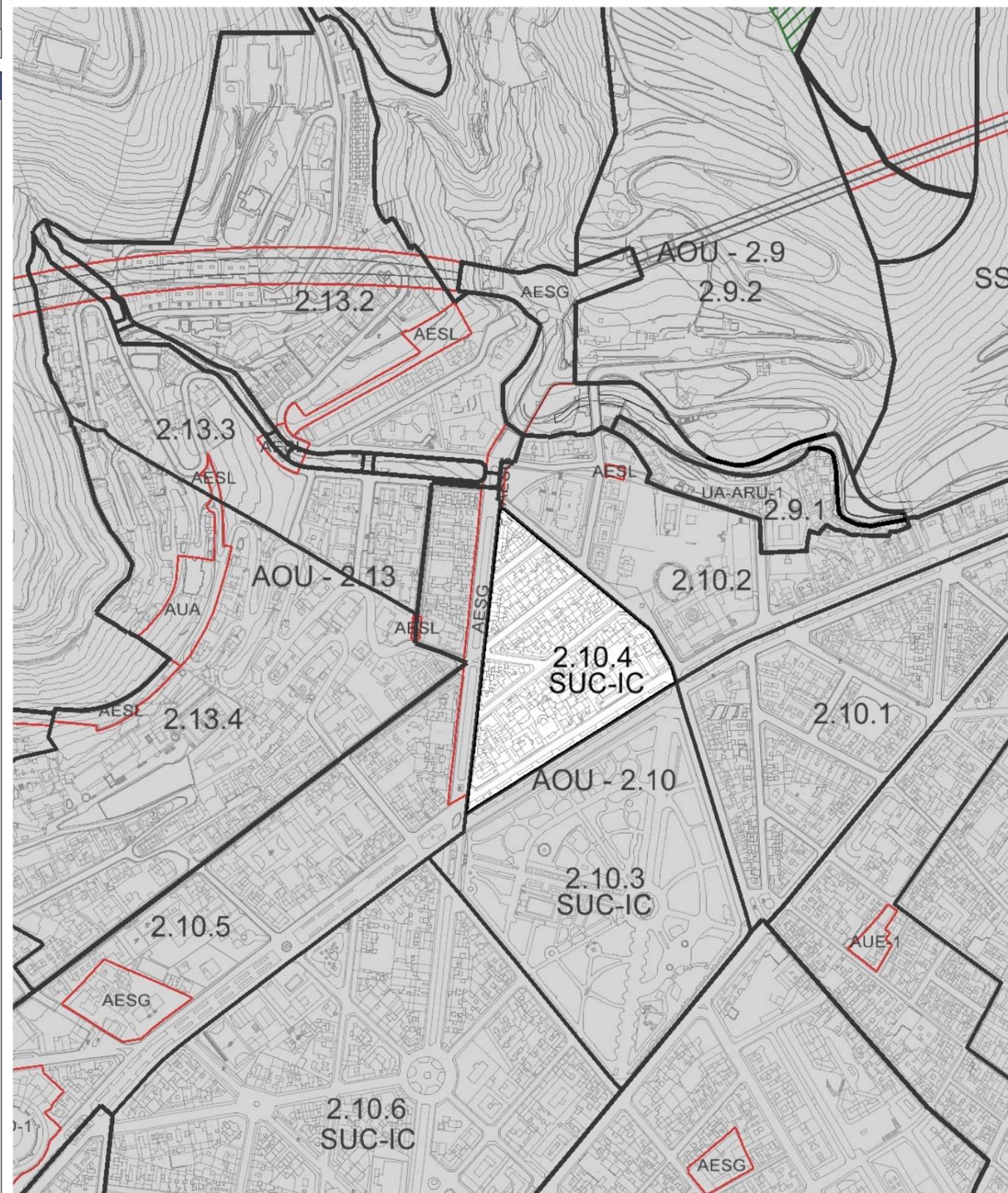
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO BARRIO DE LOS HOTELES - PINO DE ORO

Los Ámbitos 2.10.3, 2.10.4 y 2.10.6 del Área de Ordenación Urbana Los Hoteles conforman el recinto del BIC Conjunto

Histórico "Barrio de Los Hoteles - Pino de Oro". En estos Ámbitos, en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, se remite la ordenación a la que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que se apruebe. El Plan Especial será de gestión pública, con el objetivo de garantizar los intereses de los propietarios de las parcelas afectadas.

Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, las obras en edificios y espacios libres incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico precisarán de autorización previa del Cabildo Insular y se mantendrán vigentes en dicho ámbito las determinaciones urbanísticas de la Adaptación Básica del PGOU 92 al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 (BOP nº 30 de 1 de marzo de 2006).

En estos Ámbitos, además, están incluidos los BIC en la categoría de Monumento "Institución Villasegura - Antigua Escuela de Comercio" y "Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife" (Fichas nº 504 y 569, respectivamente, del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano), que se representan en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecten le serán de aplicación igualmente las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico.



ÁMBITO 2.10.5 COLINAS BAJAS **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 94.596 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,14	54	163	1.542	514

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN SIN AUD	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (A-U1)	1.668	2.002
Residencial Unifamiliar (A-U4)	401	241
Residencial Colectiva (C-1)	31	31
Residencial Colectiva (C-3)	2.010	4.179
Residencial Colectiva (C-4)	14.300	46.604
Residencial Colectiva (C-5)	4.181	8.150
Residencial Colectiva (Ce-5.1)	924	3.717
SUBTOTAL RESIDENCIAL	23.515	64.924
E. Docente (A-R1)	4.756	7.610
E. Docente (C-1)	290	290
E. Servicios Comunitarios (C-1)	32	32
E. Sanitario (C-4)	1.403	4.772
E. Servicios Comunitarios (C-4)	1.019	2.412
E. Docente (CAT)	2.540	1.692
E. Religioso (M)	1.150	802
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	11.190	17.610
Sin definir (CAT)	8.602	11.477
SUBTOTAL SIN DEFINIR	8.602	11.477
SUBTOTAL LUCRATIVO	43.307	94.011
S.G. Administración Pública (A-D)	3.651	
S.G. Cultural (A-D)	2.026	
S.G. Administración Pública (CAT)	1.653	
S.G. Docente (CAT)	3.271	
SUBTOTAL DOTACIONES	10.601	
S.G. Viario	13.207	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	13.207	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	23.808	
S.L. Plazas	1.279	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.279	
S.L. Viario	16.223	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	16.223	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	17.502	
TOTAL ÁMBITO SIN AUD	84.617	94.011

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN AUD	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial (Según PE) - AUD-1 (PE)	--	6.976
SUBTOTAL RESIDENCIAL	Sin definir	6.976
E. Equipamientos (Según PE) - AUD-1 (PE)	--	6.827
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	Sin definir	6.827
SUBTOTAL LUCRATIVO	Sin definir	13.803
S.L. de uso Dotacional - AUD-1 (PE)	4.052	
SUBTOTAL DOTACIONES	4.052	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	4.052	
TOTAL AUD	9.979	13.803

TOTAL ÁMBITO **94.596** **107.814**

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

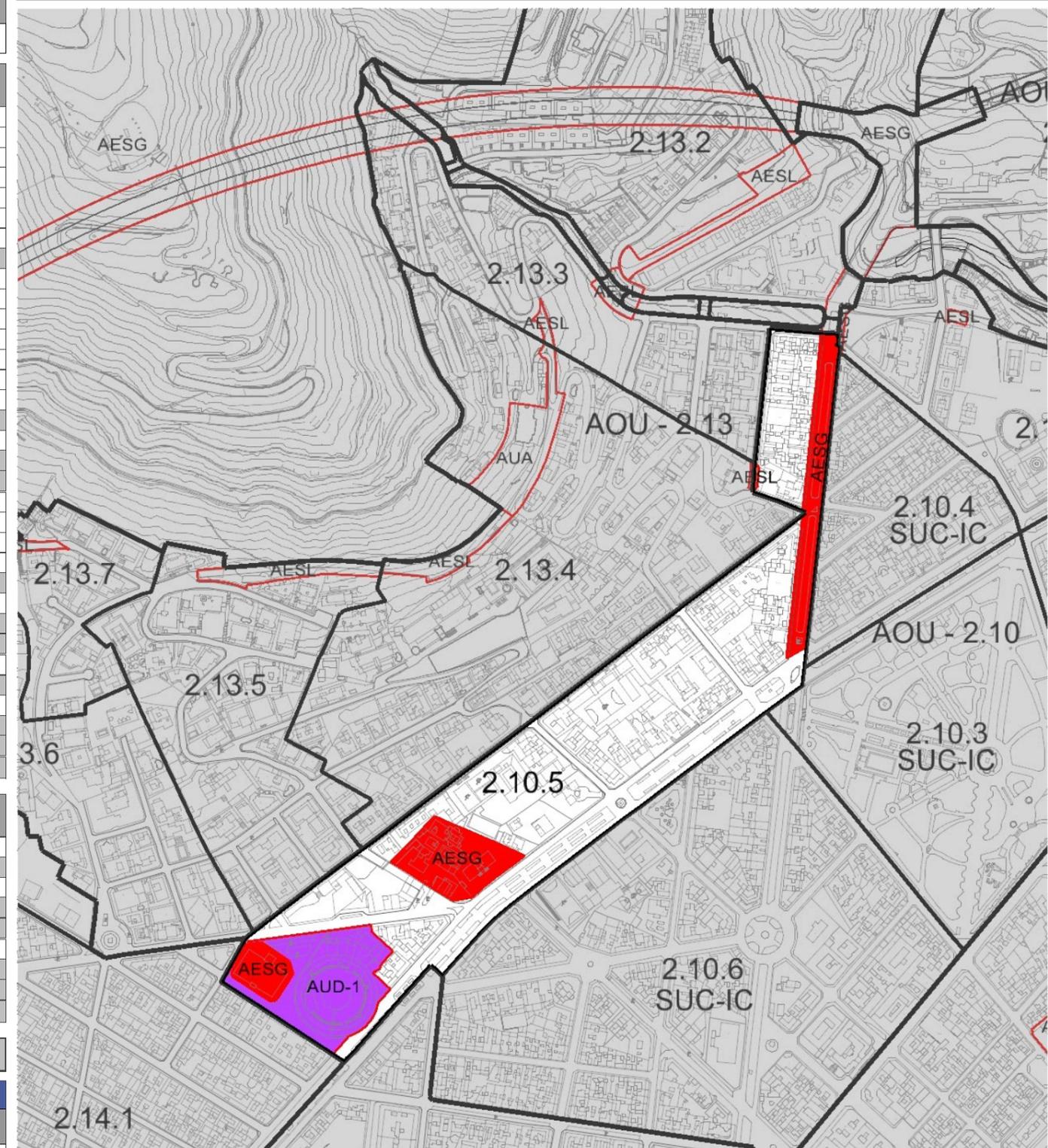
AUD (PE)	AESL	AESG
AUD-1 (PE) - Viario- Ejecución viario conexión C/ Doctor Wolffel con C/Doctor Fernando Barajas		- ADP- Consejería de Sanidad y Consumo - CUL- Antiguo Depósito de Aguas - Remodelación Avda. 25 de Julio

ÁMBITO 2.10.5 COLINAS BAJAS

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.10 LOS HOTELES

2.10.5 COLINAS BAJAS (SUCO)



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

ÁMBITO 2.10.5 COLINAS BAJAS

SUCO

ÁMBITO 2.10.5 COLINAS BAJAS

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.10 LOS HOTELES

2.10.5 COLINAS BAJAS (SUCO)

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PROYECTO DE MEJORA URBANA DE ACCESIBILIDAD DE LAS RAMBLAS

En toda la longitud de Las Ramblas, desde su confluencia con la Avenida de Anaga hasta con la de Benito Pérez Armas, se realizará un estudio global para que mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización se proceda a la ampliación de sus aceras y a la reorganización del tráfico peatonal y rodado entre los tramos de rambla, con el objeto de mejorar la accesibilidad de las aceras, en relación a los edificios a que dan servicio y de mejorar la continuidad del tráfico peatonal y del cruce del rodado a lo largo de todo su recorrido, respectivamente.

Para la ampliación de la sección de las aceras, manteniendo, en todo caso, las alineaciones de las parcelas y la de los bordillos de la rambla central, se establecerá una sección mínima de calzada de 6,00 a 6,25 metros, desplazando los bordillos de las aceras hacia la rambla central, de tal manera que el espacio que de ello resulte se incorpore a las aceras.

Para la remodelación de los espacios entre ramblas se podrán establecer y ejecutar otras soluciones alternativas a las actuales, que resulten una mejora significativa del funcionamiento conjunto de ambos tráficos, rodado y peatonal.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EQUIPAMIENTO RECREATIVO PLAZA DE TOROS

El espacio ocupado actualmente por la Plaza de Toros constituye una renovación parcial de la urbanización en suelo urbano y se incluye en una Actuación de Dotación AUD-1 remitida a Plan Especial para su ordenación con las instrucciones que mas adelante se señalan.

EQUIPAMIENTO DOCENTE - COLEGIO LA PUREZA

Se permite la ocupación del subsuelo del Patio de Arriba del Colegio que da frente a la C/ Enrique Wolfson, para uso polideportivo en una planta de altura de piso a techo conforme a las necesidades para el correcto funcionamiento de la instalación. La cota de suelo del patio podrá elevarse hasta la rasante de la acera de la calle Enrique Wolfson. La superficie máxima admisible será de 1.200m² y se deberán mantener los Laureles situados frente a la fachada lateral del edificio Centro Médico y los situados en la zona de retranqueo entre el edificio antiguo y la calle Enrique Wolfson.

APARCAMIENTOS EN EL SISTEMA GENERAL DOCENTE ANTIGUO COLEGIO ALEMÁN, ACTUAL ESCUELA DE IDIOMAS

Se estudiará la viabilidad de ubicar aparcamientos en el patio del antiguo Colegio Alemán, actual Escuela de Idiomas.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

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)
Avda. 25 de Julio	Abiertos	60	40
Resto de Manzanas	Abiertos	50	60

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.

ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN AUD-1 (PE)

ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN AUD-1 (PE)

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN

SUPERFICIE TOTAL: 9.979 m² **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial Dotacional

AE-2 CENTRO-COLINAS
AOU 2.10 LOS HOTELES
2.10.5 COLINAS BAJAS (SUCO)
AUD-1 (PE)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,38	58	174	174	58

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial	--	6.976
SUBTOTAL RESIDENCIAL	--	6.976
E. Equipamientos	--	6.827
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	--	6.827
SUBTOTAL LUCRATIVO	--	13.803
S.L. de uso Dotacional	4.052	
SUBTOTAL DOTACIONES	4.052	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	4.052	
TOTAL UNIDAD	9.979	13.803

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS AUD (PE)

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS AUD (PE)

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

Tramitación del Plan Especial y del Proyecto de Urbanización (cuando así se determine), desde la entrada en vigor del PGO	Presentación del Proyecto de Urbanización, desde la entrada en vigor del Plan Especial (en su caso)	Ejecución material completa de las obras de urbanización pendientes, desde la aprobación del Proyecto de Urbanización	Solicitud de licencia de edificación, desde la entrada en vigor del Plan Especial
2 años	2 años	2 años	4 años

JUSTIFICACIÓN

Esta actuación urbanística se justifica principalmente por el interés público general que supone cualificar e incrementar la calidad ambiental en el espacio urbano del recinto delimitado y en su entorno, de conformidad con los criterios expuestos en la Directriz 74 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

En concreto, se ha de estudiar una nueva ordenación del ámbito en la que se produzca un esponjamiento de la trama urbana con la apertura de nuevos espacios libres a la vez que se establezcan nuevos aprovechamientos terciarios, equipamientos, dotaciones y espacios libres que regeneren el espacio urbanizado, no incrementando el aprovechamiento residencial al tratarse de un área saturada.

El objetivo de esta actuación y las condiciones de ordenación establecidas para lograrlo, implican su consideración como Actuación Urbanística de Dotación (AUD), al suponer una renovación parcial del espacio de suelo urbanizado con incremento de las dotaciones en función del incremento de edificabilidad, densidad o cambios de uso atribuibles a los terrenos incluidos en la actuación. En consecuencia, se trata de una actuación asimilable a las actuaciones de dotación previstas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 (TRLR 2008). El incremento de edificabilidad se determinará partiendo de la asignada en el planeamiento vigente que se revisa: 6.554,79m²c.

Con el fin de concretar y ajustar de forma precisa y adecuada las determinaciones de la ordenación propuesta, se considera procedente remitir a Plan Especial (PE) el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa y detallada, por lo que el recinto delimitado queda sujeto a la formulación y aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente, de acuerdo a los objetivos, criterios y condiciones expresados en esta ficha.

OBJETIVOS

El objetivo de la AUD es la reordenación del recinto delimitado para su renovación urbanística parcial, con aumento de las dotaciones e incremento de la edificabilidad, desarrollando las siguientes actuaciones:

- Viabilizar el uso de equipamiento recreativo y cultural, que históricamente ha tenido el recinto actual de la Plaza de Toros, complementándolo con el uso residencial y comercial, potenciando su carácter de centro multifuncional y realizando las actuaciones que se determinen.
- Viabilizar un nuevo espacio libre de uso y dominio público con el fin de cualificar el espacio urbano. En caso de optarse por el mantenimiento de la Plaza de Toros dicho espacio libre ha de ser continuo alrededor del recinto, dejándola exenta de edificaciones adosadas, e integrando el interior de la misma con dicho espacio libre exterior.
- Permitir el tránsito peatonal desde la Rambla a la calle Horacio Nelson.
- Proporcionar una solución adecuada para el cierre de la manzana de uso residencial y de las traseras de las edificaciones existentes, que dan frente a la calle Horacio Nelson.
- Incorporar la ejecución de un aparcamiento subterráneo rotatorio y para residentes, según lo que determine al respecto la ficha correspondiente del Fichero de Aparcamientos (Tomo 2.1.1.)
- Incorporar el depósito municipal de agua a la actuación, para que en el futuro pueda ser utilizado como dotación cultural y quede garantizada su accesibilidad desde el nuevo espacio libre público.
- Justificar el incremento proporcional de las dotaciones, en este caso espacios libres, en función del incremento de edificabilidad sobre la prevista en el planeamiento que se revisa.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Se redactará un Plan Especial de Ordenación, que deberá formularse y tramitarse de forma simultánea con el Proyecto de Urbanización que resulte preciso para la ejecución del viario y de los espacios libres públicos. Además, el Plan Especial se acompañará de un Estudio previo o Anteproyecto de las edificaciones previstas en la actuación, para la consecución de un diseño conjunto de carácter urbano, de urbanización y edificación.

El desarrollo de la ordenación pormenorizada y el contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan respectivamente en el artículo 1.1.4 y 1.1.7 y siguientes u en el artículo 2.1.1 y siguientes de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.2).

La ordenación contenida en los Planos de Ordenación OP y en los de esta ficha tiene carácter meramente indicativo, salvo con respecto a los elementos vinculantes que se establecen expresamente en el apartado correspondiente de la presente ficha.

Se cumplirá con los parámetros que sean exigibles de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

CONTENIDO E INSTRUCCIONES DEL PLAN ESPECIAL

Además de las determinaciones que resulten precisas para el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa y detallada en el recinto delimitado para esta AUD, el Plan Especial deberá incluir los siguientes contenidos:

- La concreción de la mayor necesidad de dotaciones y espacios libres públicos en función del incremento de la edificabilidad media ponderada, o la densidad, o de los cambios de uso determinados en las parcelas edificables lucrativas resultantes de la ordenación.
- La concreción de la cesión al Ayuntamiento del porcentaje del 10 % del incremento de la edificabilidad media ponderada que se produzca con respecto al aprovechamiento urbanístico del planeamiento que se revisa, en los términos establecidos por el artículo 16.1.b) del TRLR 2008, o los que resulten aplicables tras la adaptación a éste de la legislación urbanística Canaria.
- La concreción de la cesión al Ayuntamiento del suelo para viales, espacios libres y restantes dotaciones públicas, en su caso, determinándose en el PE las actuaciones y operaciones que deberán realizarse para hacerlas efectivas.

ÁMBITO 2.10.5 COLINAS BAJAS

SUCO

ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN AUD-1 (PE)

AE-2 CENTRO-COLINAS
AOU 2.10 LOS HOTELES
2.10.5 COLINAS BAJAS (SUCO)
AUD-1 (PE)

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

- La concreción del valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de superficie edificable o a cada nueva vivienda, según corresponda.
- El Plan Especial establecerá las rasantes del espacio libre. En el caso que se produjesen desniveles en el recinto de los espacios libres públicos, éstos se deberán resolver con rampas de pendiente inferior al 5% y, en todo caso, se deberá cumplir con la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
- Así mismo determinará las condiciones de forma, volumen y uso de la edificación prevista, siempre en base a las determinaciones de edificabilidad máxima, altura máxima y usos compatibles que se establecen a continuación. En este punto se ha de especial cuidado en la adecuación de la nueva edificación evitando la aparición de medianeras vistas.
- La calidad estética y constructiva de las intervenciones debe estar garantizada en el anteproyecto que se presente para la tramitación de la preceptiva licencia de edificación, al considerarse un factor fundamental del resultado final. Por tanto se deberán precisar las cuestiones constructivas y de diseño interior y exterior, así como, en caso de mantenimiento de la Plaza de Toros, los costes y un informe técnico sobre el estado y del método constructivo a emplear su conservación. En la intervención en el espacio libre debe quedar garantizada la plantación de árboles de porte en el porcentaje de la superficie de la plaza que determinen las Ordenanzas Municipales al respecto, o en su defecto en al menos el 15% de su superficie.

ELEMENTOS VINCULANTES DE LA ORDENACIÓN

Se señalan a continuación los elementos vinculantes que han de ser tenidos en cuenta en la redacción del Plan Especial.

Edificabilidad: Se establece una edificabilidad máxima de 13.803 m²c, que deberán distribuirse entre los usos propuestos por el Plan Especial de conformidad los con usos pormenorizados que se detallan a continuación.

Edificabilidad máxima residencial: 6.976 m²c

Edificabilidad máxima equipamiento recreativo: 6.827 m²c

Altura máxima: 12 plantas

Superficie mínima dotacional: 4.052m²

Sistemas generales: El delimitado en el plano de ordenación.

Aparcamientos: Son vinculantes las determinaciones que se derivan del objetivo expresado sobre la creación de aparcamientos rotatorios y para residentes.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN

La ordenación habrá de tener en cuenta la orografía del terreno y adecuar las tipologías edificatorias a la misma, de forma tal que el impacto visual desde el entorno se minimice lo más posible, debiendo estudiar pormenorizadamente la adaptación topográfica de la implantación de la edificación.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Se determina el sistema de ejecución privada, en caso de resultar necesario.

El recinto delimitado para desarrollar la presente actuación tendrá la consideración de suelo urbano consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo y servirá como referencia espacial para llevar a cabo las operaciones y actuaciones que sean precisas para la gestión y ejecución de la ordenación, según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y de acuerdo a lo establecido en las Normas de Ordenación Pormenorizada para la ejecución de este tipo de actuaciones.

Las actuaciones de gestión a realizar se ajustarán, en su caso, a lo dispuesto en los artículos 188 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Será a cargo de la Actuación de Dotación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo (viales, espacios libres y cualquier otra que resulte necesaria), en coherencia con lo preceptuado en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por RDL 2/2008.

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 en el artículo 207 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

El Proyecto de Urbanización cumplirá lo dispuesto en el Decreto 227/1997, Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Las condiciones de la urbanización establecidas en los siguientes apartados se complementan con las generales que se recogen en las Normas de Ordenación del Plan General y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Deberá tenerse especial cuidado en el estudio de las rasantes de los puntos de encuentro con las urbanizaciones colindantes, con el fin de garantizar la continuidad del viario.

En las áreas ajardinadas, se garantizará el recorrido peatonal con la construcción de caminos debidamente tratados y permitiendo su disfrute público. Así mismo, se ejecutarán otros elementos como una red de riego y mobiliario urbano.

La ubicación y diseño de las instalaciones propias y necesarias de la Actuación incluso los puntos de recogida de residuos deberán ser estudiados en el Proyecto de Urbanización, con la finalidad de evitar impactos producidos como consecuencia de ruidos, vibraciones, olores o diseño arquitectónico inadecuado.

ÁMBITO 2.10.6 LOS HOTELES - PZA DE LOS PATOS SUCO-IC

ÁMBITO 2.10.6 LOS HOTELES - PZA DE LOS PATOS

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 125.030 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,46	115	346	4.323	1.441

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO BARRIO DE LOS HOTELES - PINO DE ORO

Los Ámbitos 2.10.3, 2.10.4 y 2.10.6 del Área de Ordenación Urbana Los Hoteles conforman el recinto del BIC Conjunto

Histórico "Barrio de Los Hoteles - Pino de Oro". En estos Ámbitos, en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, se remite la ordenación a la que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que se apruebe. El Plan Especial será de gestión pública, con el objetivo de garantizar los intereses de los propietarios de las parcelas afectadas.

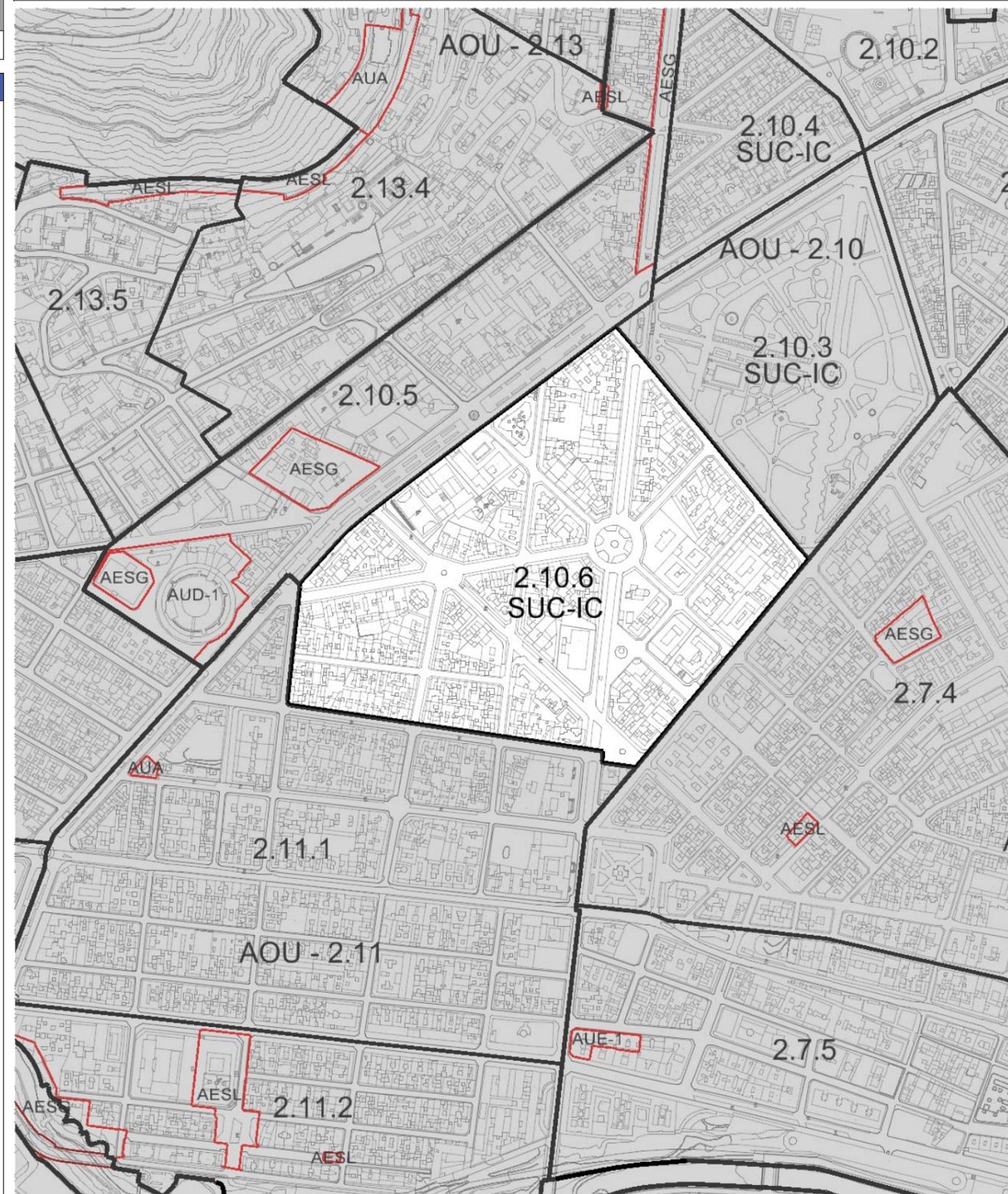
Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, las obras en edificios y espacios libres incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico precisarán de autorización previa del Cabildo Insular y se mantendrán vigentes en dicho ámbito las determinaciones urbanísticas de la Adaptación Básica del PGOU 92 al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 (BOP nº 30 de 1 de marzo de 2006).

En estos Ámbitos, además, están incluidos los BIC en la categoría de Monumento "Institución Villasegura - Antigua Escuela de Comercio" y "Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife" (Fichas nº 504 y 569, respectivamente, del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano), que se representan en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecten le serán de aplicación igualmente las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico.

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.10 LOS HOTELES

2.10.6 LOS HOTELES - PZA DE LOS PATOS (SUCO-IC)



AOU 2.11 RAMBLA PULIDO - DUGGI

AOU 2.11 RAMBLA PULIDO - DUGGI

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.11 RAMBLA PULIDO - DUGGI

SUPERFICIE TOTAL: 248.598 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.		
2,44	606.234	137	412	3.418	10.254

Usos Pormenorizados	Superficie de Suelo (m ² s)	Superficie Edif. Máxima (m ² c)
Residencial	113.526	577.371
Terciario	1.375	5.500
Equipamiento local	1.085	4.340
Sin definir	5.955	19.023
SUBTOTAL LUCRATIVO	121.941	606.234
S.G. Dotaciones	24.468	
S.G. Espacios Libres	7.825	
S.G. Infraestructuras de Comunicaciones	31.474	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	63.767	
S.L. Dotaciones	5.626	
S.L. Espacios Libres	8.929	
S.L. Infraestructuras de Comunicaciones	42.168	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	56.723	
Espacios Libres	6.167	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	6.167	
TOTAL ÁREA	248.598	606.234

ÁMBITOS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

Ámbito	Denominación	Categoría de Suelo	Superficie (m ² s)
2.11.1	Rambla de Pulido	SUCO	162.062
2.11.2	Duggi	SUCO	86.536
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUC			248.598

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA

248.598

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE LA ESTRUCTURA GENERAL

Elemento	Uso	Denominación	Superficie (m ² s)
SGs	SAS	CENTRO SOCIO - SANITARIO DE SANTA CRUZ (Antiguo Hospital Militar)	5.314
SGs	SPC	GOBIERNO MILITAR	1.928
SGs	SPC	CAPITANÍA GENERAL	7.337
SG	DEP	PABELLÓN ANA BAUTISTA	2.573
SG	DEP	ÁREA DEPORTIVA DE DUGGI	7.414
SG	PU	PARQUES DEL BARRANCO DE SANTOS	6.704
SG	SPC	SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA EN RAMBLA DE PULIDO	2.415

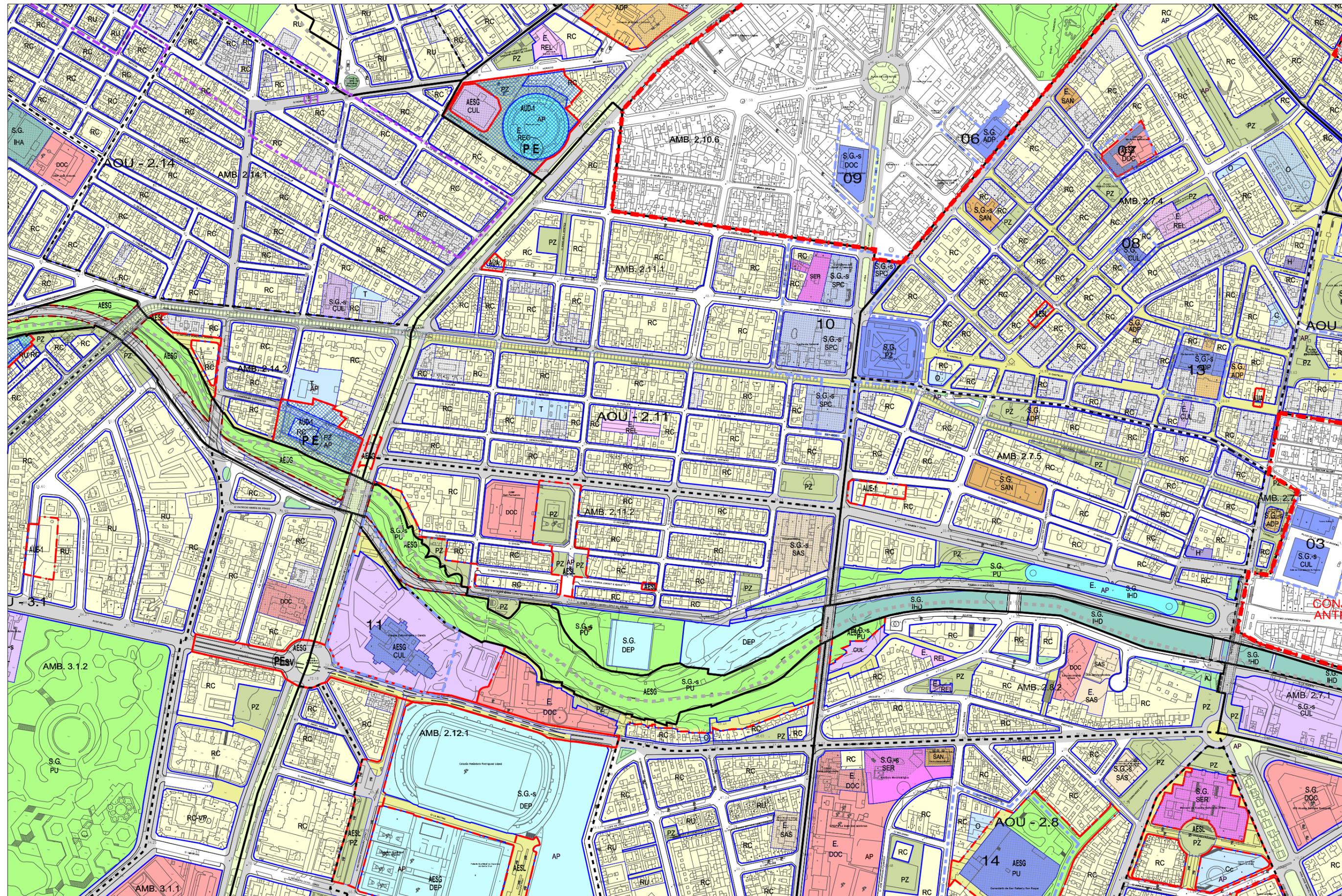


2.11.1 Rambla de Pulido - 2.11.2 Duggi

AOU 2.11 RAMBLA PULIDO - DUGGI

USOS PORMENORIZADOS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ESCALA 1:6.000



ÁMBITO 2.11.1 RAMBLA DE PULIDO **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 162.062 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
2,88	158	473	7.662	2.554

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-2)	263	526
Residencial Colectiva (C-3)	955	2.825
Residencial Colectiva (C-4)	21.472	78.882
Residencial Colectiva (C-5)	18.310	86.615
Residencial Colectiva (C-6)	24.923	147.414
Residencial Colectiva (C-7)	4.313	30.191
Residencial Colectiva (C-8)	14.330	92.184
SUBTOTAL RESIDENCIAL	84.566	438.637
Terciario (Ce-4.2)	1.375	5.500
SUBTOTAL TERCIARIO	1.375	5.500
E. Religioso (C-4)	1.085	4.340
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	1.085	4.340
Sin definir (CAT)	5.955	19.023
SUBTOTAL SIN DEFINIR	5.955	19.023
SUBTOTAL LUCRATIVO	92.981	467.500
S.G. Seguridad y Protección Ciudadana (C-2)	1.089	
S.G. Seguridad y Protección Ciudadana (CAT)	8.177	
SUBTOTAL DOTACIONES	9.266	
S.G. Viario	19.860	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	19.860	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	29.126	
S.L. Servicios Comunitarios	1.604	
SUBTOTAL DOTACIONES	1.604	
S.L. Plazas	3.721	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	3.721	
S.L. Viario	29.300	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	29.300	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	34.625	
Peatonales	5.330	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	5.330	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	5.330	
TOTAL ÁMBITO	162.062	467.500

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

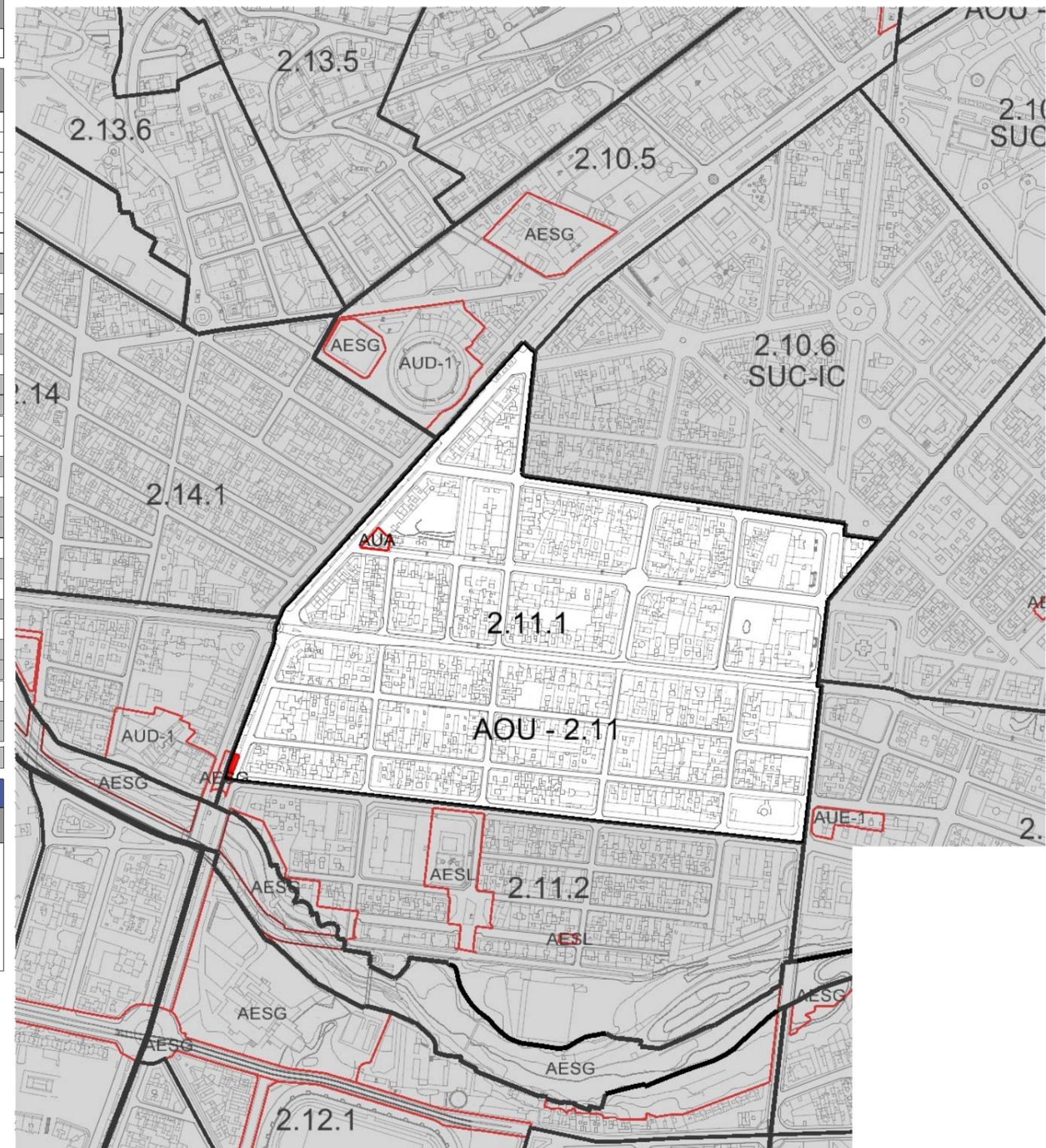
AESL	AESG
	- Viario Rambla

ÁMBITO 2.11.1 RAMBLA DE PULIDO

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.11 RAMBLA PULIDO - DUGGI

2.11.1 RAMBLA DE PULIDO (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 2.11.1 RAMBLA DE PULIDO

SUCO

ÁMBITO 2.11.1 RAMBLA DE PULIDO

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.11 RAMBLA PULIDO - DUGGI

2.11.1 RAMBLA DE PULIDO (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 entorno de protección del BIC en la categoría de Monumento "Plaza Weyler", 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 DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PROYECTO DE MEJORA URBANA DE ACCESIBILIDAD DE LAS RAMBLAS

En toda la longitud de Las Ramblas, desde su confluencia con la Avenida de Anaga hasta con la de Benito Pérez Armas, se realizará un estudio global para que mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización se proceda a la ampliación de sus aceras y a la reorganización del tráfico peatonal y rodado entre los tramos de rambla, con el objeto de mejorar la accesibilidad de las aceras, en relación a los edificios a que dan servicio y de mejorar la continuidad del tráfico peatonal y del cruce del rodado a lo largo de todo su recorrido, respectivamente.

Para la ampliación de la sección de las aceras, manteniendo, en todo caso, las alineaciones de las parcelas y la de los bordillos de la rambla central, se establecerá una sección mínima de calzada de 6,00 a 6,25 metros, desplazando los bordillos de las aceras hacia la rambla central, de tal manera que el espacio que de ello resulte se incorpore a las aceras.

Para la remodelación de los espacios entre ramblas se podrán establecer y ejecutar otras soluciones alternativas a las actuales, que resulten una mejora significativa del funcionamiento conjunto de ambos tráficos, rodado y peatonal.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN CATALOGADA

La edificación resultante en edificios catalogados con remonta no podrá incrementar la edificabilidad destinada al uso residencial y turístico con respecto a la asignada por el planeamiento anterior.

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)
Avda. Asuncionistas y Rambla de Santa Cruz	Semicerrados	50	60
Rambla Pulido y C/ Ramón y Cajal	Semicerrados	60	80
C/ Benavides, C/ Juan Pablo II, C/ Pérez de Rozas, C/ Álvarez de Lugo y C/ Jesús y María	Abiertos	50	60
Pasaje Silva	No se permiten	-	-
Resto de Manzanas	Abiertos	40	40

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 TRLOTENC 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.

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 2.11.2 DUGGI **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 86.536 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,60	100	300	2.592	864

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-4)	14.359	55.428
Residencial Colectiva (C-5)	3.142	14.552
Residencial Colectiva (C-6)	11.459	68.754
SUBTOTAL RESIDENCIAL	28.960	138.734
SUBTOTAL LUCRATIVO	28.960	138.734
S.G. Deportivo (A-D)	9.888	
S.G. Social - Asistencial (C-3)	925	
S.G. Social - Asistencial (CAT)	4.389	
SUBTOTAL DOTACIONES	15.202	
S.G. Parque Urbano	6.704	
S.G. Plazas	1.121	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	7.825	
S.G. Viario	11.614	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	11.614	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	34.641	
S.L. Docente (C-3)	4.022	
SUBTOTAL DOTACIONES	4.022	
S.L. Plazas	5.208	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	5.208	
S.L. Viario	12.868	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	12.868	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	22.098	
Peatonales	837	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	837	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	837	
TOTAL ÁMBITO	86.536	138.734

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

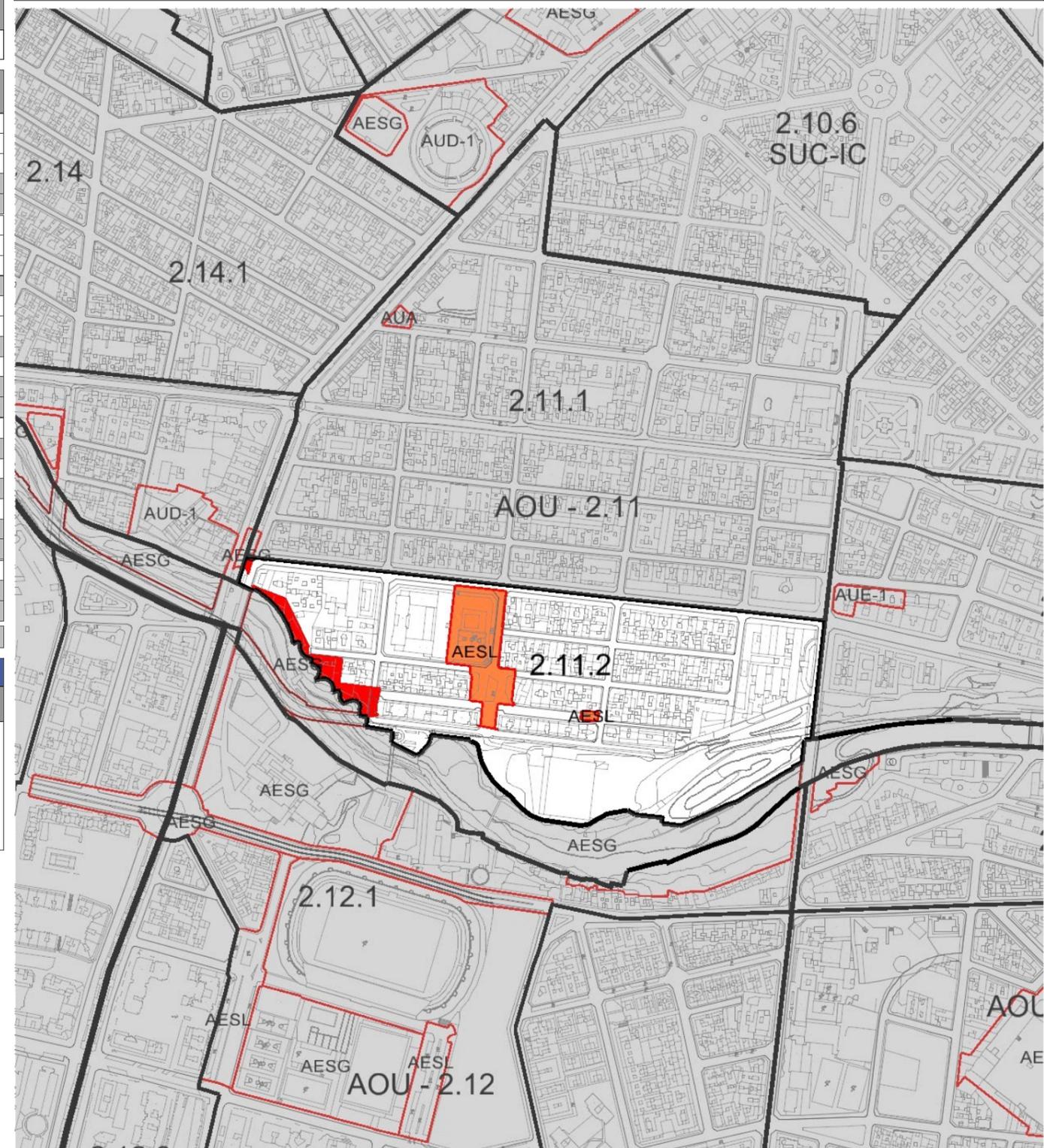
AESL	AESG
- AP- Aparcamientos en C/ Duggi - Viario- C/ Sta. Terresa Jornet e Ibars	- PU - Viario Barranco de Santos - Viario - Rambla

ÁMBITO 2.11.2 DUGGI

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.11 RAMBLA PULIDO - DUGGI

2.11.2 DUGGI (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 2.11.2 DUGGI

SUCO

ÁMBITO 2.11.2 DUGGI

AE-2 CENTRO-COLINAS
AOU 2.11 RAMBLA PULIDO - DUGGI
2.11.2 DUGGI (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 DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PROYECTO DE MEJORA URBANA DE ACCESIBILIDAD DE LAS RAMBLAS

En toda la longitud de Las Ramblas, desde su confluencia con la Avenida de Anaga hasta con la de Benito Pérez Armas, se realizará un estudio global para que mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización se proceda a la ampliación de sus aceras y a la reorganización del tráfico peatonal y rodado entre los tramos de rambla, con el objeto de mejorar la accesibilidad de las aceras, en relación a los edificios a que dan servicio y de mejorar la continuidad del tráfico peatonal y del cruce del rodado a lo largo de todo su recorrido, respectivamente.

Para la ampliación de la sección de las aceras, manteniendo, en todo caso, las alineaciones de las parcelas y la de los bordillos de la rambla central, se establecerá una sección mínima de calzada de 6,00 a 6,25 metros, desplazando los bordillos de las aceras hacia la rambla central, de tal manera que el espacio que de ello resulte se incorpore a las aceras.

Para la remodelación de los espacios entre ramblas se podrán establecer y ejecutar otras soluciones alternativas a las actuales, que resulten una mejora significativa del funcionamiento conjunto de ambos tráficos, rodado y peatonal.

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)
C / Ramón y Cajal	Semicerrados	60	80
Peatonal Barranco Santos	Semicerrados	50	60
C / Sta. Teresa Jornet Ibars, C / Benavides y Plaza Duggi	Abiertos	50	60
C / San Sebastián y C / Castro	Abiertos	40	60
Resto de Manzanas	Abiertos	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.

AOU 2.12 LA SALLE

AOU 2.12 LA SALLE

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.12 LA SALLE

SUPERFICIE TOTAL: 466.032 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.		
1,33	620.112	90	271	4.210	12.630

Usos Pormenorizados	Superficie de Suelo (m ² s)	Superficie Edif. Máxima (m ² c)
Residencial	178.687	590.194
Residencial VP	8.111	25.737
Terciario	235	758
Equipamiento local	7.960	1.234
Sin definir	638	2.189
SUBTOTAL LUCRATIVO	195.631	620.112
S.G. Dotaciones	93.308	
S.G. Espacios Libres	4.805	
S.G. Infraestructuras de Comunicaciones	50.182	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	148.295	
S.G. Dotaciones	5.058	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES	5.058	
S.L. Dotaciones	4.286	
S.L. Espacios Libres	32.115	
S.L. Infraestructuras de Comunicaciones	65.815	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	102.216	
Espacios Libres	14.832	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	14.832	
TOTAL ÁREA	466.032	620.112

ÁMBITOS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

Ámbito	Denominación	Categoría de Suelo	Superficie (m ² s)
2.12.1	La Victoria - Estadio	SUCO	252.961
2.12.2	La Salle	SUCO	101.749
2.12.3	Tomé Cano	SUCO	111.322
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUC			466.032

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 466.032

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE LA ESTRUCTURA GENERAL

Elemento	Uso	Denominación	Superficie (m ² s)
SGs	DEP	ESTADIO HELIODORO RODRÍGUEZ LÓPEZ	36.558
SG	ADP	NUEVO CENTRO DE SERVICIOS MUNICIPALES (actual Parque de Bomberos)	9.078
SG	CUL	PARQUE CULTURAL VIERA Y CLAVIJO	18.678
SG	DEP	PISCINA MUNICIPAL ACIDALIO LORENZO	10.824
SG	DEP	PABELLÓN Y CENTRO MUNICIPAL DE DEPORTES Y SERVICIOS INTEGRADOS	16.278
SG	PU	PARQUES DEL BARRANCO DE SANTOS	4.805
SG	SAN	AMBULATORIO TOMÉ CANO	1.892

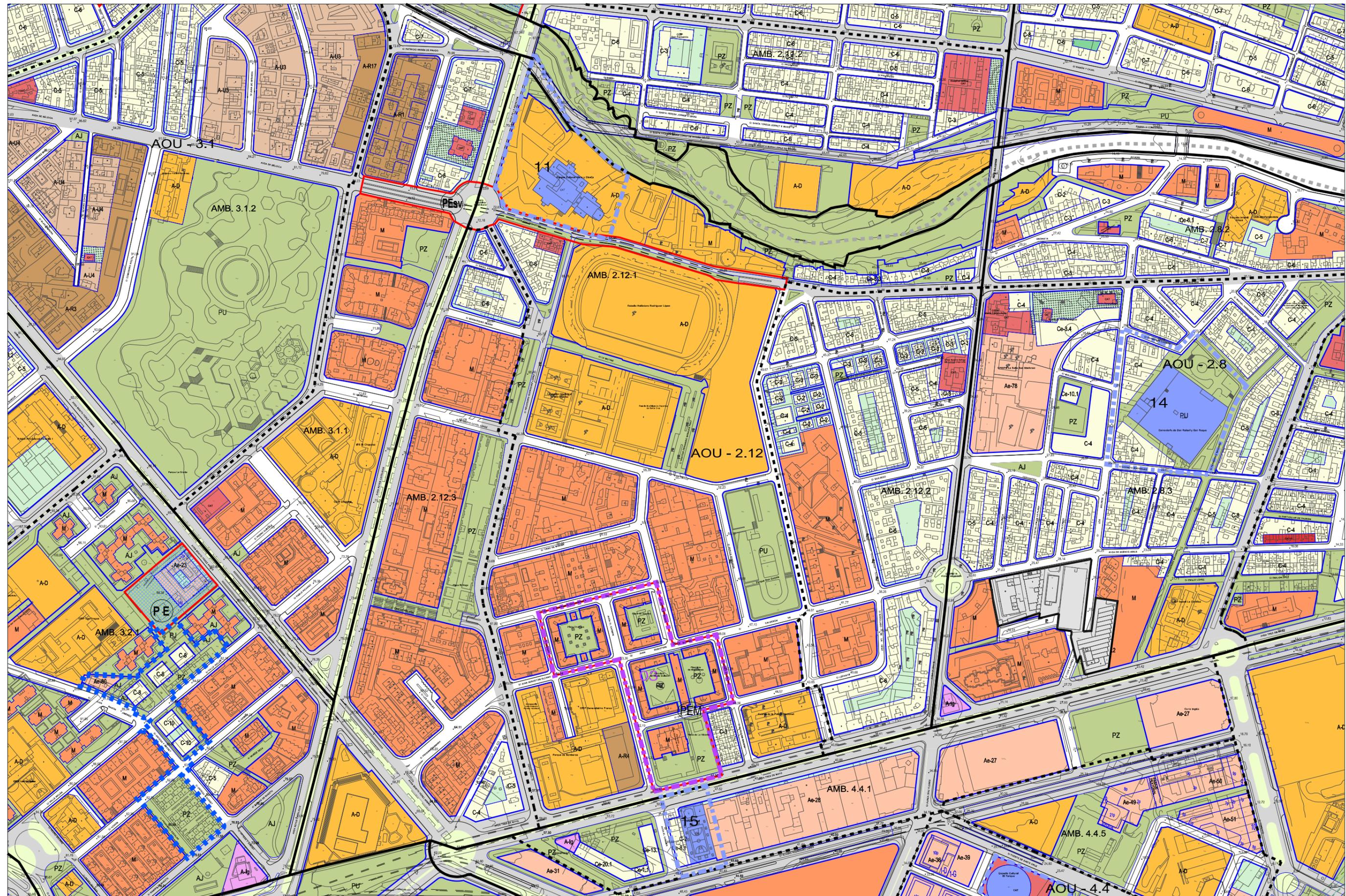


2.12.1 La Victoria-Estadio - 2.12.2 La Salle - 2.12.3 Tomé Cano

AOU 2.12 LA SALLE

ALINEACIONES RASANTES Y ZONAS DE EDIFICACIÓN (TIPOLOGÍAS)

ESCALA 1:6.000



ÁMBITO 2.12.1 LA VICTORIA - ESTADIO **SUCO**

ÁMBITO 2.12.1 LA VICTORIA - ESTADIO

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 252.961 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Dotacional

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.12 LA SALLE

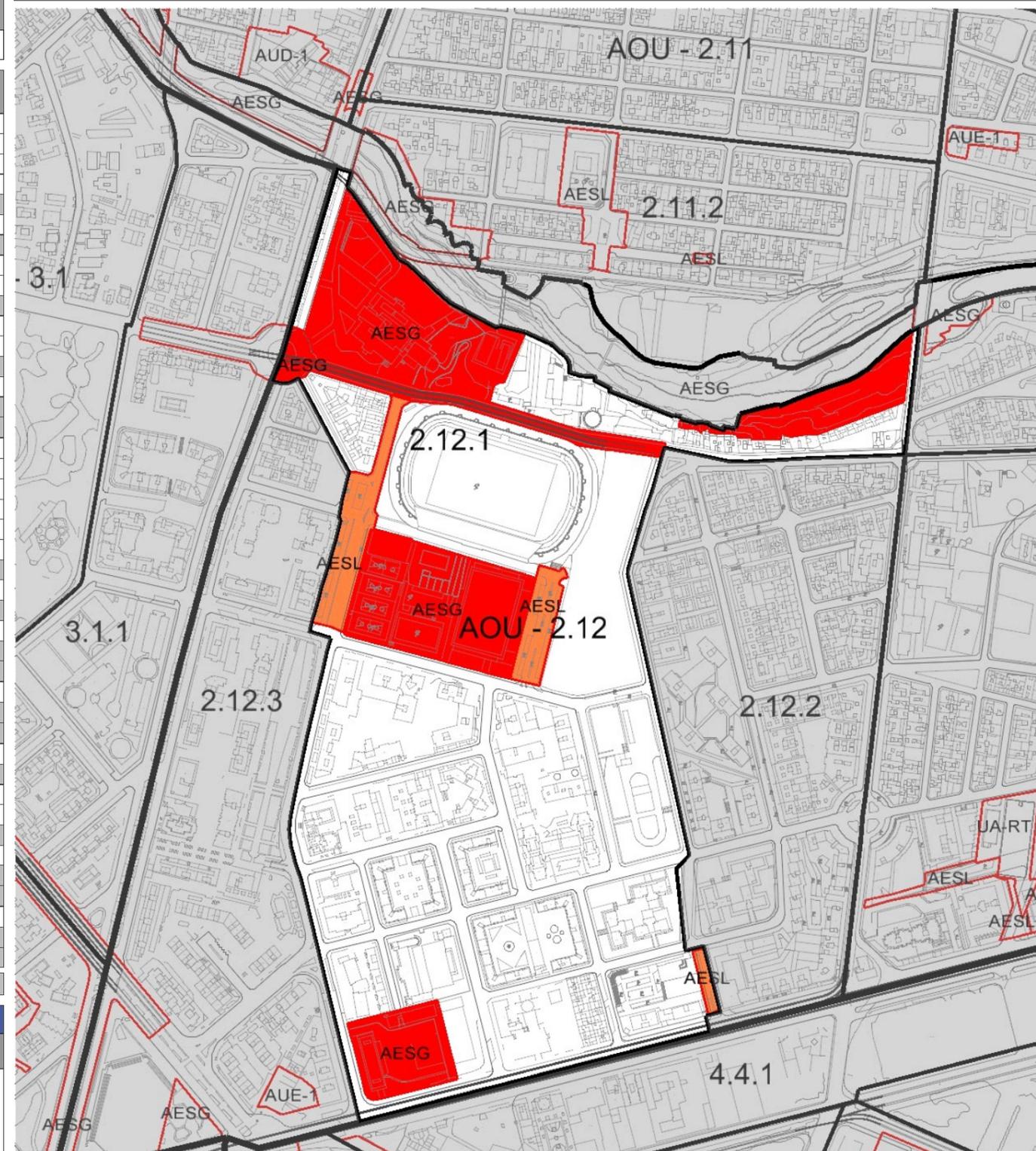
2.12.1 LA VICTORIA - ESTADIO (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
0,83	66	198	5.013	1.671

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-3)	1.707	5.121
Residencial Colectiva (C-4)	2.959	11.836
Residencial Colectiva (C-6)	3.443	20.658
Residencial Colectiva (M)	44.694	143.021
SUBTOTAL RESIDENCIAL	52.803	180.636
Residencial Colectiva Vvda. Protegida (M)	8.111	25.737
SUBTOTAL RESIDENCIAL VP	8.111	25.737
Terciario Oficina (Ce-6.3)	117	522
Terciario Comercios (M)	118	236
SUBTOTAL TERCIARIO	235	758
E. Docente (A-D)	6.566	
E. Religioso (M)	1.394	1.234
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	7.960	1.234
Sin definir (CAT)	638	2.189
SUBTOTAL SIN DEFINIR	638	2.189
SUBTOTAL LUCRATIVO	69.747	210.554
S.G. Administración Pública	6.642	
S.G. Deportivo	52.836	
S.G. Sanitario	1.892	
S.G. Cultural (A-D)	15.609	
S.G. Administración Pública (A-R4)	2.436	
S.G. Cultural (CAT)	3.069	
SUBTOTAL DOTACIONES	82.484	
S.G. Parque Urbano	4.805	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	4.805	
S.G. Viario	23.671	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	23.671	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	110.960	
S.G.s Seguridad y Protección Ciudadana (A-D)	5.058	
SUBTOTAL DOTACIONES	5.058	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES	5.058	
S.L. Docente	4.286	
SUBTOTAL DOTACIONES	4.286	
S.L. Parque Urbano	9.454	
S.L. Plazas	13.688	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	23.142	
S.L. Viario	26.538	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	26.538	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	53.966	
Peatonales	13.230	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	13.230	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	13.230	
TOTAL ÁMBITO	252.961	210.554

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AESL	AESG
- PS- Ejecución peatonal en C/ Doctor Fernando Barajas Prat	- ADP Complejo Servicios Municipales
- Viario - Remodelación de C/ Heliodoro Rodríguez López y Plaza	- Pabellón de Deportes - Centro Municipal de Deportes y Servicios
- Viario- Prolongación C/ Góngora hasta Avda. Tres de Mayo	- PU- Parque Cultural Viera y Clavijo
	- PU- Viario Barranco de Santos
	- Remodelación Viaria, Plaza República Dominicana - San Sebastián



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 2.12.1 LA VICTORIA - ESTADIO

SUCO

ÁMBITO 2.12.1 LA VICTORIA - ESTADIO

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.12 LA SALLE

2.12.1 LA VICTORIA - ESTADIO (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).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN VIARIA AVDA. DE BÉLGICA CON AVDA. SAN SEBASTIÁN

Este Plan Especial incluye el ámbito de ejecución AESG Remodelación y paso bajo nivel para el tráfico en carril subterráneo (túnel) de la c/San Sebastián desde la Avda. Bélgica hasta el encuentro con la c/Luis de Góngora, Remodelación de la Plaza República Dominicana y Peatonalización de el espacio comprendido entre el estadio y el Parque Cultural Viera y Clavijo, resolviendo la compatibilidad de los distintos usos y un tratamiento adecuado de la zona. La Actuación comprenderá también el espacio del viario actualmente dedicado a aparcamiento en superficie en la c/Heliodoro Rodríguez López, entre las de Gilberto Cayol y diagonal.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA BARRIADA DE LA VICTORIA

La formulación del Plan Especial se realizará de acuerdo a lo establecido por el Plan Director de Remodelación de La Victoria que desarrolle el Plan de Barrios, debiendo desarrollar las determinaciones sobre: remodelación del grupo de viviendas (bloque IV), mejora de jardines y plazas interiores de los edificios y remodelación de la Plaza de La Victoria. Estas actuaciones se complementarán con las de protección ambiental urbana según lo establecido en la ficha correspondiente del catálogo de protección en el volumen 3.

PROYECTO DE MEJORA URBANA DE ACCESIBILIDAD DE LAS RAMBLAS

En toda la longitud de Las Ramblas, desde su confluencia con la Avenida de Anaga hasta con la de Benito Pérez Armas, se realizará un estudio global para que mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización se proceda a la ampliación de sus aceras y a la reorganización del tráfico peatonal y rodado entre los tramos de rambla, con el objeto de mejorar la accesibilidad de las aceras, en relación a los edificios a que dan servicio y de mejorar la continuidad del tráfico peatonal y del cruce del rodado a lo largo de todo su recorrido, respectivamente.

Para la ampliación de la sección de las aceras, manteniendo, en todo caso, las alineaciones de las parcelas y la de los bordillos de la rambla central, se establecerá una sección mínima de calzada de 6,00 a 6,25 metros, desplazando los bordillos de las aceras hacia la rambla central, de tal manera que el espacio que de ello resulte se incorpore a las aceras.

Para la remodelación de los espacios entre ramblas se podrán establecer y ejecutar otras soluciones alternativas a las actuales, que resulten una mejora significativa del funcionamiento conjunto de ambos tráficos, rodado y peatonal.

AESG PARQUE CULTURAL VIERA Y CLAVIJO

Actuación a realizar según Plan Municipal de Sedes, Plan Director del Parque Viera y Clavijo y Proyecto de Rehabilitación de los edificios catalogados. (Ver ficha del Tomo 3.2 Fichero del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano).

AESG CENTRO MUNICIPAL DE DEPORTES Y SERVICIOS

Propuesta realizada por el Organismo Autónomo de Deportes del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para ampliar y mejorar las actuales instalaciones del Pabellón Municipal de Deportes y su entorno, de acuerdo al Plan Director elaborado.

AESG COMPLEJO DE SERVICIOS MUNICIPALES

En la actual parcela del Servicio de Bomberos, donde ya está ubicado el nuevo edificio municipal del sector funcional del Territorio, se destina el resto del suelo para futuro Edificio de oficinas y servicios del Ayuntamiento, de acuerdo con el Plan de Sedes el Plan de Barrios, ya el Proyecto incluye la creación de una nueva plaza. Tanto el nuevo complejo municipal como la nueva plaza se someterán de forma unitaria e integral a un concurso público para su diseño de acuerdo al programa de necesidades que se establezca.

- Deberá garantizarse el paso peatonal, paralelo a la Avda. Tomé Cano, como continuidad del viario existente y la creación de una plaza entre los edificios de 3.000 m²s.
- La edificación deberá retranquearse en el lindero de la Avda. Tres de Mayo a la línea de fachada del edificio municipal de área del territorio.
- La actuación incluye un aparcamiento subterráneo, al que podrá accederse desde la Avda. Tres de Mayo (ver fichero de aparcamientos en el tomo 2.1.1).
- La actuación estará supeditada, en cualquier, a la reubicación del parque de bomberos en las nuevas instalaciones previstas.
- La actuación se podrá ejecutar por fases, con la posibilidad de que una primera etapa esté conformada por el aparcamiento y la plaza,
- La superficie de la parcela incluye el edificio ya construido.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

En este Ámbito está incluido el BIC en la categoría de Monumento "Edificio Antiguo Colegio de la Asunción" (Ficha nº 603 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 le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico.

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)
Peatonal Barranco Santos	Semicerrados	50	60
C/San Sebastián	Abiertos	40	60

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 2.12.2 LA SALLE **SUCO**

ÁMBITO 2.12.2 LA SALLE

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 101.749 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.12 LA SALLE

2.12.2 LA SALLE (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
2,43	155	466	4.746	1.582

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Unifamiliar (C-2)	2.281	4.562
Residencial Colectiva (C-3)	190	570
Residencial Unifamiliar (C-3)	4.878	8.508
Residencial Colectiva (C-4)	547	2.188
Residencial Unifamiliar (C-4)	1.680	3.376
Residencial Colectiva (C-5)	30.333	129.190
Residencial Colectiva (C-6)	10.939	47.268
Residencial Colectiva (M)	18.150	52.015
SUBTOTAL RESIDENCIAL	68.998	247.677
SUBTOTAL LUCRATIVO	68.998	247.677
S.L. Áreas A Jardinadas	216	
S.L. Plazas	852	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.068	
S.L. Viario	31.218	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	31.218	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	32.286	
Peatonales	465	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	465	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	465	
TOTAL ÁMBITO	101.749	247.677

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AUE	AUD (PE)	UA-RT	AESL	AESG



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 2.12.2 LA SALLE

SUCO

ÁMBITO 2.12.2 LA SALLE

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.12 LA SALLE

2.12.2 LA SALLE (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.

ÁMBITO 2.12.3 TOMÉ CANO **SUCO**

ÁMBITO 2.12.3 TOMÉ CANO

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 111.322 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.12 LA SALLE

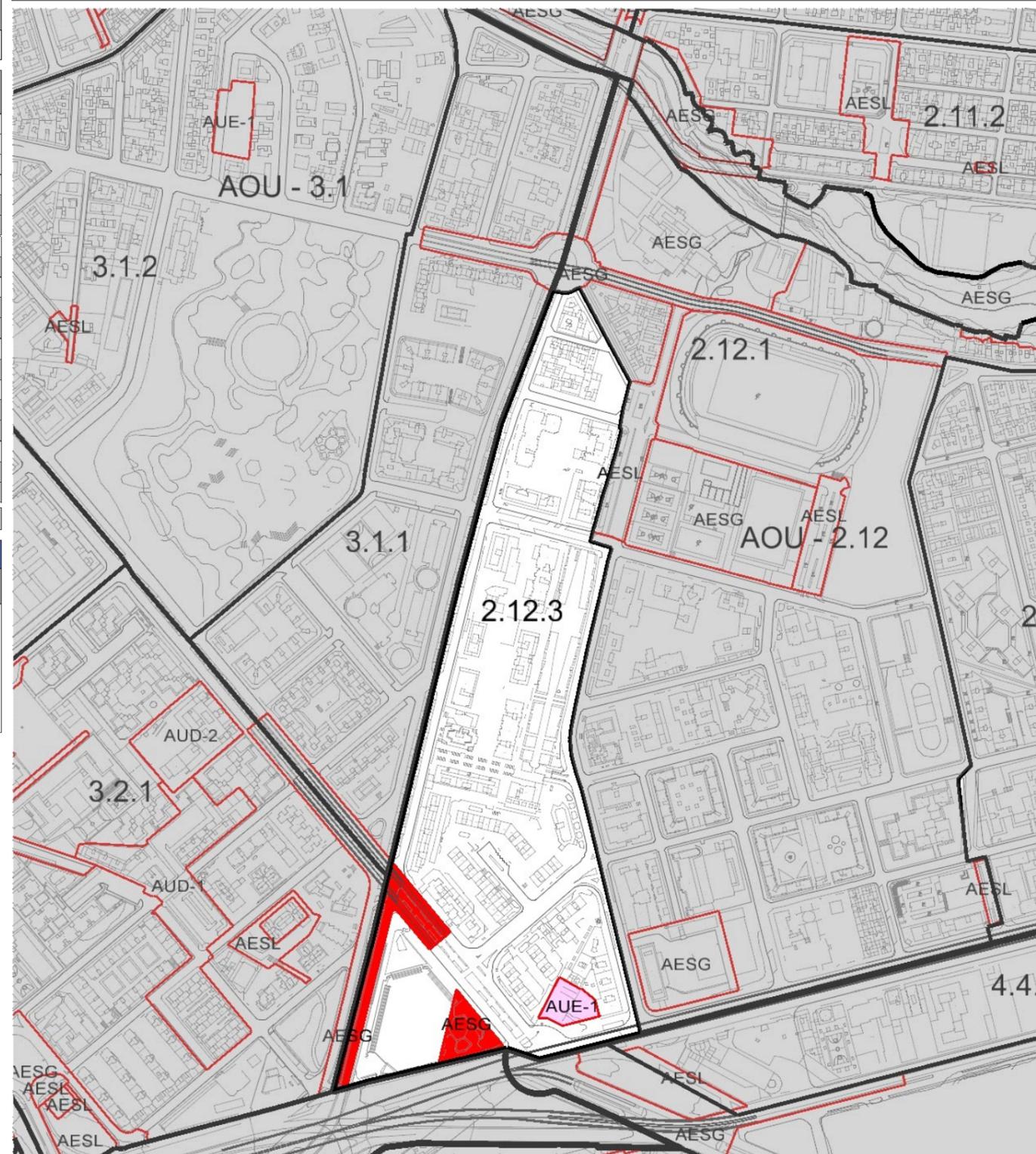
2.12.3 TOMÉ CANO (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,45	86	258	2.871	957

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-4)	904	3.616
Residencial Colectiva (C-5)	2.511	10.305
Residencial Colectiva (C-6)	4.903	22.884
Residencial Colectiva (M)	48.568	125.076
SUBTOTAL RESIDENCIAL	56.886	161.881
SUBTOTAL LUCRATIVO	56.886	161.881
S.G. Deportivo	10.824	
SUBTOTAL DOTACIONES	10.824	
S.G. Viario	26.511	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	26.511	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	37.335	
S.L. Plazas	7.905	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	7.905	
S.L. Viario	8.059	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	8.059	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	15.964	
Peatonales	1.137	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.137	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	1.137	
TOTAL ÁMBITO	111.322	161.881

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AUE	AESL	AESG
AUE-1		- DEP - Túnel Benito Pérez Armas / Viario Rotonda Tres de Mayo



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 2.12.3 TOMÉ CANO

SUCO

ÁMBITO 2.12.3 TOMÉ CANO

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.12 LA SALLE

2.12.3 TOMÉ CANO (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 DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PROYECTO DE MEJORA URBANA DE ACCESIBILIDAD DE LAS RAMBLAS

En toda la longitud de Las Ramblas, desde su confluencia con la Avenida de Anaga hasta con la de Benito Pérez Armas, se realizará un estudio global para que mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización se proceda a la ampliación de sus aceras y a la reorganización del tráfico peatonal y rodado entre los tramos de rambla, con el objeto de mejorar la accesibilidad de las aceras, en relación a los edificios a que dan servicio y de mejorar la continuidad del tráfico peatonal y del cruce del rodado a lo largo de todo su recorrido, respectivamente.

Para la ampliación de la sección de las aceras, manteniendo, en todo caso, las alineaciones de las parcelas y la de los bordillos de la rambla central, se establecerá una sección mínima de calzada de 6,00 a 6,25 metros, desplazando los bordillos de las aceras hacia la rambla central, de tal manera que el espacio que de ello resulte se incorpore a las aceras.

Para la remodelación de los espacios entre ramblas se podrán establecer y ejecutar otras soluciones alternativas a las actuales, que resulten una mejora significativa del funcionamiento conjunto de ambos tráficos, rodado y peatonal.

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: 1.528 m²

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial	1.226	4.587
SUBTOTAL LUCRATIVO	1.226	4.587
Infraestructuras de comunicaciones	302	
SUBTOTAL PÚBLICO	302	
TOTAL UNIDAD	1.528	4.587

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 2.12 LA SALLE

2.12.3 TOMÉ CANO (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 viario, 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

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.

AOU 2.13 LAS COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

SUPERFICIE TOTAL: 584.115 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.		
0,77	447.073	27	81	1.578	4.734

Usos Pormenorizados	Superficie de Suelo (m ² s)	Superficie Edif. Máxima (m ² c)
Residencial	377.270	392.947
Terciario	507	608
Equipamiento local	40.876	32.522
Sin definir	16.698	20.997
SUBTOTAL LUCRATIVO	435.351	447.073
S.G. Infraestructuras	2.943	
S.G. Espacios Libres	3.622	
S.G. Infraestructuras de Comunicaciones	22.498	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	29.063	
S.L. Dotaciones	4.490	
S.L. Espacios Libres	15.984	
S.L. Infraestructuras de Comunicaciones	92.290	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	112.764	
Espacios Libres	6.937	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	6.937	
TOTAL ÁREA	584.115	447.073

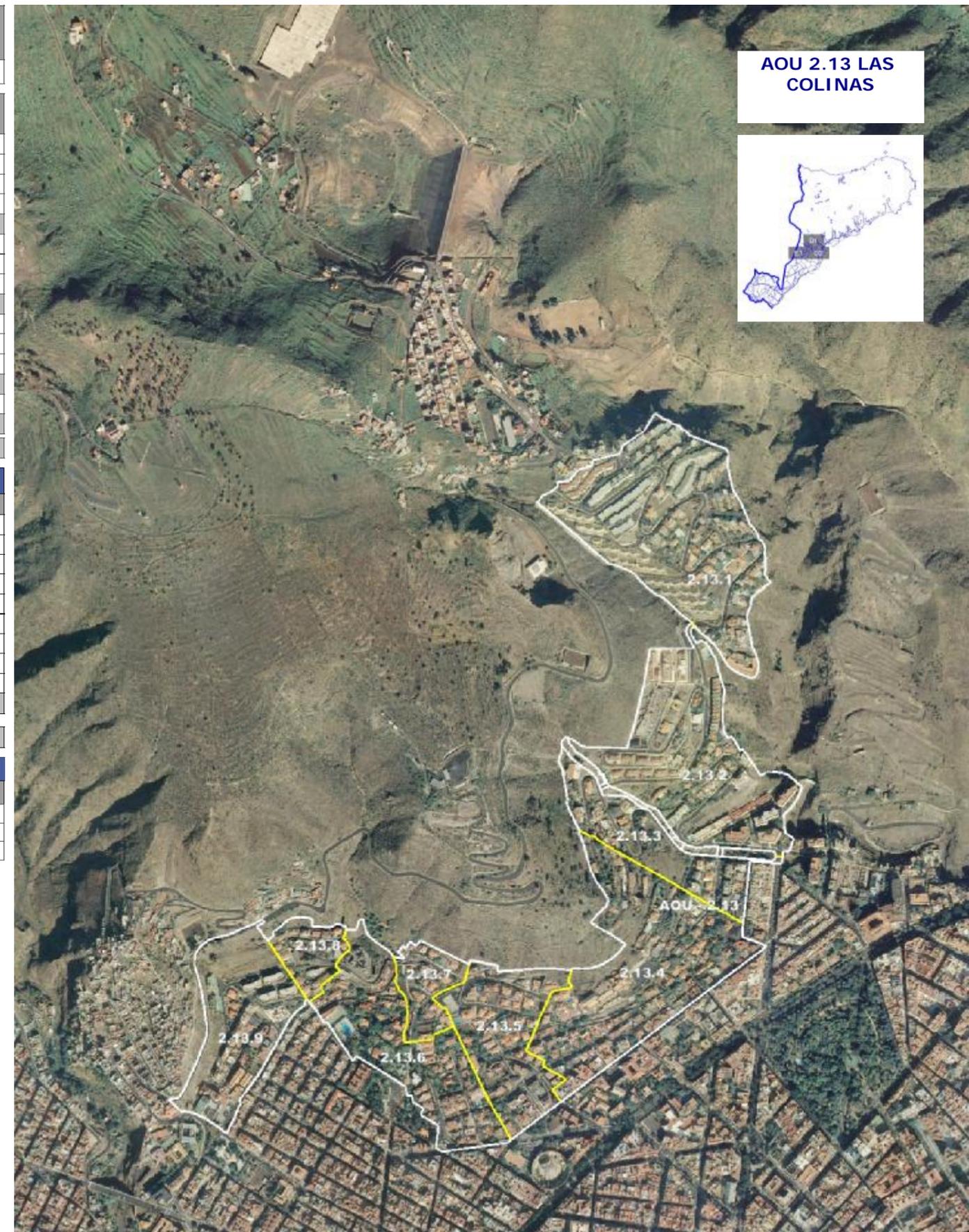
ÁMBITOS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

Ámbito	Denominación	Categoría de Suelo	Superficie (m ² s)
2.13.1	Ifara	SUCO	120.611
2.13.2	La Ninfa	SUCO	96.926
2.13.3	Casalón	SUCO	41.265
2.13.4	Quisisana - Las Mimosas	SUCO	107.560
2.13.5	Finca Salamanca	SUCO	53.438
2.13.6	Camino Oliver	SUCO	68.625
2.13.7	Las Laderas	SUCO	19.057
2.13.8	Las Acacias	SUCO	16.624
2.13.9	Salamanca Alta	SUCO	60.009
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUC			584.115

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 584.115

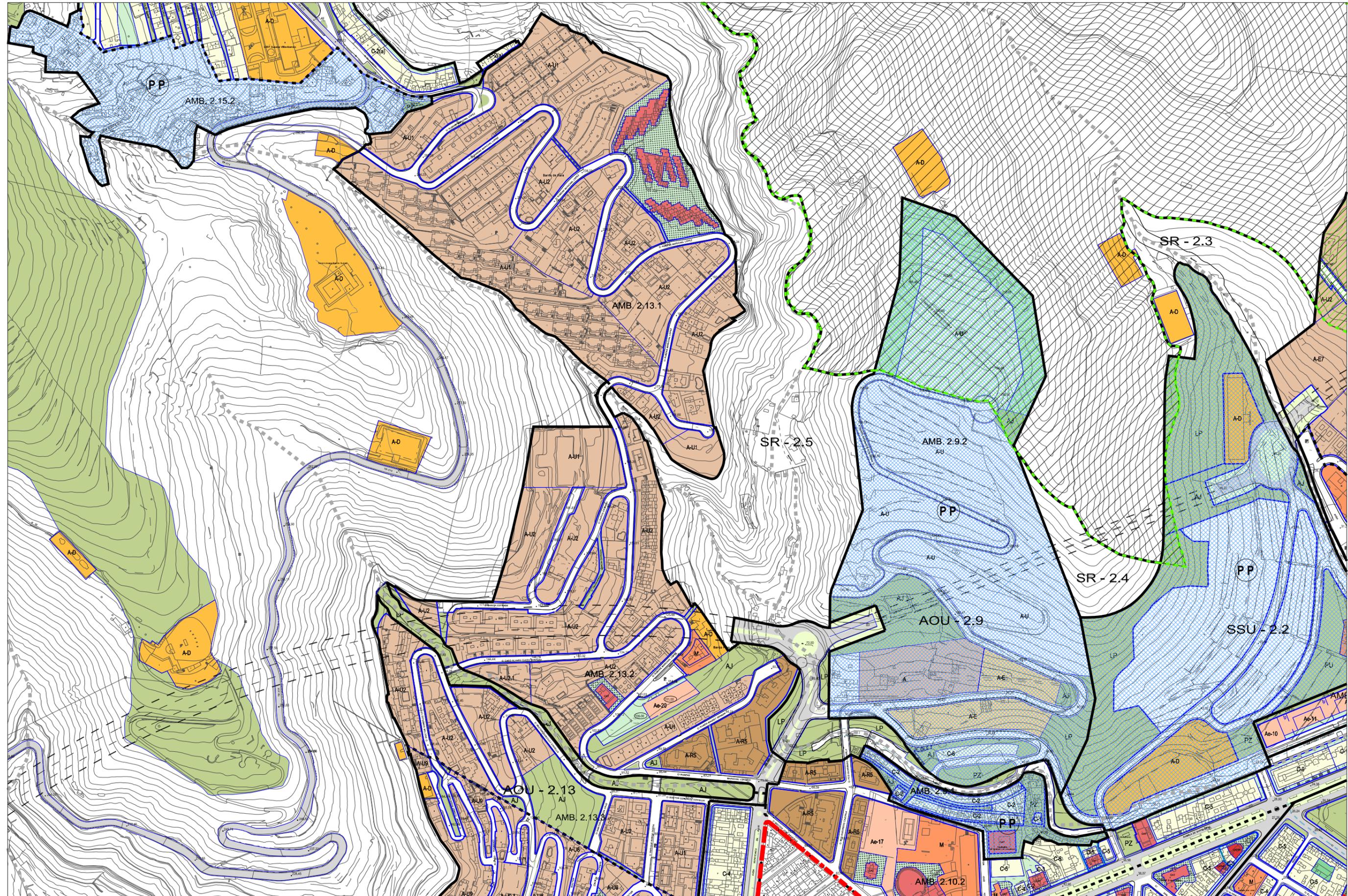
DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE LA ESTRUCTURA GENERAL

Elemento	Uso	Denominación	Superficie (m ² s)
SG	LP	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN EN SALAMANCA ALTA	3.622
SG	LP	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN EN LAS ACACIAS	903
SG	LP	BARRANCO LA LEÑA	2.008



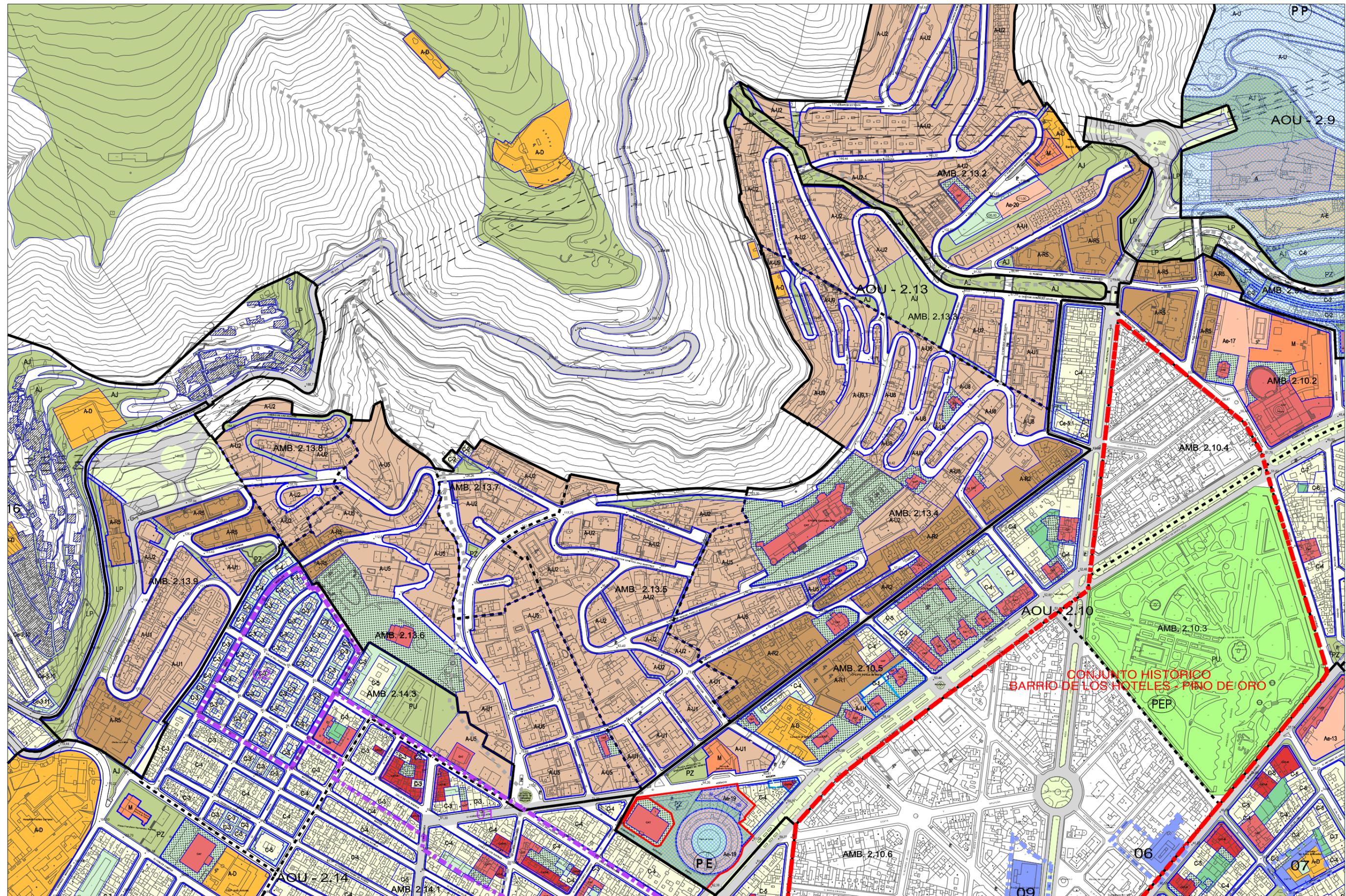
ALINEACIONES RASANTES Y ZONAS DE EDIFICACIÓN (TIPOLOGÍAS)

ESCALA 1:6.000



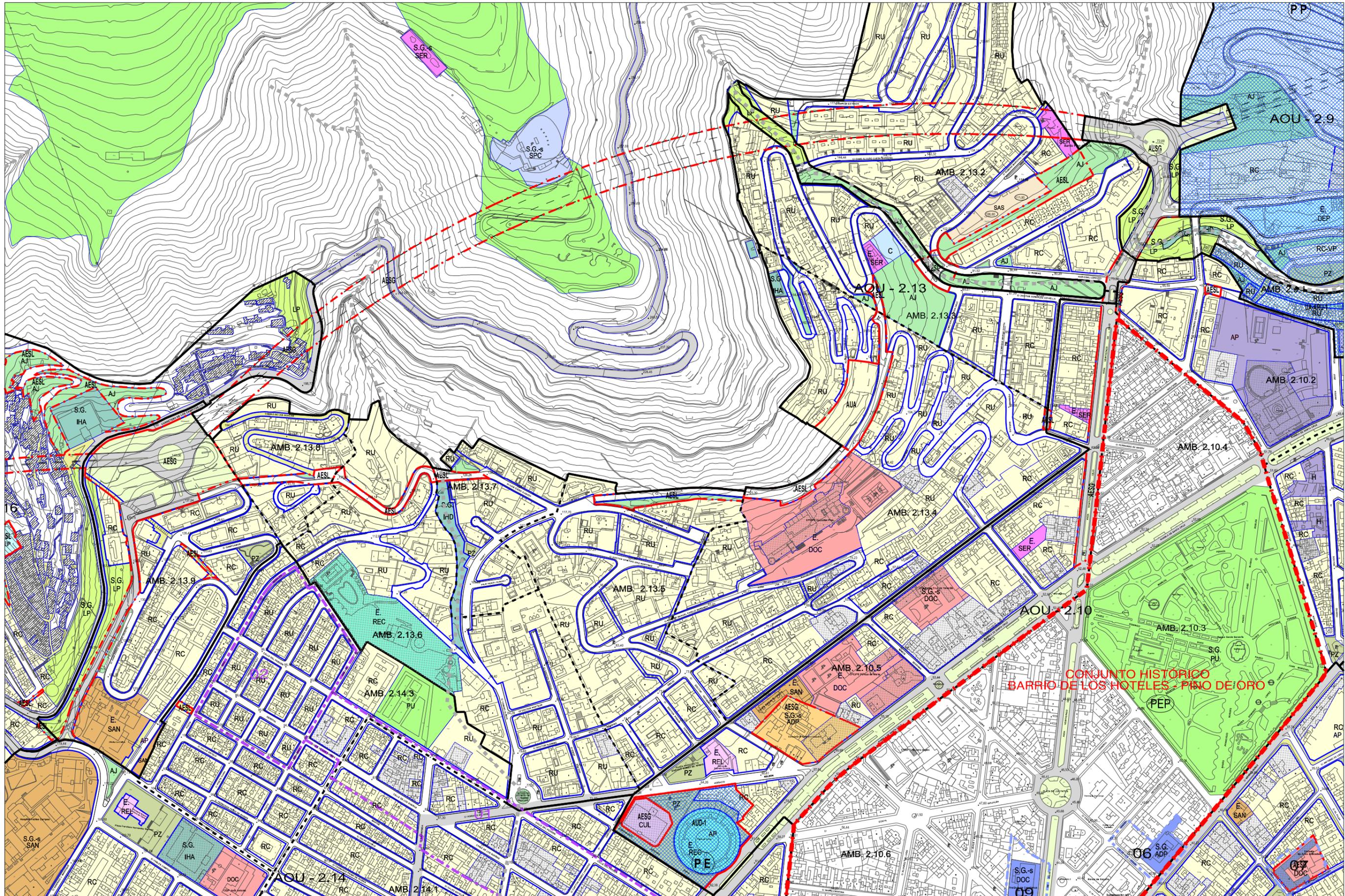
ALINEACIONES RASANTES Y ZONAS DE EDIFICACIÓN (TIPOLOGÍAS)

ESCALA 1:6.000



USOS PORMENORIZADOS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ESCALA 1:6.000



ÁMBITO 2.13.1 IFARA **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 120.611 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,03	39	116	1.401	467

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (A-U1)	56.693	68.032
Residencial Unifamiliar (A-U2)	35.649	35.649
SUBTOTAL RESIDENCIAL	92.342	103.681
E. Social - Asistencial (A-U1)	2.716	3.259
E. Social - Asistencial (A-U2)	600	600
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	3.316	3.859
Sin definir (CAT)	11.262	16.274
SUBTOTAL SIN DEFINIR	11.262	16.274
SUBTOTAL LUCRATIVO	106.920	123.814
S.G. Infraestructuras Hidráulicas de Drenaje	124	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS	124	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	124	
S.L. Espacios Libres de Protección	630	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	630	
S.L. Viario	12.550	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	12.550	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	13.180	
Peatonales	387	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	387	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	387	
TOTAL ÁMBITO	120.611	123.814

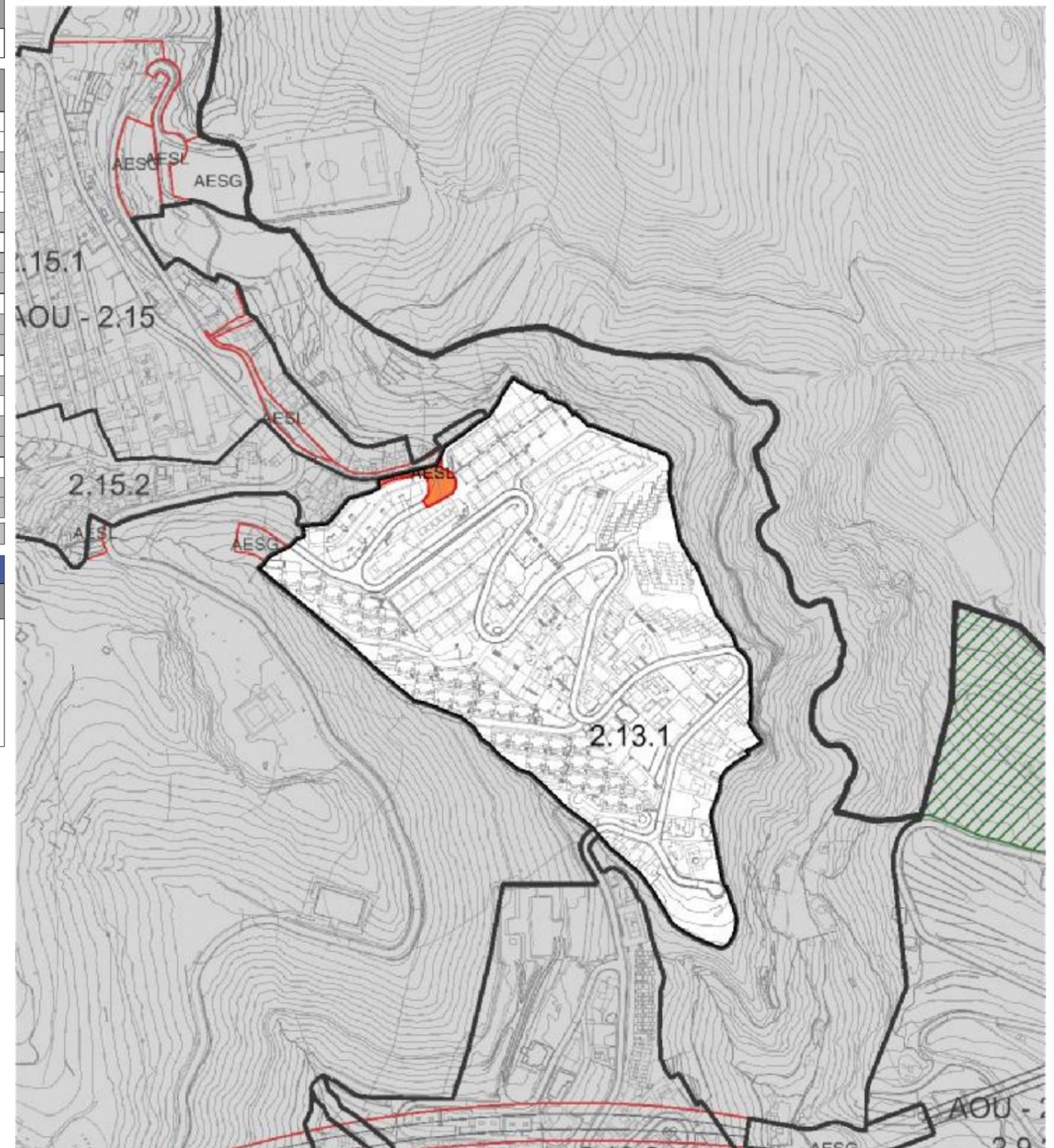
ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AESL	AESG
------	------

- Viario- C/ Rubens Marichal López y ajardinado

ÁMBITO 2.13.1 IFARA

AE-2 CENTRO-COLINAS
AOU 2.13 LAS COLINAS
2.13.1 IFARA (SUCO)



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

ÁMBITO 2.13.1 IFARA

SUCO

ÁMBITO 2.13.1 IFARA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

2.13.1 IFARA (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.

ÁMBITO 2.13.2 LA NINFA **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 96.926 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
0,82	29	86	837	279

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (A-R5)	8.215	15.444
Residencial Colectiva (A-U1)	4.351	5.221
Residencial Unifamiliar (A-U2)	45.438	45.438
Residencial Unifamiliar (A-U2.1)	1.951	2.440
Residencial Colectiva (M)	1.252	1.676
SUBTOTAL RESIDENCIAL	61.207	70.219
E. Social - Asistencial (A-U1)	7.471	8.965
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	7.471	8.965
Sin definir (CAT)	812	708
SUBTOTAL SIN DEFINIR	812	708
SUBTOTAL LUCRATIVO	69.490	79.892
S.G. Viario	919	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	919	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	919	
S.L. Servicios Comunitarios	1.135	
S.L. Social - Asistencial (Ae-20)	2.897	
SUBTOTAL DOTACIONES	4.032	
S.L. Áreas Ajardinadas	4.893	
S.L. Espacios Libres de Protección	215	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	5.108	
S.L. Viario	16.019	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	16.019	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	25.159	
Peatonales	1.358	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.358	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	1.358	
TOTAL ÁMBITO	96.926	79.892

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

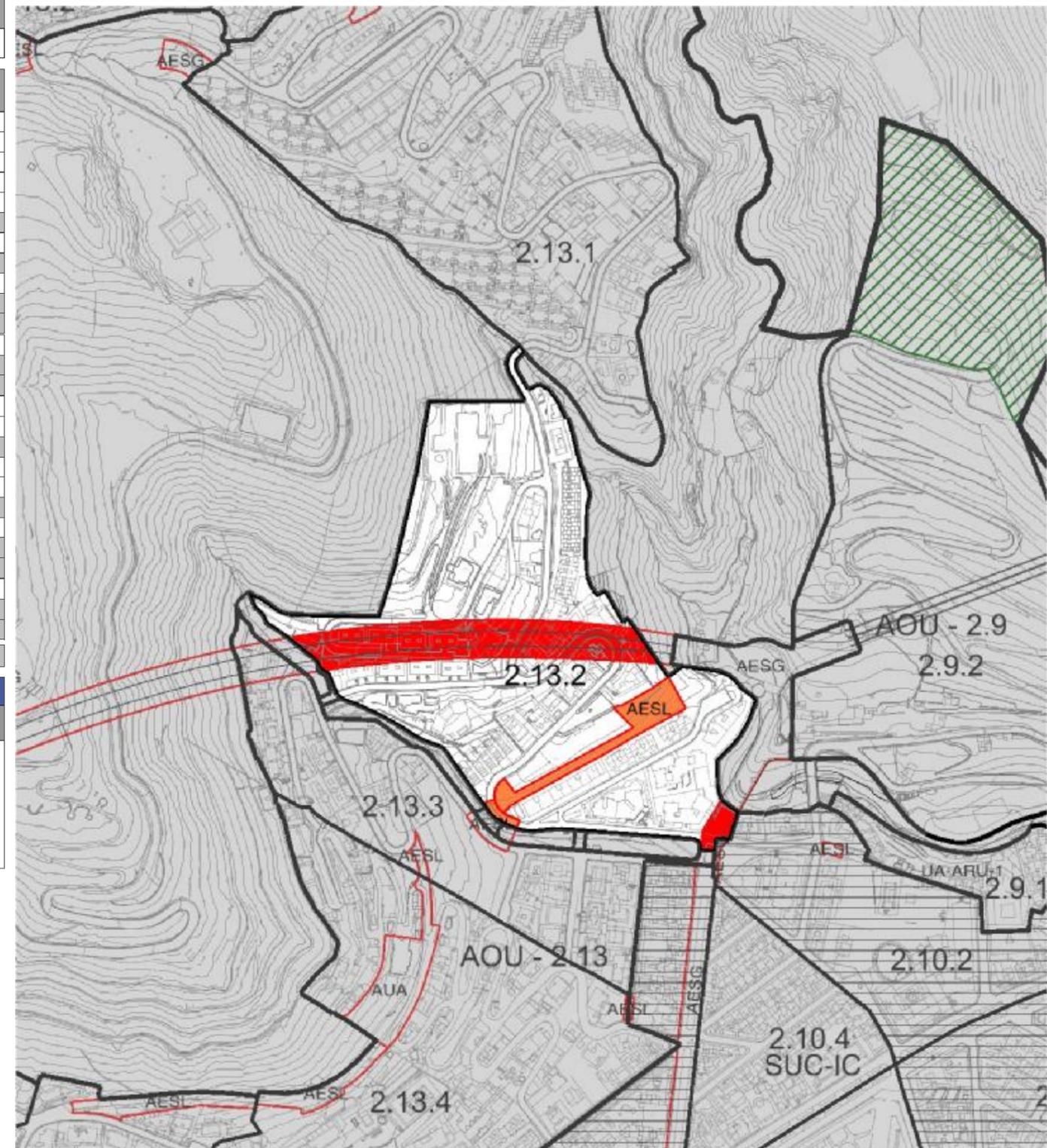
AESL	AESG
- AJ Calle Rubens Marichal Lopez - Viario Conexión C/ Rubens y C/ Doctor González Coviella	- Túnel- Vía de Circunvalación Norte - Viario Conexión Avda. 25 de Julio

ÁMBITO 2.13.2 LA NINFA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

2.13.2 LA NINFA (SUCO)



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

ÁMBITO 2.13.2 LA NINFA

SUCO

ÁMBITO 2.13.2 LA NINFA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

2.13.2 LA NINFA (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 DE EDIFICACIÓN

EDIFICIO POL S.A.

Deberán realizarse las obras necesarias para solucionar los problemas de consolidación del muro y cimentación en el lindero sureste de la parcela que da frente al área ajardinada de acuerdo con el artículo 153 del Texto Refundido. Esta determinación conlleva que deberá practicarse la notificación de la oportuna orden de ejecución a la entrada en vigor del presente PGO.

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.

En su caso, la ordenación deberá adaptarse a los deslindes del Dominio Público Hidráulico aprobados por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

ÁMBITO 2.13.3 CASALÓN **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 41.265 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
0,64	20	60	249	83

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (A-U1)	5.471	6.565
Residencial Unifamiliar (A-U2)	18.794	18.794
SUBTOTAL RESIDENCIAL	24.265	25.359
Terciario Comercios (A-R2)	507	608
SUBTOTAL TERCIARIO	507	608
E. Servicios Comunitarios (A-U2)	569	569
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	569	569
SUBTOTAL LUCRATIVO	25.341	26.536
S.G. Viario	212	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	212	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	212	
S.L. Áreas A Jardinadas	5.856	
S.L. Espacios Libres de Protección	327	
S.L. Plazas	353	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	6.536	
S.L. Viario	8.708	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	8.708	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	15.244	
Peatonales	468	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	468	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	468	
TOTAL ÁMBITO	41.265	26.536

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

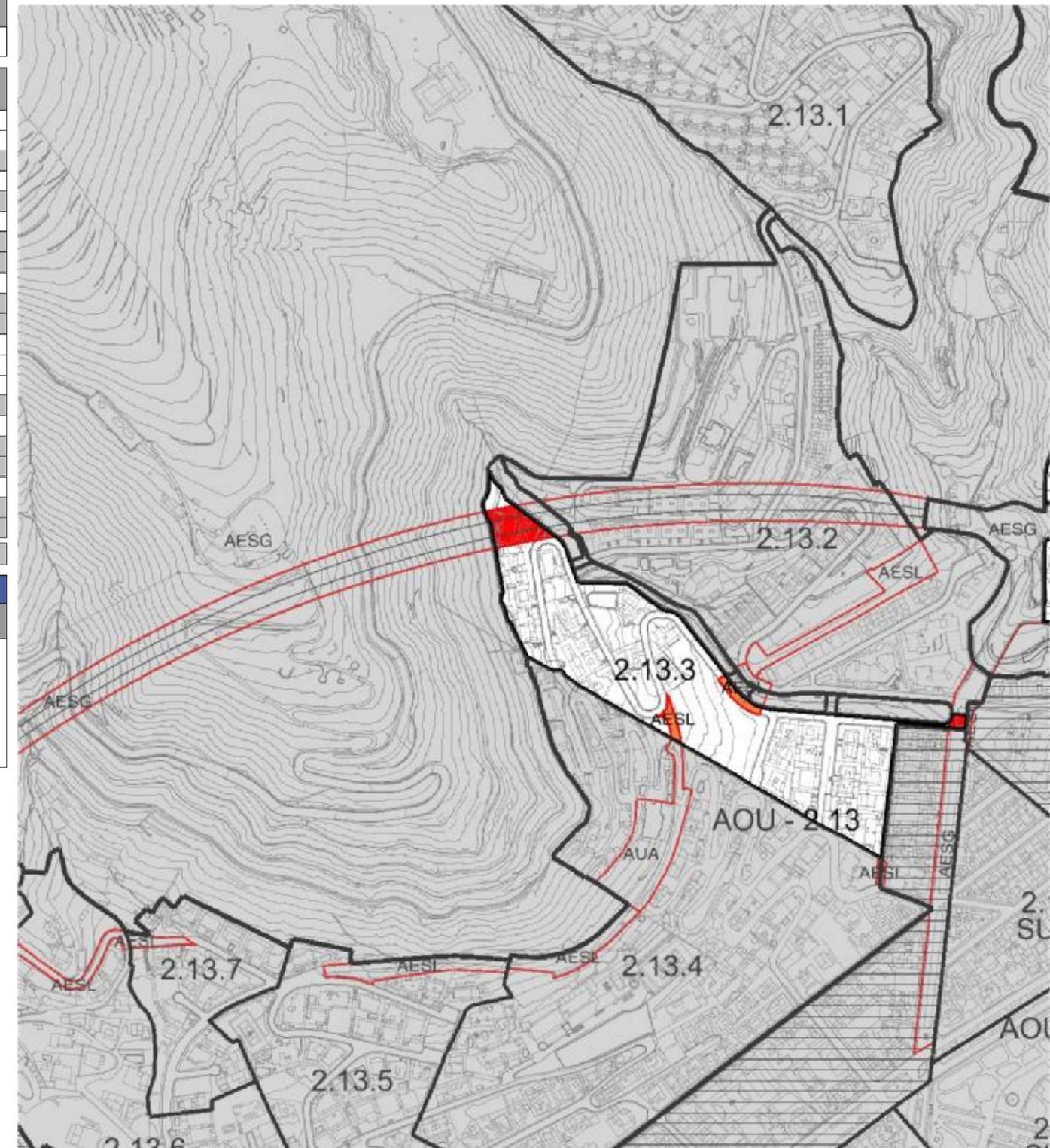
AESL	AESG
- V - C/ Doctor González Coviella / Juan P. Alonso Rodríguez - Viario - Conexión Las Colinas - Viario Conexión C/ Rubens y C/ Doctor González Coviella	- SGV- Viario Conexión 25 de Julio - Túnel- Vía de Circunvalación Norte

ÁMBITO 2.13.3 CASALÓN

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

2.13.3 CASALÓN (SUCO)



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

ÁMBITO 2.13.3 CASALÓN

SUCO

ÁMBITO 2.13.3 CASALÓN

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

2.13.3 CASALÓN (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 DE EDIFICACIÓN

Bajo la rasante de la plaza es obligatorio el uso de aparcamiento para complementar la dotación mínima para el uso comercial que se establezca en la parcela colindante.

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 2.13.4 QUISISANA - LAS MIMOSAS **SUCO**

ÁMBITO 2.13.4 QUISISANA - LAS MIMOSAS

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 107.560 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

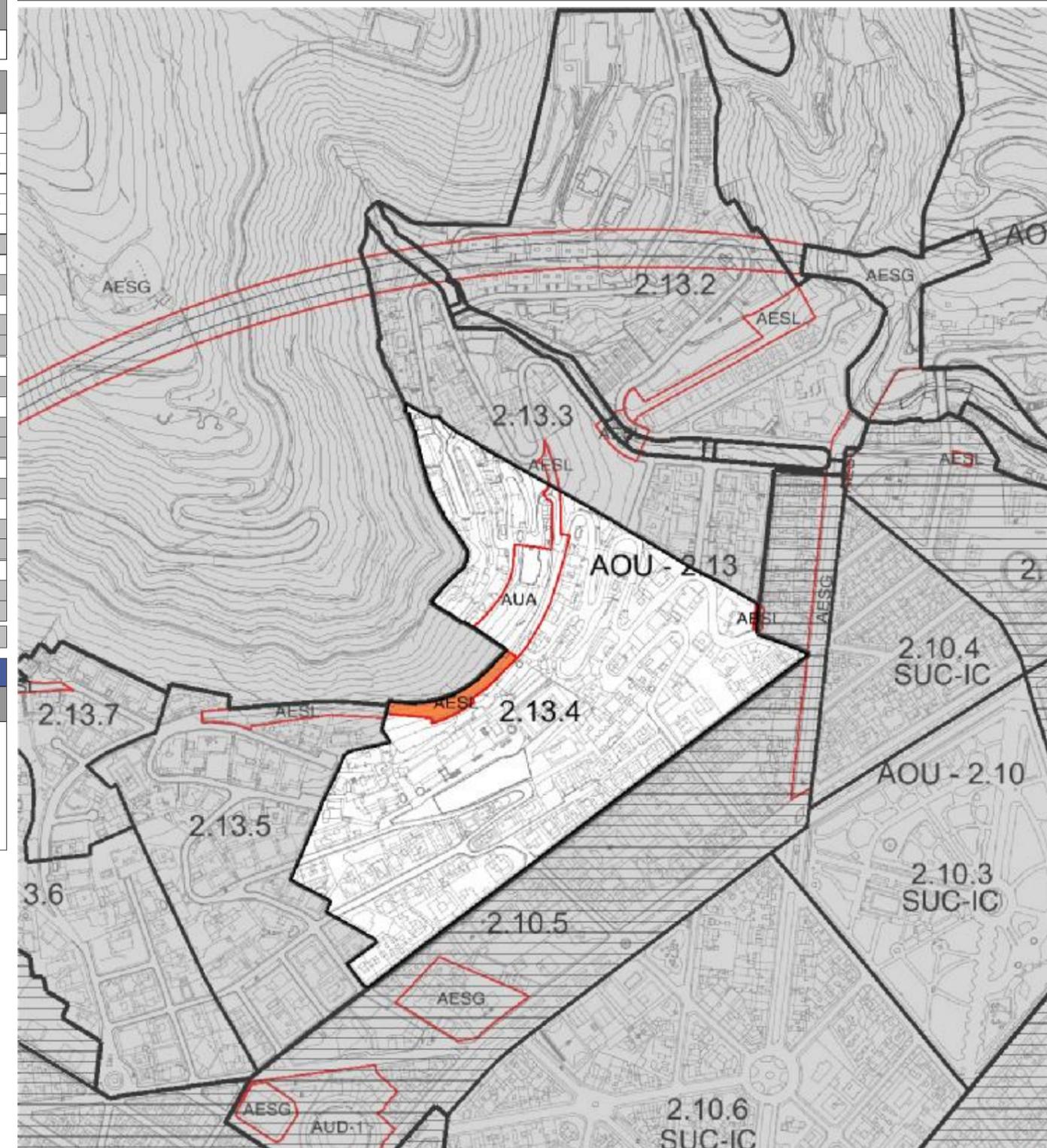
2.13.4 QUISISANA - LAS MIMOSAS (SUICO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
0,64	22	67	717	239

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (A-R2)	18.949	22.739
Residencial Unifamiliar (A-U2)	3.833	3.833
Residencial Unifamiliar (A-U5)	11.999	8.999
Residencial Unifamiliar (A-U8)	18.819	14.114
Residencial Unifamiliar (A-U9)	9.331	5.599
Residencial Unifamiliar (A-U9.1)	3.501	2.101
SUBTOTAL RESIDENCIAL	66.432	57.385
E. Docente (CAT)	14.163	8.272
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	14.163	8.272
Sin definir (CAT)	4.054	3.717
SUBTOTAL SIN DEFINIR	4.054	3.717
SUBTOTAL LUCRATIVO	84.649	69.374
S.G. Infraestructuras Hidráulicas de Almacenamiento	423	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS	423	
S.G. Viario	2.145	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	2.145	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	2.568	
S.L. Áreas A Jardinadas	714	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	714	
S.L. Viario	19.552	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	19.552	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	20.266	
Peatonales	77	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	77	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	77	
TOTAL ÁMBITO	107.560	69.374

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AESL	AESG
- Viario- Eje Viario Las Colinas	
- Viario- Ejecución viario conexión C/ Doctor Wolfel con C/Doctor Fernando Barajas	



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

ÁMBITO 2.13.4 QUI SISANA - LAS MIMOSAS

SUCO

ÁMBITO 2.13.4 QUI SISANA - LAS MIMOSAS

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

2.13.4 QUI SISANA - LAS MIMOSAS (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 DE GESTIÓN

Las Actuaciones urbanísticas aisladas delimitadas en este ámbito de suelo urbano consolidado, se desarrollarán conforme a lo establecido en el artículo 145 del TRLOTENC 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.

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 2.13.5 FINCA SALAMANCA **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 53.438 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
0,77	23	70	375	125

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (A-U1)	6.416	7.699
Residencial Unifamiliar (A-U1)	1.031	1.237
Residencial Unifamiliar (A-U2)	31.967	31.967
SUBTOTAL RESIDENCIAL	39.414	40.903
SUBTOTAL LUCRATIVO	39.414	40.903
S.G. Viario	547	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	547	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	547	
S.L. Áreas Ajardinadas	1.086	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.086	
S.L. Viario	11.487	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	11.487	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	12.573	
Peatonales	904	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	904	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	904	
TOTAL ÁMBITO	53.438	40.903

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

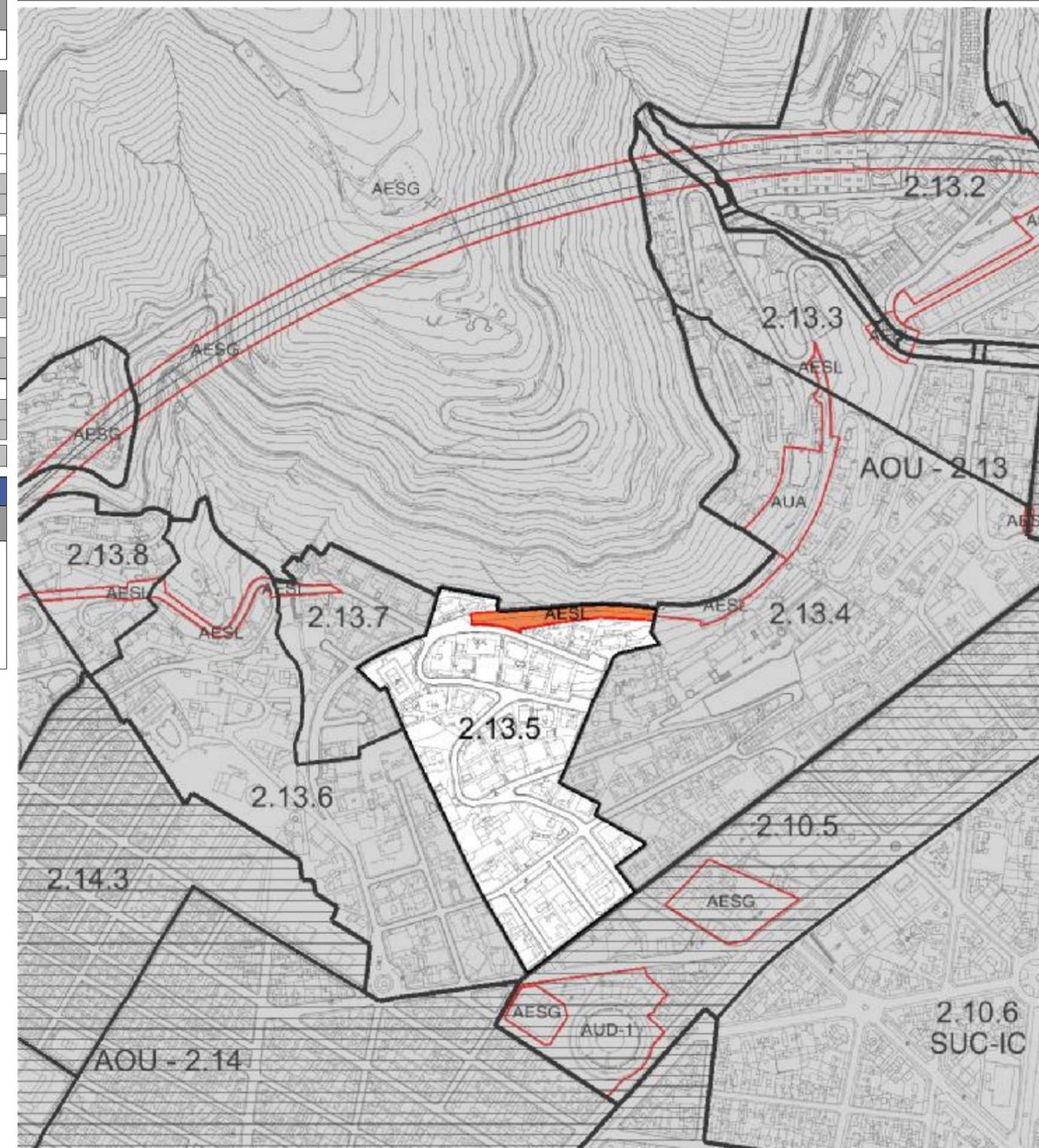
AESL	AESG
- Eje Viario Las Colinas	

ÁMBITO 2.13.5 FINCA SALAMANCA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

2.13.5 FINCA SALAMANCA (SUICO)



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

ÁMBITO 2.13.5 FINCA SALAMANCA

SUCO

ÁMBITO 2.13.5 FINCA SALAMANCA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

2.13.5 FINCA SALAMANCA (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.

ÁMBITO 2.13.6 CAMINO OLIVER **SUCO**

ÁMBITO 2.13.6 CAMINO OLIVER

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 68.625 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

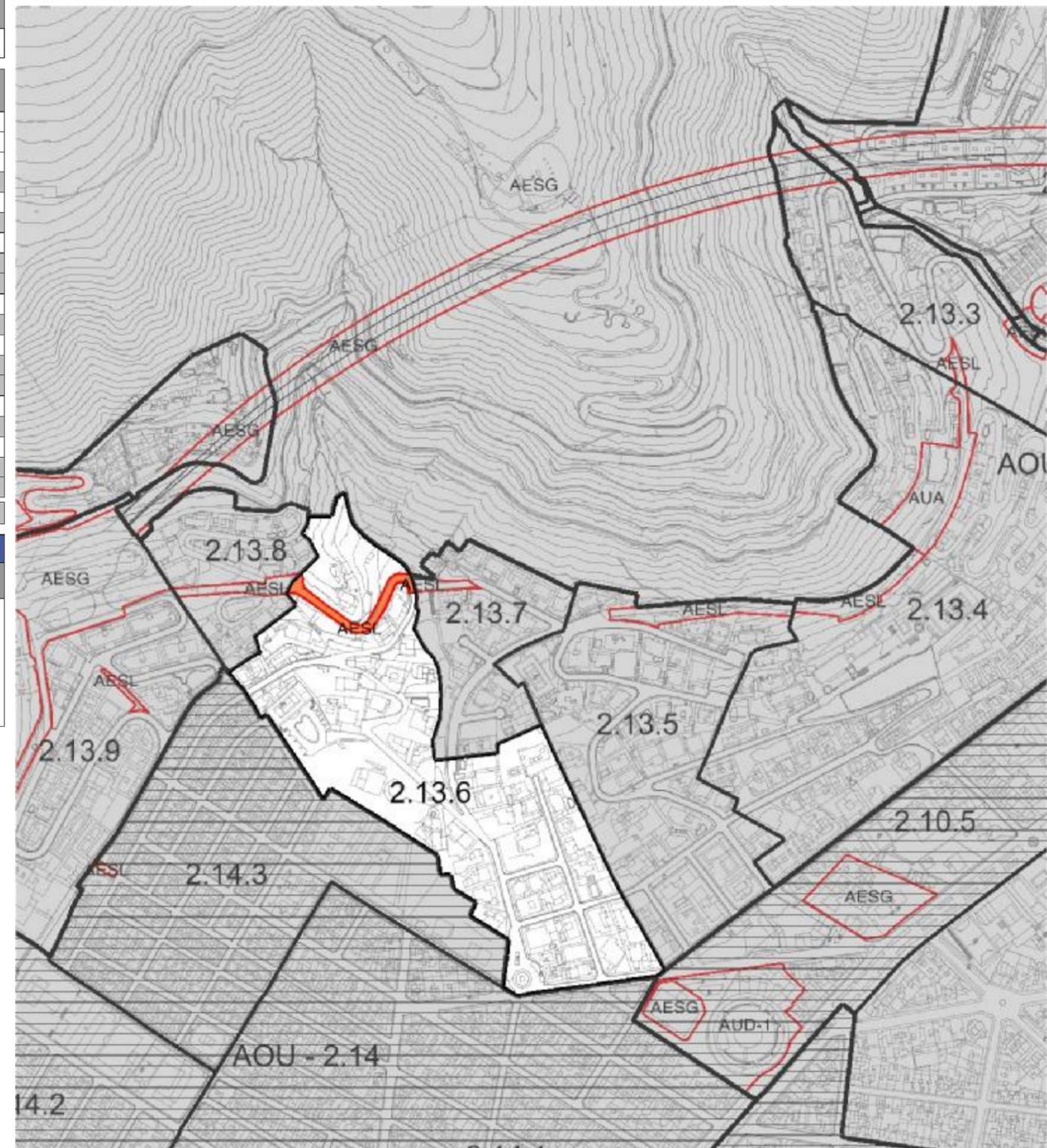
2.13.6 CAMINO OLIVER (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
0,59	20	60	411	137

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (A-R5)	2.154	4.050
Residencial Unifamiliar (A-U1)	3.776	4.531
Residencial Unifamiliar (A-U5)	40.202	30.152
SUBTOTAL RESIDENCIAL	46.132	38.733
E. Recreativo (CAT)	10.211	1.181
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	10.211	1.181
Sin definir (CAT)	570	298
SUBTOTAL SIN DEFINIR	570	298
SUBTOTAL LUCRATIVO	56.913	40.213
S.G. Infraestructuras Hidráulicas de Drenaje	417	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS	417	
S.G. Viario	1.175	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	1.175	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	1.592	
S.L. Áreas A Jardinadas	236	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	236	
S.L. Viario	9.884	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	9.884	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	10.120	
TOTAL ÁMBITO	68.625	40.213

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AESL	AESG
- Eje Viario Las Colinas	



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

ÁMBITO 2.13.6 CAMINO OLIVER

SUCO

ÁMBITO 2.13.6 CAMINO OLIVER

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

2.13.6 CAMINO OLIVER (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.

ÁMBITO 2.13.7 LAS LADERAS **SUCO**

ÁMBITO 2.13.7 LAS LADERAS

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 19.057 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

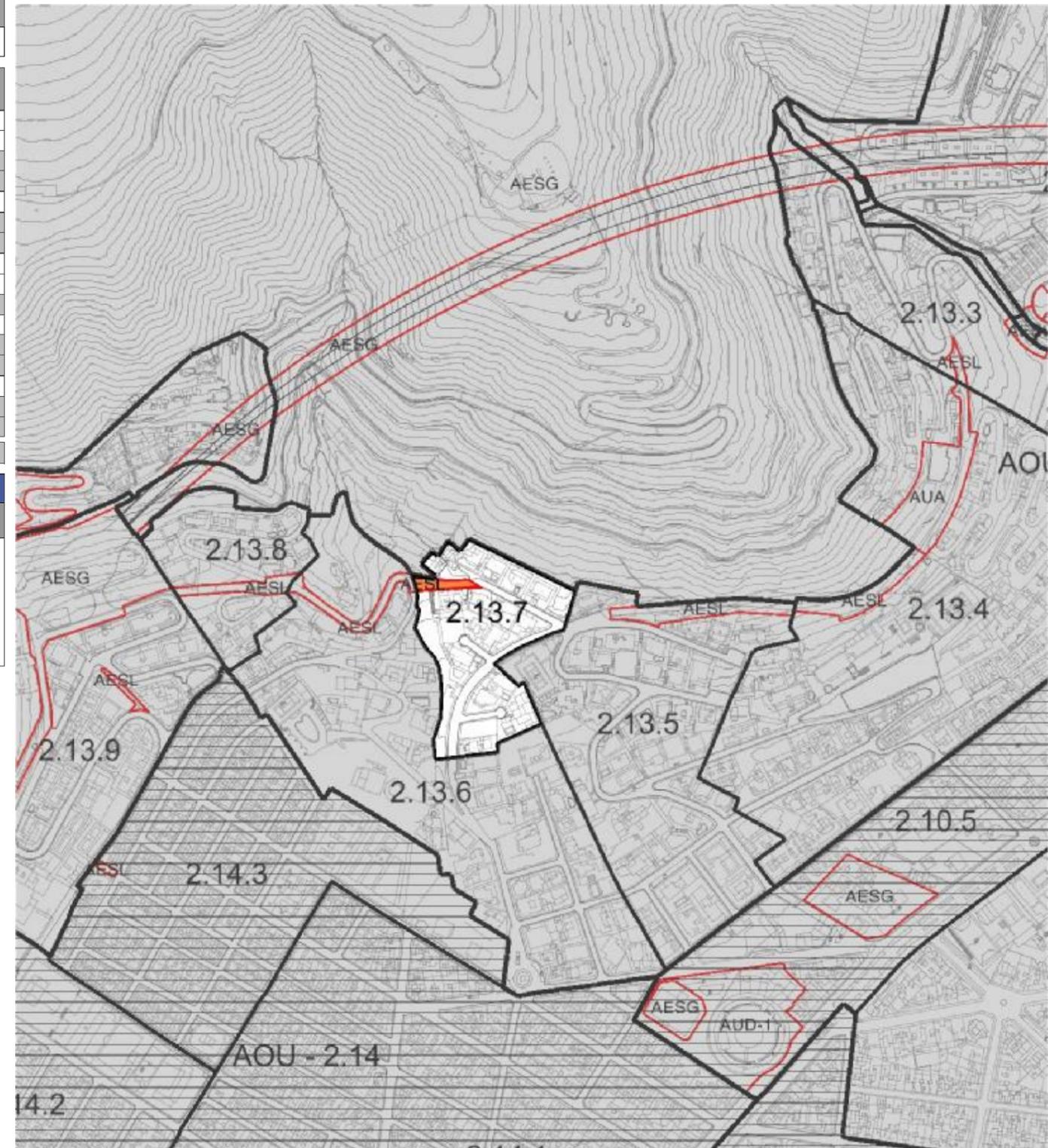
2.13.7 LAS LADERAS (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
0,65	17	52	99	33

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Unifamiliar (A-U2)	11.596	11.596
Residencial Unifamiliar (C-2)	438	876
SUBTOTAL RESIDENCIAL	12.034	12.472
SUBTOTAL LUCRATIVO	12.034	12.472
S.G. Infraestructuras Hidráulicas de Drenaje	1.979	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS	1.979	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	1.979	
S.L. Áreas A Jardinadas	305	
S.L. Plazas	227	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	532	
S.L. Viario	4.062	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	4.062	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	4.594	
Peatonales	450	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	450	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	450	
TOTAL ÁMBITO	19.057	12.472

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AESL	AESG
- Eje Viario Las Colinas	



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

ÁMBITO 2.13.7 LAS LADERAS

SUCO

ÁMBITO 2.13.7 LAS LADERAS

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

2.13.7 LAS LADERAS (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.

ÁMBITO 2.13.8 LAS ACACIAS **SUCO**

ÁMBITO 2.13.8 LAS ACACIAS

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 16.624 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

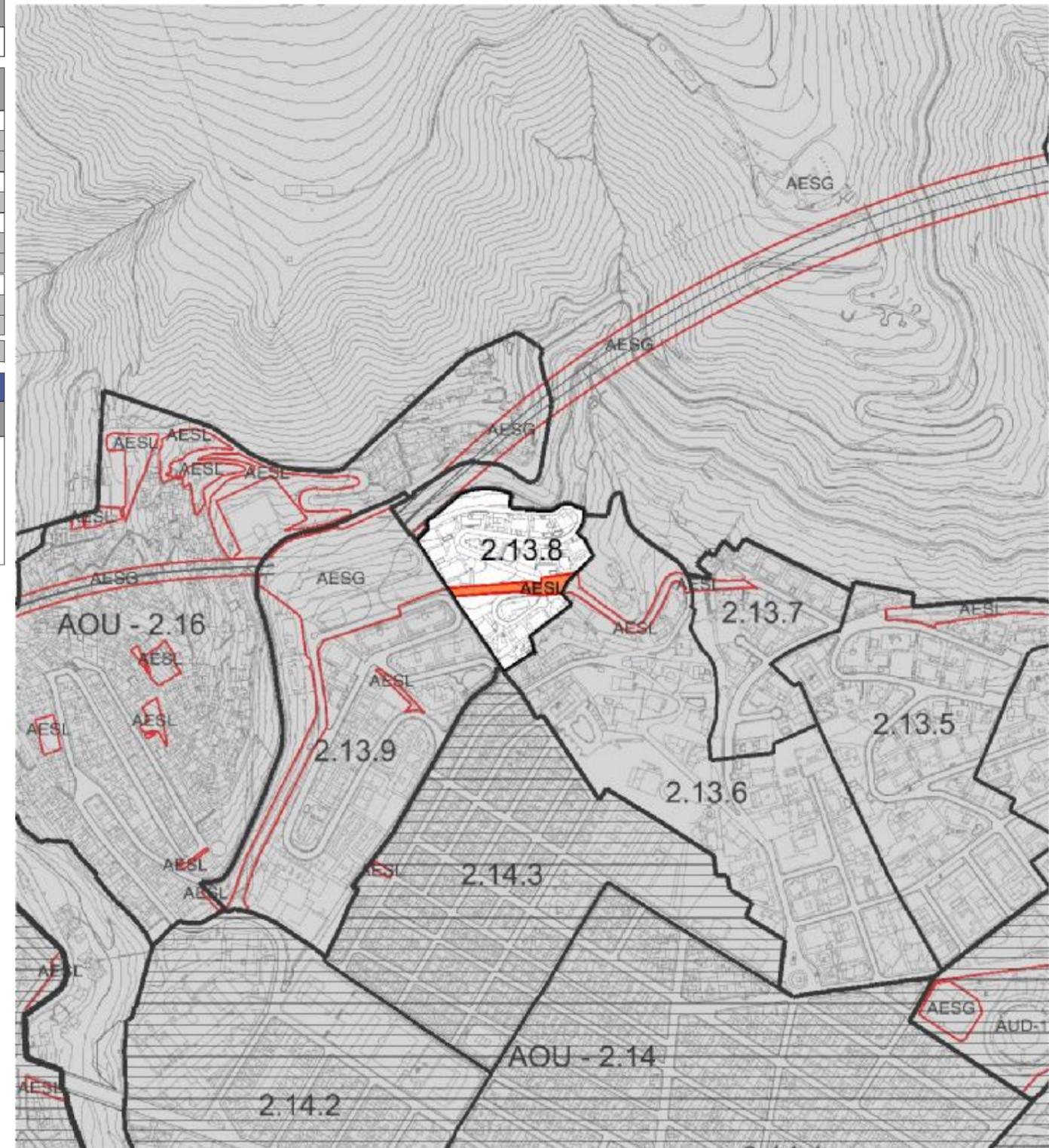
2.13.8 LAS ACACIAS (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
0,77	19	58	96	32

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Unifamiliar (A-U2)	12.793	12.793
SUBTOTAL RESIDENCIAL	12.793	12.793
SUBTOTAL LUCRATIVO	12.793	12.793
S.L. Áreas A Jardinadas	75	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	75	
S.L. Viario	1.661	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	1.661	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	1.736	
Peatonales	2.095	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	2.095	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	2.095	
TOTAL ÁMBITO	16.624	12.793

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AESL	AESG
- Eje Viario Las Colinas	



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

ÁMBITO 2.13.8 LAS ACACIAS

SUCO

ÁMBITO 2.13.8 LAS ACACIAS

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

2.13.8 LAS ACACIAS (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.

ÁMBITO 2.13.9 SALAMANCA ALTA **SUCO**

ÁMBITO 2.13.9 SALAMANCA ALTA

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 60.009 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

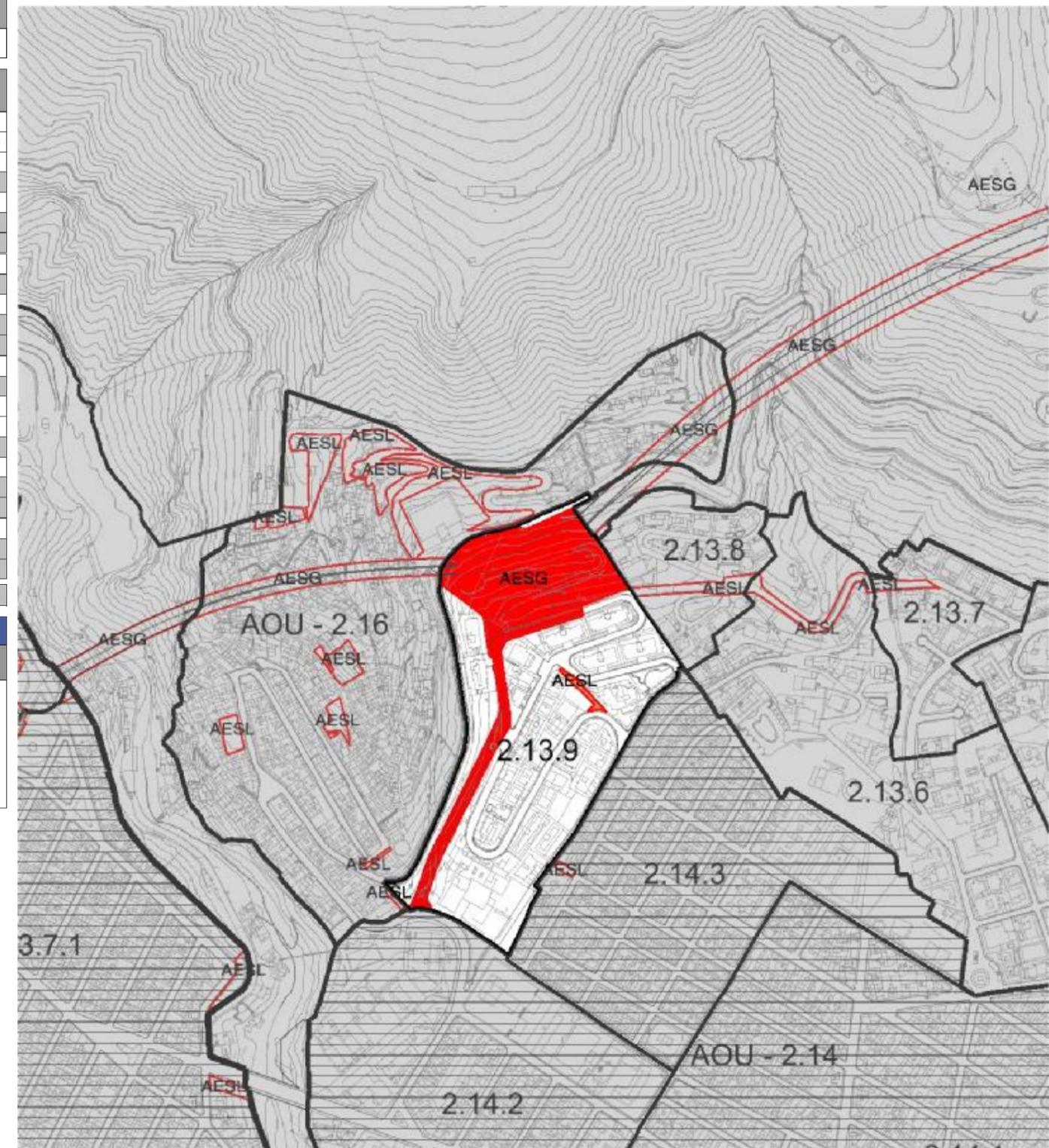
2.13.9 SALAMANCA ALTA (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
0,68	30	91	549	183

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (A-R5)	6.697	12.594
Residencial Colectiva (A-U1)	14.267	17.120
Residencial Unifamiliar (A-U2)	1.687	1.687
SUBTOTAL RESIDENCIAL	22.651	31.401
E. Sanitario (A-R5)	5.146	9.675
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	5.146	9.675
SUBTOTAL LUCRATIVO	27.797	41.076
S.G. Espacios Libres de Protección	3.622	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	3.622	
S.G. Viario	17.500	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	17.500	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	21.122	
S.L. Sanitario (C-3)	458	
SUBTOTAL DOTACIONES	458	
S.L. Áreas A Jardinadas	342	
S.L. Plazas	725	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.067	
S.L. Viario	8.367	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	8.367	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	9.892	
Peatonales	1.198	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.198	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	1.198	
TOTAL ÁMBITO	60.009	41.076

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AESL	AESG
- Peatonal	- Viario- Vía de Circunvalación Norte



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

ÁMBITO 2.13.9 SALAMANCA ALTA

SUCO

ÁMBITO 2.13.9 SALAMANCA ALTA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.13 LAS COLINAS

2.13.9 SALAMANCA ALTA (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.

AOU 2.14 SALAMANCA

AOU 2.14 SALAMANCA

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.14 SALAMANCA

SUPERFICIE TOTAL: 321.809 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.		
1,68	540.849	88	264	2.831	8.493

Usos Pormenorizados	Superficie de Suelo (m ² s)	Superficie Edif. Máxima (m ² c)
Residencial	154.074	484.213
Residencial - AUD-1 (PE)	Sin definir	3.500
Terciario	2.600	8.954
Terciario - AUD-1 (PE)	Sin definir	8.500
Equipamiento local	851	654
Sin definir	15.492	35.028
SUBTOTAL LUCRATIVO	173.017	540.849
S.G. Dotaciones	32.315	
S.G. Infraestructuras	3.137	
S.G. Espacios Libres	5.219	
S.G. Infraestructuras de Comunicaciones	21.305	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	61.976	
S.G. Dotaciones	1.505	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES	1.505	
S.L. Dotaciones	3.210	
S.L. Espacios Libres	4.360	
S.L. Espacios Libres - AUD-1 (PE)	1.854	
S.L. Infraestructuras de Comunicaciones	70.002	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	79.426	
Espacios Libres	2.230	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	2.230	
TOTAL ÁREA	321.809	540.849

ÁMBITOS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

Ámbito	Denominación	Categoría de Suelo	Superficie (m ² s)
2.14.1	Salamanca - Rambla	SUCO	125.382
2.14.2	Salamanca - Barranco Santos	SUCO	127.597
2.14.3	Salamanca Chica	SUCO	68.830
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUC			321.809

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 321.809

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE LA ESTRUCTURA GENERAL

Elemento	Uso	Denominación	Superficie (m ² s)
SGs	CUL	TEATRO BAUDET	1.505
SGs	SAN	COMPLEJO SOCIO - SANITARIO FEBLES CAMPOS	18.403
SGs	SAS	HOGAR DE ANCIANOS NTRA. SRA. DE LA CANDELARIA	13.912

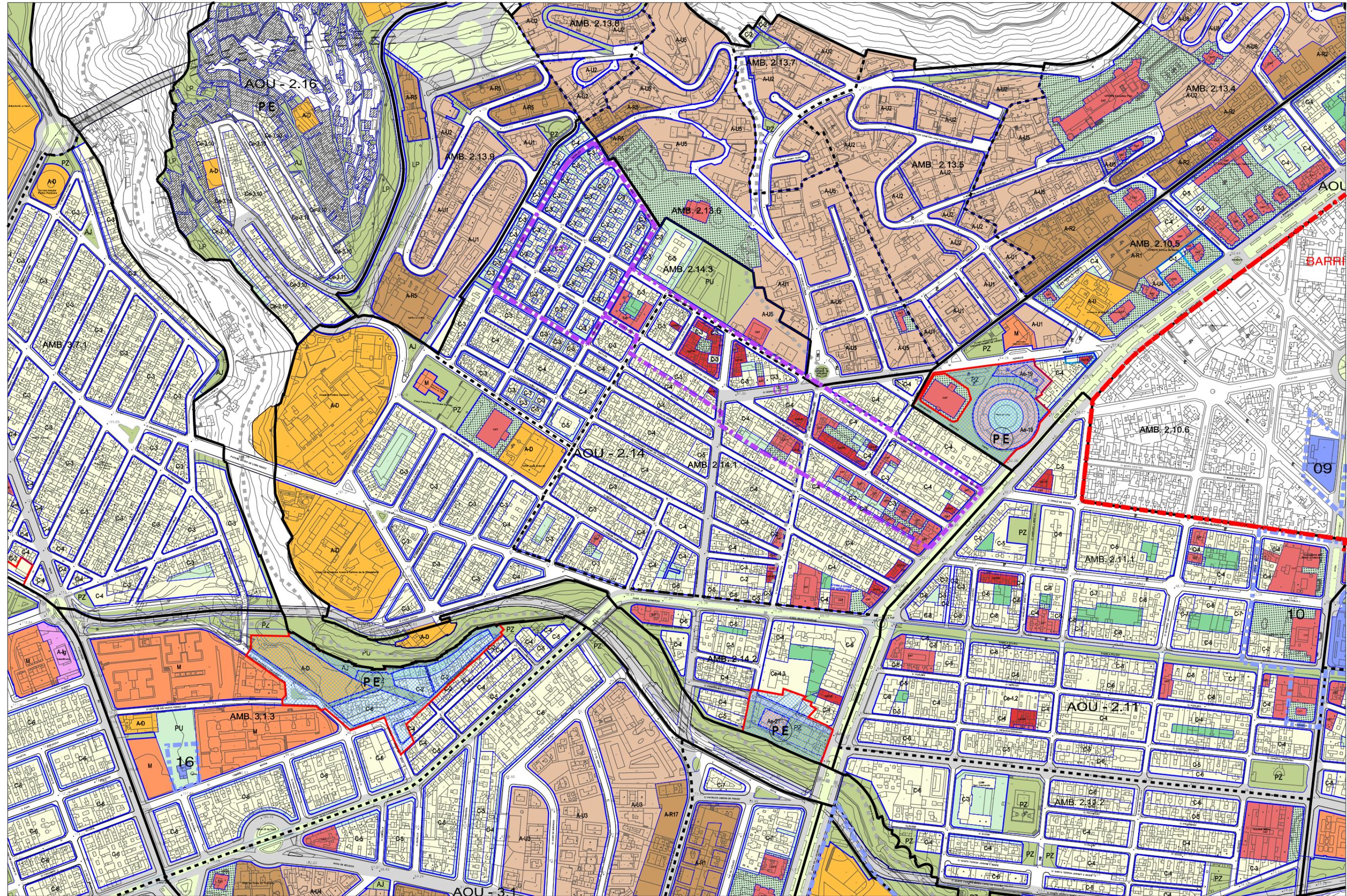


2.14.1 Salamanca-Rambla - 2.14.2 Salamanca-Barranco Santos - 2.14.3 Salamanca Chica

AOU 2.14 SALAMANCA

ALINEACIONES RASANTES Y ZONAS DE EDIFICACIÓN (TIPOLOGÍAS)

ESCALA 1:6.000



ÁMBITO 2.14.1 SALAMANCA - RAMBLA **SUCO**

ÁMBITO 2.14.1 SALAMANCA - RAMBLA

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 125.382 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.14 SALAMANCA

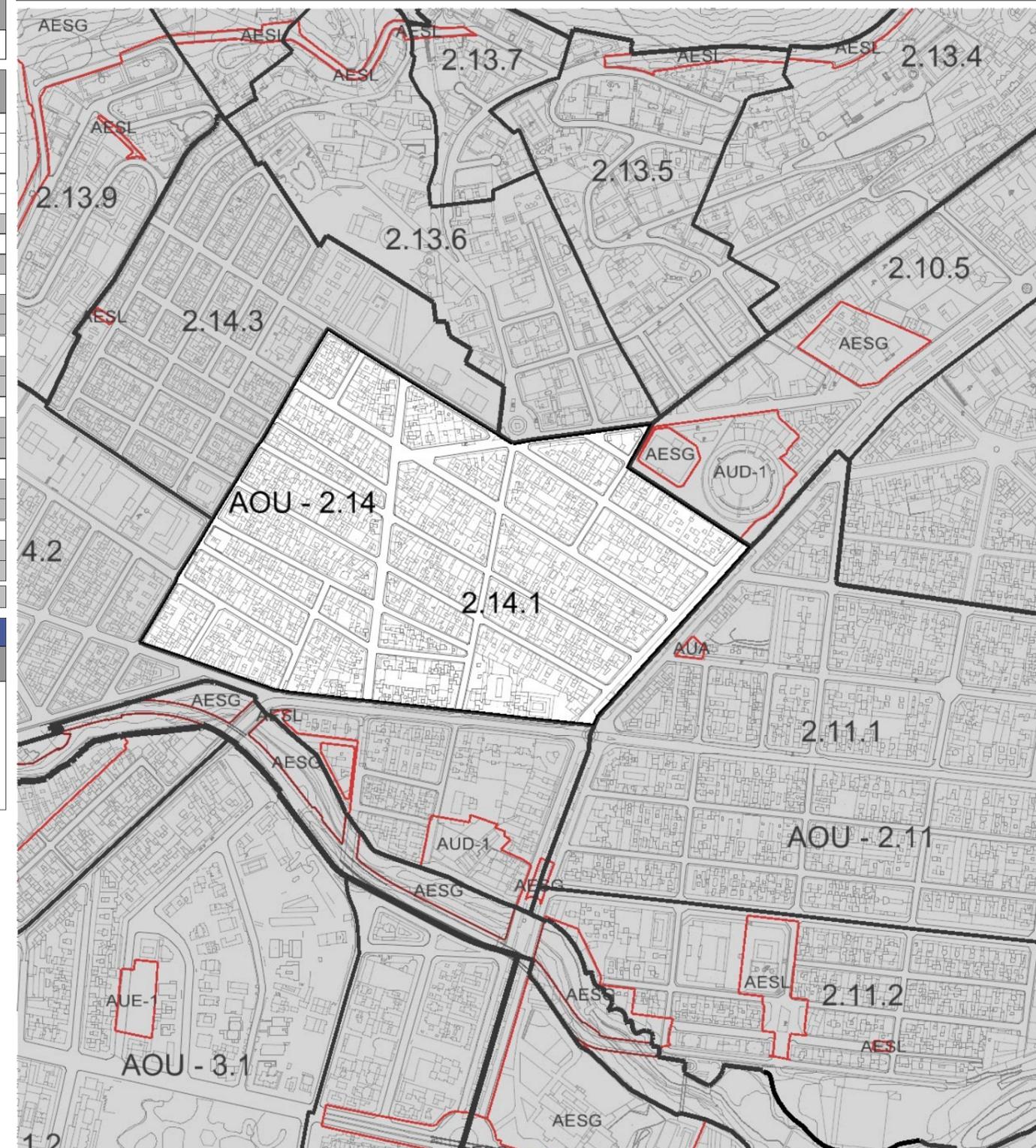
2.14.1 SALAMANCA - RAMBLA (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
2,40	132	396	4.959	1.653

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-2)	2.021	2.610
Residencial Colectiva (C-3)	17.130	48.438
Residencial Colectiva (C-4)	53.167	207.684
Residencial Colectiva (C-5)	1.163	5.815
Residencial Colectiva (C-6)	2.014	10.458
SUBTOTAL RESIDENCIAL	75.495	275.005
Terciario	480	1.050
SUBTOTAL TERCIARIO	480	1.050
Sin definir (CAT)	12.698	24.622
SUBTOTAL SIN DEFINIR	12.698	24.622
SUBTOTAL LUCRATIVO	88.673	300.677
S.G. Viario	8.536	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	8.536	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	8.536	
S.G.s Cultural (CAT)	1.505	
SUBTOTAL DOTACIONES	1.505	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES	1.505	
S.L. Viario	26.513	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	26.513	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	26.513	
Peatonales	155	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	155	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	155	
TOTAL ÁMBITO	125.382	300.677

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AUE	AUD (PE)	UA-RT	AESL	AESG



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 2.14.1 SALAMANCA - RAMBLA

SUCO

ÁMBITO 2.14.1 SALAMANCA - RAMBLA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.14 SALAMANCA

2.14.1 SALAMANCA - RAMBLA (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 DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PROYECTO DE MEJORA URBANA DE ACCESIBILIDAD DE LAS RAMBLAS

En toda la longitud de Las Ramblas, desde su confluencia con la Avenida de Anaga hasta con la de Benito Pérez Armas, se realizará un estudio global para que mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización se proceda a la ampliación de sus aceras y a la reorganización del tráfico peatonal y rodado entre los tramos de rambla, con el objeto de mejorar la accesibilidad de las aceras, en relación a los edificios a que dan servicio y de mejorar la continuidad del tráfico peatonal y del cruce del rodado a lo largo de todo su recorrido, respectivamente.

Para la ampliación de la sección de las aceras, manteniendo, en todo caso, las alineaciones de las parcelas y la de los bordillos de la rambla central, se establecerá una sección mínima de calzada de 6,00 a 6,25 metros, desplazando los bordillos de las aceras hacia la rambla central, de tal manera que el espacio que de ello resulte se incorpore a las aceras.

Para la remodelación de los espacios entre ramblas se podrán establecer y ejecutar otras soluciones alternativas a las actuales, que resulten en una mejora significativa del funcionamiento conjunto de ambos tráficos, rodado y peatonal.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN CATALOGADA

La edificación resultante en edificios catalogados con remonta no podrá incrementar la edificabilidad destinada al uso residencial y turístico con respecto a la asignada por el planeamiento anterior.

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 6 a) 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)
Avda. Asuncionistas, Avda. Islas Canarias y Rambla de Santa Cruz	Semicerrados	50	60
C/ Salamanca	Abiertos	50	60
C/ Gómez Landero, C/ Horacio Nelson, C/ de los Sueños, C/ del Perdón, C/ Julio Tovar, C/ O bispo Pérez Cáceres y C/ Sor Carmen Iriarte	Abiertos	30	60
C/ Febles Campos	No se permiten	-	-
Resto de 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 2.14.2 SALAMANCA - BARRANCO SANTOS SUCO

ÁMBITO 2.14.2 SALAMANCA - BARRANCO SANTOS

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 127.597 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.14 SALAMANCA

2.14.2 SALAMANCA - BARRANCO SANTOS (SUCO)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,06	56	169	2.151	717

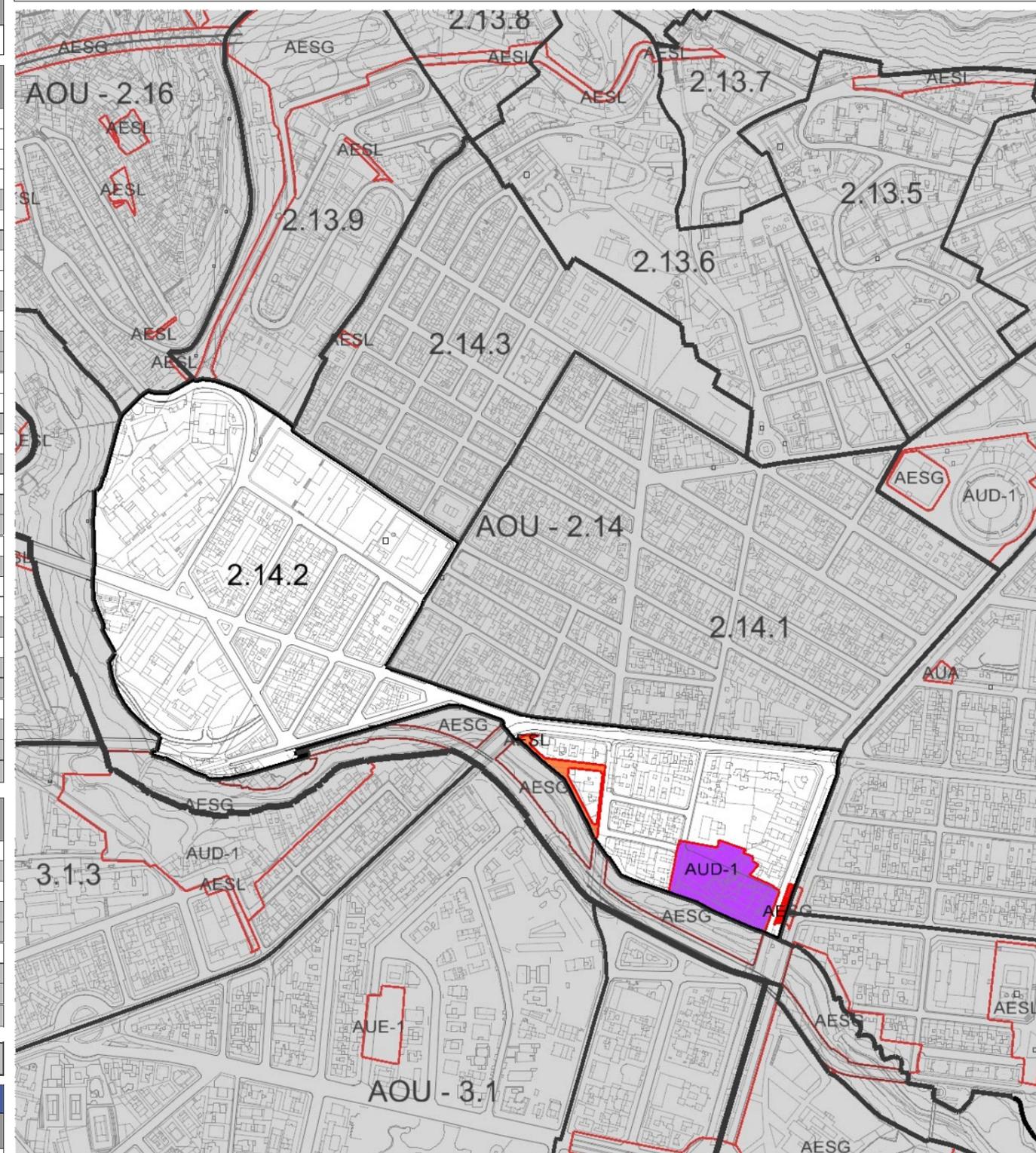
USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN SIN AUD	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (C-3)	20.685	48.303
Residencial Colectiva (C-4)	7.878	28.914
Residencial Colectiva (C-5)	3.686	3.750
Residencial Colectiva (C-6)	5.918	26.646
SUBTOTAL RESIDENCIAL	38.167	107.613
Terciario (Ce-4.3)	2.120	7.904
SUBTOTAL TERCIARIO	2.120	7.904
E. Recreativo (A-D)	197	
E. Religioso (M)	654	654
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	851	654
Sin definir (CAT)	1.248	7.114
SUBTOTAL SIN DEFINIR	1.248	7.114
SUBTOTAL LUCRATIVO	42.386	123.285
S.G. Sanitario	18.403	
S.G. Social - Asistencial	13.912	
SUBTOTAL DOTACIONES	32.315	
S.G. Infraestructuras Hidráulicas de Drenaje (CAT)	3.137	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS	3.137	
S.G. Viario	12.769	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	12.769	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	48.221	
S.L. Docente	3.210	
SUBTOTAL DOTACIONES	3.210	
S.L. Áreas A Jardinadas	510	
S.L. Plazas	3.850	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	4.360	
S.L. Viario	21.970	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	21.970	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	29.540	
Peatonales	1.941	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.941	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	1.941	
TOTAL ÁMBITO SIN AUD	122.088	123.285

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN AUD	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial (Según PE) - AUD-1 (PE)	--	3.500
SUBTOTAL RESIDENCIAL	Sin definir	3.500
Terciario (Según PE) - AUD-1 (PE)	--	8.500
SUBTOTAL TERCIARIO	Sin definir	8.500
SUBTOTAL LUCRATIVO	Sin definir	12.000
S.L. Espacios Libres - AUD-1 (PE)	1.854	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.854	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	1.854	
TOTAL AUD	5.509	12.000

TOTAL ÁMBITO 127.597 135.285

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AUD (PE)	AESL	AESG
AUD-1 (PE) - Peatonal C/ Antonio González Suárez		- Viario Barranco de Santos



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

ÁMBITO 2.14.2 SALAMANCA - BARRANCO SANTOS

SUCO

ÁMBITO 2.14.2 SALAMANCA - BARRANCO SANTOS

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.14 SALAMANCA

2.14.2 SALAMANCA - BARRANCO SANTOS (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 DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PROYECTO DE MEJORA URBANA DE ACCESIBILIDAD DE LAS RAMBLAS

En toda la longitud de Las Ramblas, desde su confluencia con la Avenida de Anaga hasta con la de Benito Pérez Armas, se realizará un estudio global para que mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización se proceda a la ampliación de sus aceras y a la reorganización del tráfico peatonal y rodado entre los tramos de rambla, con el objeto de mejorar la accesibilidad de las aceras, en relación a los edificios a que dan servicio y de mejorar la continuidad del tráfico peatonal y del cruce del rodado a lo largo de todo su recorrido, respectivamente.

Para la ampliación de la sección de las aceras, manteniendo, en todo caso, las alineaciones de las parcelas y la de los bordillos de la rambla central, se establecerá una sección mínima de calzada de 6,00 a 6,25 metros, desplazando los bordillos de las aceras hacia la rambla central, de tal manera que el espacio que de ello resulte se incorpore a las aceras.

Para la remodelación de los espacios entre ramblas se podrán establecer y ejecutar otras soluciones alternativas a las actuales, que resulten una mejora significativa del funcionamiento conjunto de ambos tráfico, rodado y peatonal.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN CATALOGADA

La edificación resultante en edificios catalogados con remonta no podrá incrementar la edificabilidad destinada al uso residencial y turístico con respecto a la asignada por el planeamiento anterior.

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)
Avda. Asuncionistas, Avda. Islas Canarias y C/ Salamanca	Semicerrados	50	60
C/ Esmeralda Cervantes hasta La Rambla	Semicerrados	40	40
Fachadas hacia el Barranco Santos	Abiertos	60	40
C/ de los Sueños y C/ Diego Crosa	Abiertos	30	60
C/ Febles Campos	No se permiten	-	-
Resto de Manzanas	Abiertos	30	60

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.

ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN AUD-1 (PE)

ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN AUD-1 (PE)

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN

SUPERFICIE TOTAL:	5.509 m ²	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:	Residencial
--------------------------	----------------------	-----------------------------------	-------------

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.14 SALAMANCA

2.14.2 SALAMANCA - BARRANCO SANTOS (SUCCO)

AUD-1 (PE)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
2,18	53	158	87	29

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial	--	3.500
SUBTOTAL RESIDENCIAL	--	3.500
Terciario	--	8.500
SUBTOTAL TERCIARIO	--	8.500
SUBTOTAL LUCRATIVO	--	12.000
S.L. Espacios Libres	1.854	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.854	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	1.854	
TOTAL UNIDAD	5.509	12.000

JUSTIFICACIÓN

Esta actuación urbanística se justifica principalmente por el interés público general que supone cualificar e incrementar la calidad ambiental en el espacio urbano del recinto delimitado y en su entorno, de conformidad con los criterios expuestos en la Directriz 74 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

En concreto, se ha de estudiar una nueva ordenación del ámbito en la que se produzca un esponjamiento de la trama urbana con la apertura de nuevos espacios libres a la vez que se establezcan nuevos aprovechamientos lucrativos, dotaciones y espacios libres que regeneren el espacio urbanizado. No se incrementarán los aprovechamientos de usos residenciales sobre los previstos por el planeamiento que se revisa, al estar ubicados en un área saturada.

El objetivo de esta actuación y las condiciones de ordenación establecidas para lograrlo, implican su consideración como Actuación Urbanística de Dotación (AUD), al suponer una renovación parcial del espacio de suelo urbanizado con incremento de las dotaciones en función del incremento de edificabilidad o cambios de uso atribuibles a los terrenos incluidos en la actuación. En consecuencia, se trata de una actuación asimilable a las actuaciones de dotación previstas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 (TRLR 2008).

Con el fin de concretar y ajustar de forma precisa y adecuada las determinaciones de la ordenación propuesta, se considera procedente remitir a Plan Especial (PE) el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa y detallada, por lo que el recinto delimitado queda sujeto a la formulación y aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente, de acuerdo a los objetivos, criterios y condiciones expresados en esta ficha.

La superficie edificable asignada a este recinto por el planeamiento que se revisa se estima en 13.627,15 m²c. En todo caso, a los efectos del desarrollo de esta AUD, hay que considerar que la legislación vigente establece que la comparación con el planeamiento anterior no solo se realizará en términos de superficie edificable sino también con respecto al aprovechamiento urbanístico. El aprovechamiento definitivo de la AUD será el resultante de la ordenación establecida en el Plan Especial de Ordenación a tramitar.

OBJETIVOS

El objetivo de la AUD es la reordenación del recinto delimitado para su renovación urbanística parcial, con aumento de las dotaciones e incremento de la edificabilidad, desarrollando las siguientes actuaciones:

- Viabilizar un nuevo espacio libre de uso y dominio público con el fin de cualificar el espacio urbano.
- Viabilizar la conexión circulatoria entre las calles Ramón y Cajal y Esmeralda Cervantes como alternativa rodada a la Rambla de Pulido.
- Proporcionar una solución adecuada para el cierre de la manzana de uso residencial y de las traseras de las edificaciones existentes, que dan frente a la Avenida Asuncionistas.
- Incorporar la ejecución de un aparcamiento subterráneo rotatorio y para residentes.
- Introducir un hito arquitectónico que singularice la operación de renovación dada su ubicación privilegiada.
- Justificar el incremento proporcional de las dotaciones en función del incremento de edificabilidad sobre la prevista en el planeamiento que se revisa.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Se redactará un Plan Especial de Ordenación, que podrá formularse y tramitarse de forma simultánea con el Proyecto de Urbanización que resulte preciso para la ejecución del viario y de los espacios libres públicos. Además, el Plan Especial se acompañará de un Estudio previo o Anteproyecto de las edificaciones previstas en la actuación, para la consecución de un diseño conjunto de carácter urbano, de urbanización y edificación.

El desarrollo de la ordenación pormenorizada y el contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan respectivamente en el artículo 1.1.4 y 1.1.7 y siguientes u en el artículo 2.1.1 y siguientes de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.2).

La ordenación contenida en los Planos de Ordenación OP y en los de esta ficha tiene carácter meramente indicativo, salvo con respecto a los elementos vinculantes que se establecen expresamente en el apartado correspondiente de la presente ficha.

CONTENIDO E INSTRUCCIONES DEL PLAN ESPECIAL

Además de las determinaciones que resulten precisas para el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa y detallada en el recinto delimitado para esta AUD, el Plan Especial deberá incluir los siguientes contenidos:

- La concreción de la mayor necesidad de dotaciones y espacios libres públicos en función del incremento de la edificabilidad media ponderada o de los cambios de uso determinados en las parcelas edificables lucrativas resultantes de la ordenación.
- La concreción de la cesión al Ayuntamiento del porcentaje del 10 % del incremento de la edificabilidad media ponderada que se produzca con respecto al aprovechamiento urbanístico del planeamiento que se revisa, en los términos establecidos por el artículo 16.1.b) del TRLR 2008, o los que resulten aplicables tras la adaptación a éste de la legislación urbanística Canaria.
- La concreción de la cesión al Ayuntamiento del suelo para viales, espacios libres y restantes dotaciones públicas, en su caso, determinándose en el PE las actuaciones y operaciones que deberán realizarse para hacerlas efectivas.
- La concreción del valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de superficie edificable o a cada nueva vivienda, según corresponda.
- El Plan Especial establecerá las rasantes del espacio libre privado interior y de los espacios libres públicos exteriores. En el caso que se produjera desniveles en el recinto de los espacios libres públicos exteriores, éstos se deberán resolver con rampas de pendiente inferior al 5% y, en todo caso, se deberá cumplir con la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
- Así mismo determinará las condiciones de forma, volumen y uso de la edificación prevista, siempre en base a las determinaciones de edificabilidad máxima, altura máxima y usos compatibles que se establecen a continuación. En este punto se ha de especial cuidado en la adecuación de la nueva edificación evitando la aparición de medianeras vistas.

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS AUD (PE)

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS AUD (PE)

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

Tramitación del Plan Especial y del Proyecto de Urbanización (cuando así se determine), desde la entrada en vigor del PGO	Presentación del Proyecto de Urbanización, desde la entrada en vigor del Plan Especial (en su caso)	Ejecución material completa de las obras de urbanización pendientes, desde la aprobación del Proyecto de Urbanización	Solicitud de licencia de edificación, desde la entrada en vigor del Plan Especial
2 años	1 año	2 años	4 años

ÁMBITO 2.14.2 SALAMANCA - BARRANCO SANTOS

SUCO

ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN AUD-1 (PE)

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.14 SALAMANCA

2.14.2 SALAMANCA - BARRANCO SANTOS (SUCO)

AUD-1 (PE)

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

ELEMENTOS VINCULANTES DE LA ORDENACIÓN

Se señalan a continuación los elementos vinculantes que han de ser tenidos en cuenta en la redacción del Plan Especial.

Edificabilidad: Se establece una edificabilidad máxima de 12.000 m²c, que deberán distribuirse entre los usos propuestos por el Plan Especial de conformidad con los usos pormenorizados que se detallan a continuación.

Edificabilidad máxima uso residencial: 3.500 m²c

Edificabilidad máxima uso terciario: 8.500 m²c

Altura máxima: 14 plantas

Superficie mínima espacios libres: 1.854 m²

Aparcamientos: Son vinculantes las determinaciones que se derivan del objetivo expresado sobre la creación de aparcamientos rotatorios y para residentes.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN

La ordenación habrá de tener en cuenta la orografía del terreno y adecuar las tipologías edificatorias a la misma, de forma tal que el impacto visual desde el entorno se minimice lo más posible, debiendo estudiar pormenorizadamente la adaptación topográfica de la implantación de la edificación.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Se determina el sistema de ejecución privada, en caso de resultar necesario.

El recinto delimitado para desarrollar la presente actuación tendrá la consideración de suelo urbano consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo y servirá como referencia espacial para llevar a cabo las operaciones y actuaciones que sean precisas para la gestión y ejecución de la ordenación, según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y de acuerdo a lo establecido en las Normas de Ordenación Pormenorizada para la ejecución de este tipo de actuaciones.

Las actuaciones de gestión a realizar se ajustarán, en su caso, a lo dispuesto en los artículos 188 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Derecho de realojo y retorno: Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 2ª de Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento (D. 183/2004) se debe garantizar el derecho de realojo y retorno a favor de los propietarios y arrendatarios, respectivamente, de las viviendas que resulten afectadas como consecuencia de la nueva ordenación.

Estos podrían optar entre ejercer tal derecho o recibir la compensación que legalmente les corresponda o se convenga con ellos. En caso de optar por el derecho al realojo o retorno, la ejecución y desarrollo del AUD se debe llevar a cabo de forma tal que el mismo se haga efectivo con anterioridad al desalojo de las viviendas afectadas.

Si por razones técnicas esto fuese inviable, se deberá costear el arrendamiento de viviendas de las mismas características a favor de los afectados hasta tanto sea posible la adjudicación de las nuevas viviendas.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Será a cargo de la Actuación de Dotación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo (viales, espacios libres y cualquier otra que resulte necesaria), en coherencia con lo preceptuado en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por RDL 2/2008.

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

El Proyecto de Urbanización cumplirá lo dispuesto en el Decreto 227/1997, Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Las condiciones de la urbanización establecidas en los siguientes apartados se complementan con las generales que se recogen en las Normas de Ordenación del Plan General y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Deberá tenerse especial cuidado en el estudio de las rasantes de los puntos de encuentro con las urbanizaciones colindantes, con el fin de garantizar la continuidad del viario.

En las áreas ajardinadas, se garantizará el recorrido peatonal con la construcción de caminos debidamente tratados y permitiendo su disfrute público. Así mismo, se ejecutarán otros elementos como una red de riego y mobiliario urbano.

La ubicación y diseño de las instalaciones propias y necesarias del sector incluso los puntos de recogida de residuos deberán ser estudiados en el Proyecto de Urbanización, con la finalidad de evitar impactos producidos como consecuencia de ruidos, vibraciones, olores o diseño arquitectónico inadecuado.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES

PROTECCIÓN DE CAUCES

Con carácter previo a su aprobación, el Proyecto de Urbanización se deberá someter a autorización del Consejo Insular de Aguas y adoptar las medidas correctoras pertinentes, con el fin de garantizar la continuidad del drenaje de los cauces. El eje de los mismos aparece señalado en los planos de ordenación pormenorizada y en la ficha de ordenación, de acuerdo al Inventario facilitado por el citado organismo de fecha junio de 2005.

En los casos en que se trate de cauces públicos en los que no sea posible mantener la continuidad se deberá garantizar, a través de las obras de desvío o de canalización, que sean precisas, y previa la tramitación del procedimiento de desafectación de los terrenos constitutivos del dominio público hidráulico, siendo, en todo caso, el Consejo Insular de Aguas, quien deberá aprobar, si fuere necesario, los extremos anteriores.

ÁMBITO 2.14.3 SALAMANCA CHICA **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 68.830 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,52	67	201	1.383	461

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Unifamiliar (A-U5)	3.572	2.679
Residencial Colectiva (C-3)	11.776	23.832
Residencial Unifamiliar (C-3)	14.619	43.857
Residencial Colectiva (C-4)	7.080	21.152
Residencial Colectiva (C-5)	3.365	10.075
SUBTOTAL RESIDENCIAL	40.412	101.595
Sin definir (CAT)	1.546	3.292
SUBTOTAL SIN DEFINIR	1.546	3.292
SUBTOTAL LUCRATIVO	41.958	104.887
S.G. Parque Urbano	5.219	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	5.219	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	5.219	
S.L. Viario	21.519	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	21.519	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	21.519	
Peatonales	134	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	134	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	134	
TOTAL ÁMBITO	68.830	104.887

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

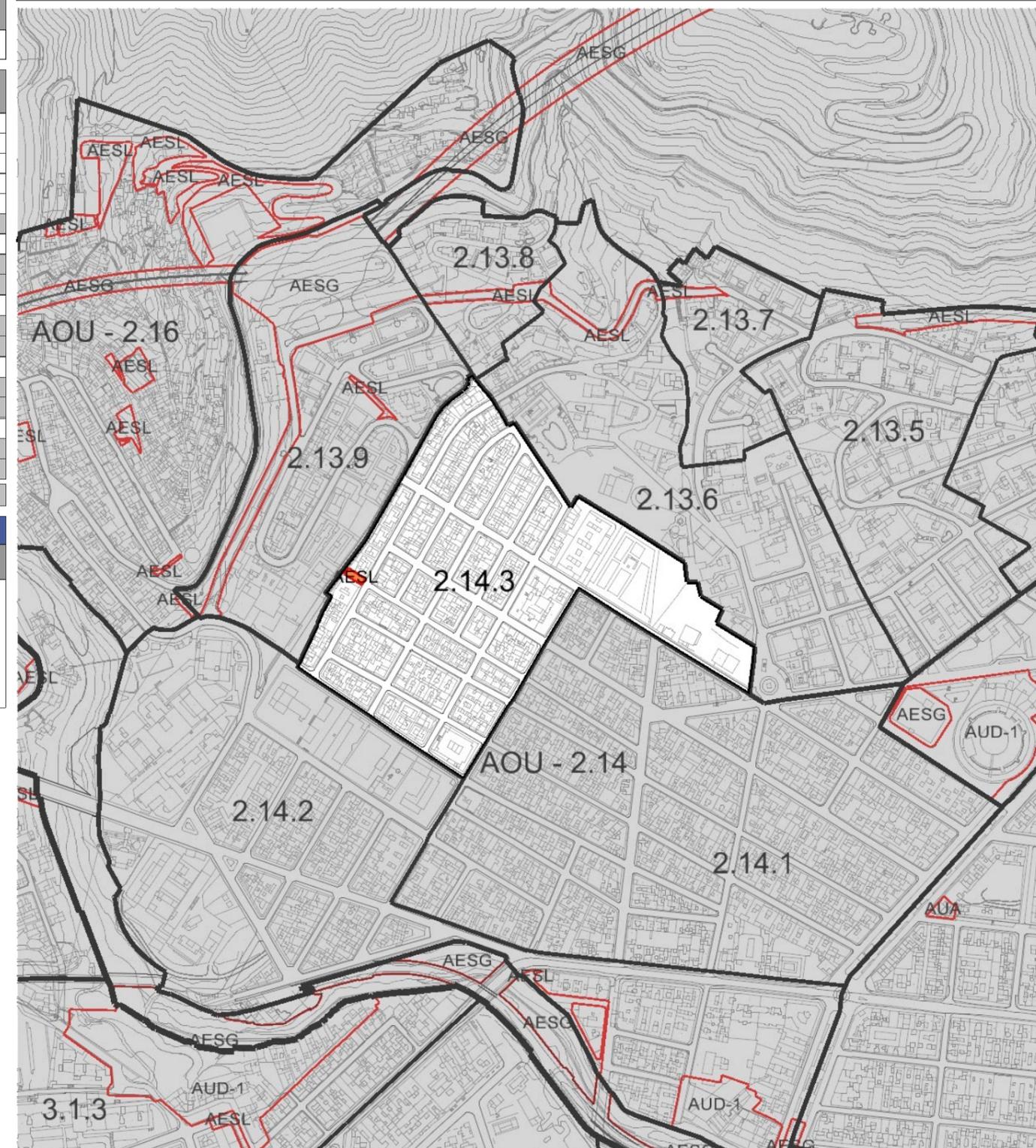
AESL	AESG
- Peatonal C/ Poeta Tomás Morales	

ÁMBITO 2.14.3 SALAMANCA CHICA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.14 SALAMANCA

2.14.3 SALAMANCA CHICA (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 2.14.3 SALAMANCA CHICA

SUCO

ÁMBITO 2.14.3 SALAMANCA CHICA

AE-2 CENTRO-COLINAS

AOU 2.14 SALAMANCA

2.14.3 SALAMANCA CHICA (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 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)
El Conjunto de Manzanas situadas entre las C / Poeta Tomás Morales, C / Ruiz Zorrilla, C / Poeta Hernández A mador y C / Matilde Martín	No se permiten	-	-
Resto de Manzanas	Abiertos	30	60

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.

AOU 3.1 EL CHAPATAL

AOU 3.1 EL CHAPATAL

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

SUPERFICIE TOTAL: 438.784 m²s

AE-3 SALUD-OFRA

AOU 3.1 EL CHAPATAL

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.		
1,40	615.955	102	305	4.454	13.362

Usos Pormenorizados	Superficie de Suelo (m ² s)	Superficie Edif. Máxima (m ² c)
Residencial	168.226	516.085
Residencial - AUD-1 (PE)	Sin definir	15.682
Residencial VP	13.952	55.004
Terciario - AUD-1 (PE)	Sin definir	3.260
Equipamiento local	9.837	15.739
Sin definir	5.466	10.185
SUBTOTAL LUCRATIVO	197.481	615.955
S.G. Dotaciones	18.398	
S.G. Espacios Libres	70.459	
S.G. Infraestructuras de Comunicaciones	70.572	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	159.429	
S.L. Dotaciones	2.564	
S.L. Dotaciones - AUD-1 (PE)	5.077	
S.L. Espacios Libres	10.490	
S.L. Espacios Libres - AUD-1 (PE)	1.089	
S.L. Infraestructuras de Comunicaciones	48.880	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	68.100	
Espacios Libres	3.372	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	3.372	
TOTAL ÁREA	438.784	615.955

ÁMBITOS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

Ámbito	Denominación	Categoría de Suelo	Superficie (m ² s)
3.1.1	El Chapatal - Rambla	SUCO	109.677
3.1.2	La Granja	SUCO	230.143
3.1.3	Buenavista	SUCO	98.964
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUC			438.784

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 438.784

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE LA ESTRUCTURA GENERAL

Elemento	Uso	Denominación	Superficie (m ² s)
SGs	CUL	CASA DE LA CULTURA (La Granja)	3.122
SG	DOC	I.E.S. EL CHAPATAL	14.318
SG	PU	PARQUE DE LA GRANJA	70.459
SG	SAN	CENTRO DE SALUD DE LA SALUD	958



ÁMBITO 3.1.1 EL CHAPATAL - RAMBLA **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 109.677 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,53	121	362	3.969	1.323

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (A-R1)	7.868	12.589
Residencial Colectiva (C-6)	1.960	7.920
Residencial Colectiva (C-7)	4.736	28.245
Residencial Colectiva (M)	16.051	60.361
SUBTOTAL RESIDENCIAL	30.615	109.115
Residencial Colectiva Vvda. Protegida (M)	13.631	53.312
SUBTOTAL RESIDENCIAL VP	13.631	53.312
Sin definir (CAT)	1.861	5.523
SUBTOTAL SIN DEFINIR	1.861	5.523
SUBTOTAL LUCRATIVO	46.107	167.950
S.G. Docente (A-D)	14.318	
SUBTOTAL DOTACIONES	14.318	
S.G. Viario	28.207	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	28.207	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	42.525	
S.L. Docente	2.378	
SUBTOTAL DOTACIONES	2.378	
S.L. Áreas A Jardinadas	767	
S.L. Plazas	2.067	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	2.834	
S.L. Viario	13.676	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	13.676	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	18.888	
Peatonales	2.157	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	2.157	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	2.157	
TOTAL ÁMBITO	109.677	167.950

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

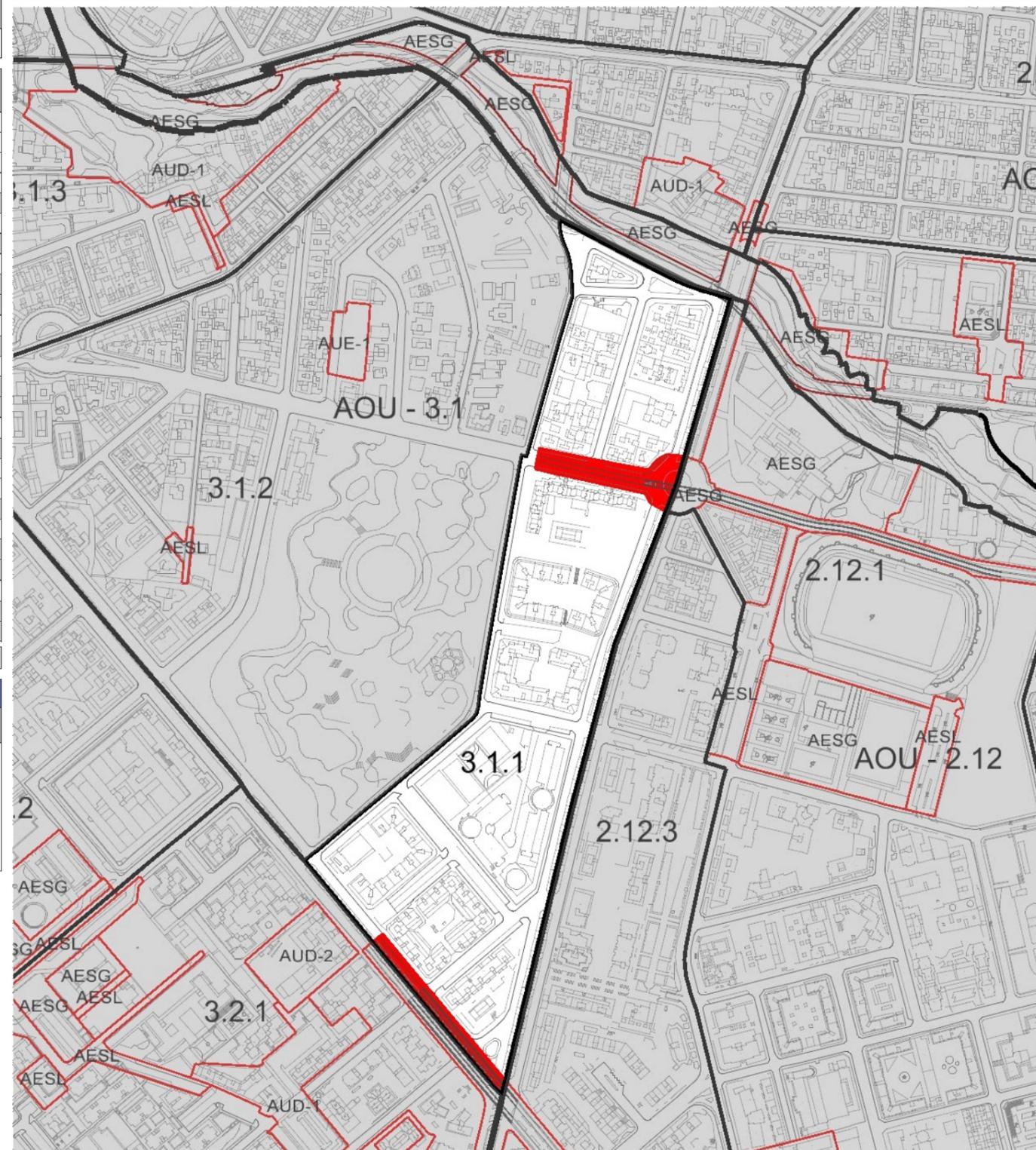
AESL	AESG
	- Remod. Viaria, Avda. de Bélgica, Plaza Repúb. Dominicana y Túnel (C/ San Sebastián) - Túnel Benito Pérez Armas / Rotonda Tres de Mayo (tramo Rambla C/ Picaso)

ÁMBITO 3.1.1 EL CHAPATAL - RAMBLA

AE-3 SALUD-OFRA

AOU 3.1 EL CHAPATAL

3.1.1 EL CHAPATAL - RAMBLA (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 3.1.1 EL CHAPATAL - RAMBLA

SUCO

ÁMBITO 3.1.1 EL CHAPATAL - RAMBLA

AE-3 SALUD-OFRA

AOU 3.1 EL CHAPATAL

3.1.1 EL CHAPATAL - RAMBLA (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).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN VIARIA AVDA. DE BÉLGICA CON AVDA. SAN SEBASTIÁN

Este Plan Especial incluye el ámbito de ejecución AESG Remodelación y paso bajo nivel para el tráfico en carril subterráneo (túnel) de la c/San Sebastián, desde la Avda. Bélgica hasta el encuentro con la c/ Luis de Góngora, así como la remodelación de la Plaza República Dominicana y la peatonalización del espacio comprendido entre el estadio y el Parque Cultural Viera y Clavijo, resolviendo la compatibilidad de los distintos usos y un tratamiento adecuado de la zona. La actuación comprenderá también el espacio del viario actualmente dedicado a aparcamiento en superficie en la calle Heliodoro Rodríguez López, entre las de Gilberto Cayol y diagonal.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PROYECTO DE MEJORA URBANA DE ACCESIBILIDAD DE LAS RAMBLAS

En toda la longitud de Las Ramblas, desde su confluencia con la Avenida de Anaga hasta con la de Benito Pérez Armas, se realizará un estudio global para que mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización se proceda a la ampliación de sus aceras y a la reorganización del tráfico peatonal y rodado entre los tramos de rambla, con el objeto de mejorar la accesibilidad de las aceras, en relación a los edificios a que dan servicio y de mejorar la continuidad del tráfico peatonal y del cruce del rodado a lo largo de todo su recorrido, respectivamente.

Para la ampliación de la sección de las aceras, manteniendo, en todo caso, las alineaciones de las parcelas y la de los bordillos de la rambla central, se establecerá una sección mínima de calzada de 6,00 a 6,25 metros, desplazando los bordillos de las aceras hacia la rambla central, de tal manera que el espacio que de ello resulte se incorpore a las aceras.

Para la remodelación de los espacios entre ramblas se podrán establecer y ejecutar otras soluciones alternativas a las actuales, que resulten una mejora significativa del funcionamiento conjunto de ambos tráficos, rodado y peatonal.

REMODELACIÓN VIARIA DE LA AVDA. BENITO PÉREZ ARMAS

La remodelación de la Avenida Benito Pérez Armas, en el cruce con la Rambla para crear un paso soterrado en túnel con continuación hacia la Avenida Tres de Mayo, que se desarrollará directamente según su propio proyecto de urbanización, a partir de los estudios previos que se realicen.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN LA AVDA. DE MADRID

En este ámbito y en el 3.1.2 se prevé un aparcamiento subterráneo para residentes y de carácter rotatorio, ocupando parte del subsuelo de la Avenida Madrid y de la zona no arbolada del Parque La Granja, que se ejecutará de acuerdo a las indicaciones establecidas en la ficha correspondiente del Fichero de la Red de Aparcamientos incluido como Anexo en el tomo 2.1.1.

En el Plan de Barrios deberá estudiarse la posibilidad de que esta actuación anterior genere un espacio edificado para usos dotacionales de guardería infantil y centro de día para mayores, analizando al propio tiempo las alternativas viables de crear un centro social y cultural en las actuales instalaciones ocupadas por la Televisión Canaria, previo convenio para su reubicación en un lugar de la ciudad donde puedan producirse interrelaciones con centros de formación.

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)
C/Velázquez (fachada Oeste), Av/ Asuncionistas	Semicerrados	50	60
C/Goya	Semicerrados	60	80
Fachadas hacia el Barranco Santos	Abiertos	60	40
Resto de Manzanas	Según Ordenanzas Municipales		

ÁMBITO 3.1.2 LA GRANJA **SUCO**

ÁMBITO 3.1.2 LA GRANJA

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 230.143 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-3 SALUD-OFRA

AOU 3.1 EL CHAPATAL

3.1.2 LA GRANJA (SUCO)

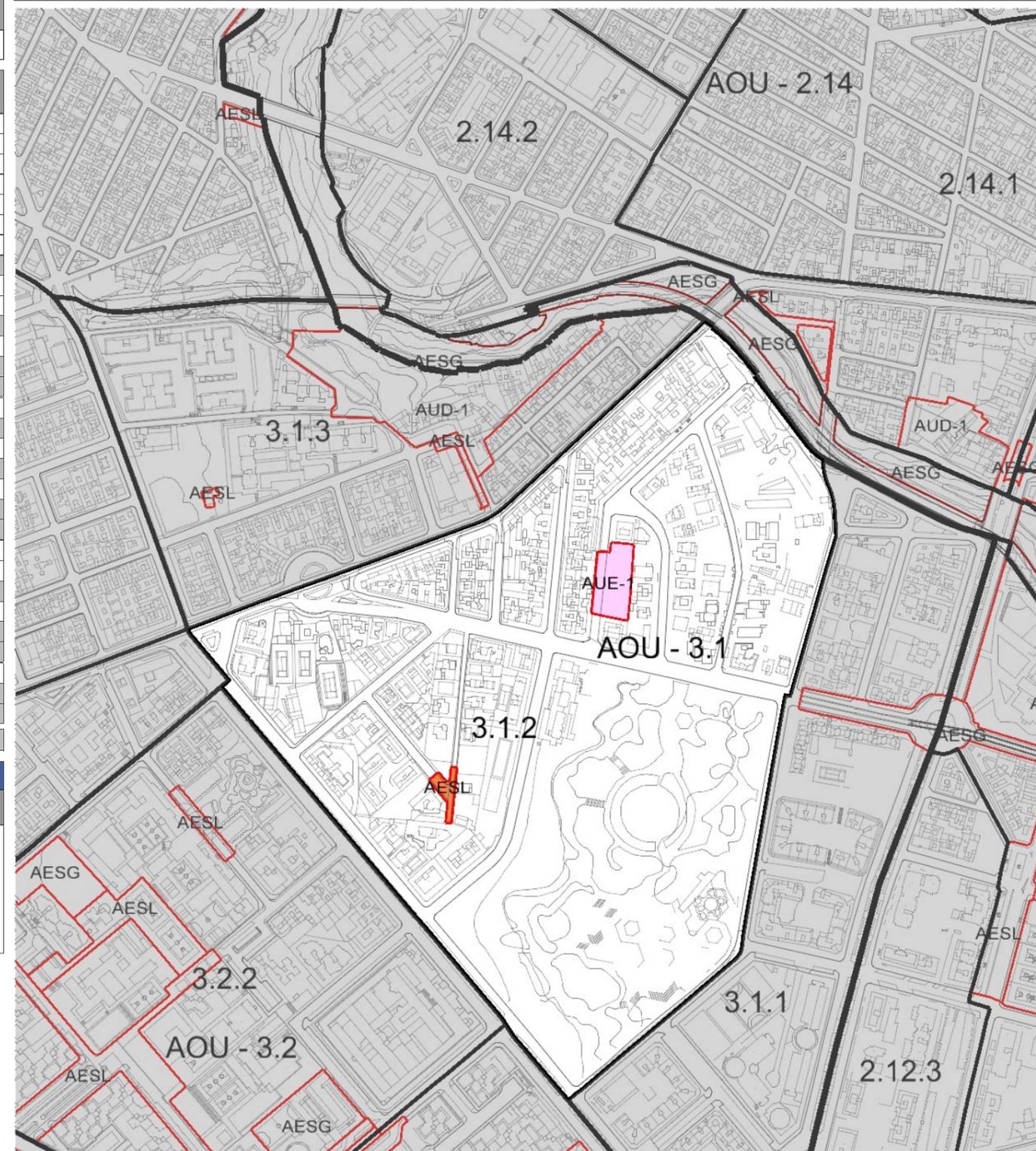
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
0,89	50	150	3.456	1.152

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Colectiva (A-R17)	4.006	6.410
Residencial Colectiva (A-R3)	16.425	26.280
Residencial Unifamiliar (A-U3)	31.601	31.601
Residencial Unifamiliar (A-U4)	13.393	8.036
Residencial Colectiva (C-4)	1.951	5.700
Residencial Colectiva (C-5)	12.881	61.475
Residencial Colectiva (C-6)	7.834	44.142
SUBTOTAL RESIDENCIAL	88.091	183.644
E. Deportivo (A-R3)	7.174	11.478
E. Servicios Comunitarios (M)	2.663	4.261
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	9.837	15.739
Sin definir (CAT)	3.605	4.662
SUBTOTAL SIN DEFINIR	3.605	4.662
SUBTOTAL LUCRATIVO	101.533	204.045
S.G. Cultural	3.122	
SUBTOTAL DOTACIONES	3.122	
S.G. Parque Urbano	70.459	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	70.459	
S.G. Viario	30.372	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	30.372	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	103.953	
S.L. Áreas A Jardinadas	285	
S.L. Plazas	939	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.224	
S.L. Viario	23.350	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	23.350	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	24.574	
Peatonales	83	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	83	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	83	
TOTAL ÁMBITO	230.143	204.045

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

AUE	AESL	AESG
-----	------	------

AUE-1 - Conexión Severo Ochoa/Blas Cabrera



- 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 3.1.2 LA GRANJA

SUCO

ÁMBITO 3.1.2 LA GRANJA

AE-3 SALUD-OFRA

AOU 3.1 EL CHAPATAL

3.1.2 LA GRANJA (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).

OBJETIVOS

En este ámbito y en el 3.1.1 se prevé un aparcamiento subterráneo para residentes y de carácter rotatorio, ocupando parte del subsuelo de la Avenida Madrid y de la zona no arbolada del Parque La Granja, que se ejecutará de acuerdo a las indicaciones establecidas en la ficha correspondiente del Fichero de la Red de Aparcamientos incluido como Anexo en el tomo 2.1.1. La ejecución del aparcamiento llevará consigo la reforma y mejora del espacio de acceso principal al Parque La Granja.

En el Plan de Barrios deberá estudiarse la posibilidad de que esta actuación genere un espacio edificado para usos dotacionales de guardería infantil y centro de día para mayores, analizando al propio tiempo las alternativas viables de crear un centro social y cultural en las actuales instalaciones ocupadas por la Televisión Canaria, previo convenio para su reubicación en un lugar de la ciudad donde puedan producirse interrelaciones con centros de formación.

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: 2.305 m²

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial	1.611	1.611
SUBTOTAL LUCRATIVO	1.611	1.611
Infraestructuras de comunicaciones	694	
SUBTOTAL PÚBLICO	694	
TOTAL UNIDAD	2.305	1.611

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-3 SALUD-OFRA

AOU 3.1 EL CHAPATAL

3.1.2 LA GRANJA (SUCO)

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 RGEN (artículos 147 del TRLOTENC y 187.2, 188 y siguientes y 207 del RGEN).

OBJETIVOS

Se establecen como objetivos de la AUE la urbanización y la obtención del suelo destinado a sistema local de viario, 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.

En desarrollo de lo señalado en el párrafo anterior, el sistema local viario se urbaniza y se cede para la conexión de la calle Pintor Ribera con la Avenida de Bélgica.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

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.

ÁMBITO 3.1.3 BUENAVISTA SUCO

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL: 98.964 m²s **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
2,47	200	600	5.937	1.979

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN SIN AUD	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial Unifamiliar (C-2)	731	1.460
Residencial Colectiva (C-4)	4.241	16.964
Residencial Colectiva (C-5)	3.439	17.195
Residencial Colectiva (C-6)	14.706	74.856
Residencial Colectiva (M)	26.403	112.851
SUBTOTAL RESIDENCIAL	49.520	223.326
Residencial Colectiva Vvda. Protegida (C-6)	321	1.692
SUBTOTAL RESIDENCIAL VP	321	1.692
SUBTOTAL LUCRATIVO	49.841	225.018
S.G. Sanitario	958	
SUBTOTAL DOTACIONES	958	
S.G. Viario	11.993	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	11.993	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	12.951	
S.L. Cultural	186	
SUBTOTAL DOTACIONES	186	
S.L. Áreas A Jardinadas	1.330	
S.L. Parque Urbano	3.377	
S.L. Plazas	1.725	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	6.432	
S.L. Viario	11.854	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	11.854	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	18.472	
Peatonales	1.132	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.132	
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	1.132	
TOTAL ÁMBITO SIN AUD	82.396	225.018

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN AUD	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial (Según PE) - AUD-1 (PE)	--	15.682
SUBTOTAL RESIDENCIAL	Sin definir	15.682
Terciario / Equipamiento (Según PE) - AUD-1 (PE)	--	3.260
SUBTOTAL TERCIARIO	Sin definir	3.260
SUBTOTAL LUCRATIVO	Sin definir	18.942
S.L. de uso Dotacional - AUD-1 (PE)	5.077	
SUBTOTAL DOTACIONES	5.077	
S.L. Espacios Libres - AUD-1 (PE)	1.089	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.089	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	6.166	
TOTAL AUD	16.568	18.942

TOTAL ÁMBITO 98.964 243.960

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

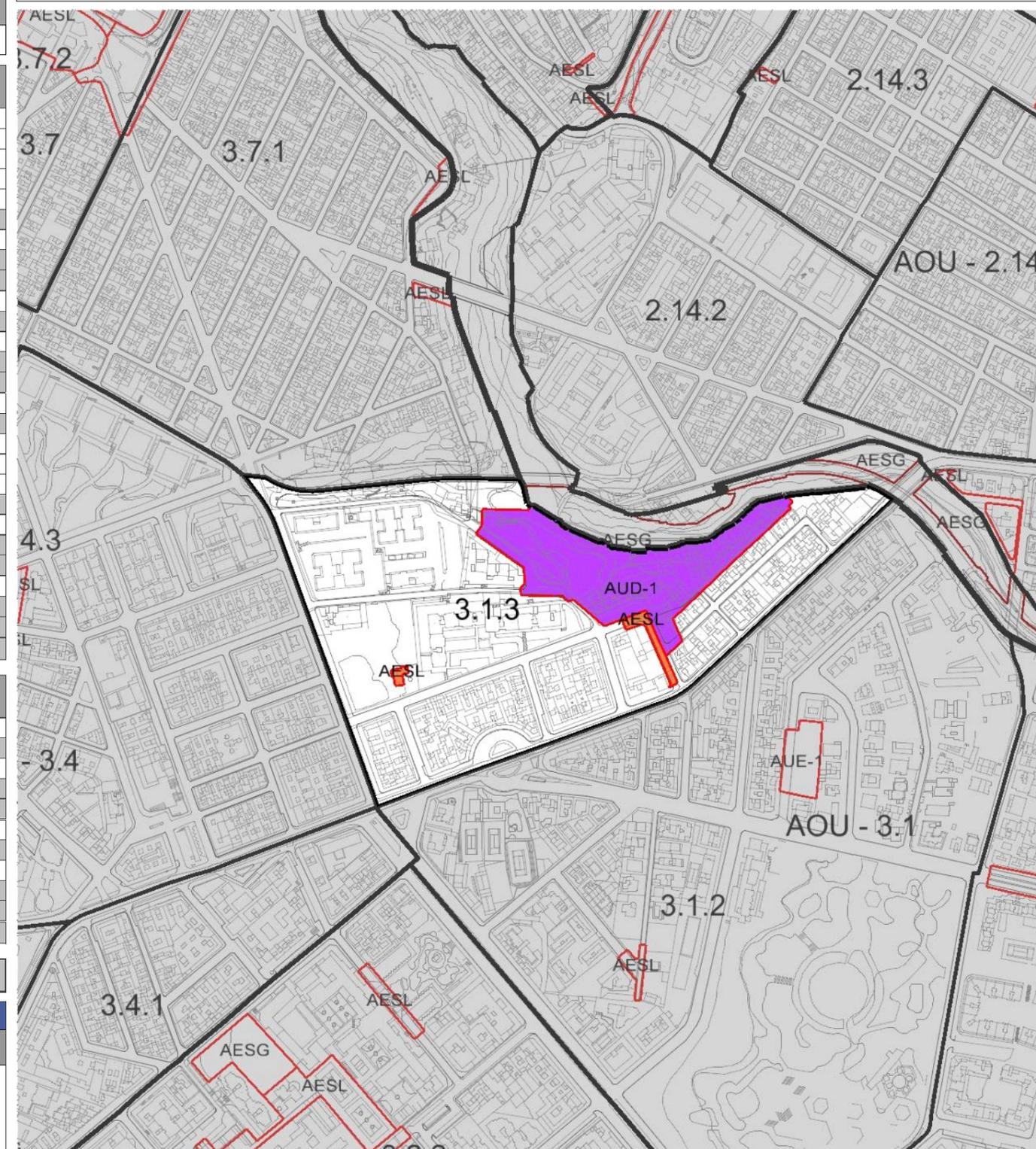
AUD (PE)	AESL	AESG
AUD-1 (PE)	- CUL- Centro Cultural Casa Mascareño - Viario- C/ José Plácido	

ÁMBITO 3.1.3 BUENAVISTA

AE-3 SALUD-OFRA

AOU 3.1 EL CHAPATAL

3.1.3 BUENAVISTA (SUCO)



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

ÁMBITO 3.1.3 BUENAVISTA

SUCO

ÁMBITO 3.1.3 BUENAVISTA

AE-3 SALUD-OFRA

AOU 3.1 EL CHAPATAL

3.1.3 BUENAVISTA (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 "Casa Mascareño" (Ficha nº 710 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 le afecte 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.

ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN AUD-1 (PE)

ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN AUD-1 (PE)

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN

SUPERFICIE TOTAL: 16.568 m² **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Residencial

AE-3 SALUD-OFRA

AOU 3.1 EL CHAPATAL

3.1.3 BUENAVISTA (SUCO)

AUD-1 (PE)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
1,14	79	237	393	131

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)
Residencial	--	15.682
SUBTOTAL RESIDENCIAL	--	15.682
Terciario / Equipamiento	--	3.260
SUBTOTAL TERCIARIO	--	3.260
SUBTOTAL LUCRATIVO	--	18.942
S.L. de uso Dotacional	5.077	
SUBTOTAL DOTACIONES	5.077	
S.L. Espacios Libres	1.089	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	1.089	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	6.166	
TOTAL UNIDAD	16.568	18.942

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS AUD (PE)

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS AUD (PE)

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

Tramitación del Plan Especial y del Proyecto de Urbanización (cuando así se determine), desde la entrada en vigor del PGO	Presentación del Proyecto de Urbanización, desde la entrada en vigor del Plan Especial (en su caso)	Ejecución material completa de las obras de urbanización pendientes, desde la aprobación del Proyecto de Urbanización	Solicitud de licencia de edificación, desde la entrada en vigor del Plan Especial
2 años	1 año	2 años	4 años

JUSTIFICACIÓN

Esta actuación urbanística se justifica principalmente por el interés público general que supone cualificar e incrementar la calidad ambiental en el espacio urbano del recinto delimitado y en su entorno, de conformidad con los criterios expuestos en la Directriz 74 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

En concreto, se ha de estudiar una nueva ordenación del ámbito en la que se produzca una reposición, al menos, de las viviendas existentes que resultaren afectadas por la nueva ordenación a través del establecimiento de nuevos aprovechamientos residenciales, creación de nuevos espacios libres de uso público, dotaciones y la regeneración de la ladera del barranco.

El objetivo de esta actuación y las condiciones de ordenación establecidas para lograrlo, implican su consideración como Actuación Urbanística de Dotación (AUD), al suponer una renovación parcial del espacio de suelo urbanizado con incremento de las dotaciones en función del incremento de edificabilidad de los terrenos incluidos en la actuación. En consecuencia, se trata de una actuación asimilable a las actuaciones de dotación previstas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 (TRLR 2008). El incremento de edificabilidad se determinará partiendo de la asignada en el planeamiento vigente que se revisa: 15.682,12m²c.

Con el fin de concretar y ajustar de forma precisa y adecuada las determinaciones de la ordenación propuesta, se considera procedente remitir a Plan Especial (PE) el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa y detallada, por lo que el recinto delimitado queda sujeto a la formulación y aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente, de acuerdo a los objetivos, criterios y condiciones expresados en esta ficha.

OBJETIVOS

El objetivo de la AUD es la reordenación del recinto delimitado para su renovación urbanística parcial, con aumento de las dotaciones proporcionalmente al incremento de la edificabilidad y desarrollando las siguientes actuaciones:

- Viabilizar la reposición de las viviendas afectadas por la nueva ordenación.
- Proyectar nuevos espacios públicos que el fin de cualificar el espacio urbano.
- Establecer una parcela destinada a un depósito de abastecimiento público de agua conforme a las determinaciones del Plan Director de Abastecimiento de Santa Cruz.
- Justificar el incremento proporcional de las dotaciones en función del incremento de edificabilidad sobre la prevista en el planeamiento que se revisa.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Se redactará un Plan Especial de Ordenación, que podrá formularse y tramitarse de forma simultánea con el Proyecto de Urbanización que resulte preciso para la ejecución del viario y de los espacios libres públicos.

El desarrollo de la ordenación pormenorizada y el contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan respectivamente en el artículo 1.1.4 y 1.1.7 y siguientes u en el artículo 2.1.1 y siguientes de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.2).

La ordenación contenida en los Planos de Ordenación OP y en los de esta ficha tienen carácter meramente indicativo, salvo en lo referente a los elementos vinculantes que se establecen expresamente en el apartado correspondiente de la presente ficha.

Se cumplirá con los parámetros que sean exigibles de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

CONTENIDO E INSTRUCCIONES DEL PLAN ESPECIAL

Además de las determinaciones que resulten precisas para el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa y detallada en el recinto delimitado para esta AUD, el Plan Especial deberá incluir los siguientes contenidos:

- La concreción de la mayor necesidad de dotaciones y espacios libres públicos en función del incremento de la edificabilidad media ponderada, o la densidad en las parcelas edificables resultantes de la ordenación.
- La concreción de la cesión al Ayuntamiento del porcentaje del 10 % del incremento de la edificabilidad media ponderada que se produzca con respecto al aprovechamiento urbanístico resultante de la ordenación contenida en el Documento de Adaptación Básica del PGOU de 1992 al TRLR, en los términos establecidos por el artículo 16.1.b) del TRLR 2008, o los que resulten aplicables tras la adaptación a éste de la legislación urbanística canaria.
- La concreción de la cesión al Ayuntamiento del suelo para viales, espacios libres y restantes dotaciones públicas, en su caso, determinándose en el PE las actuaciones y operaciones que deberán realizarse para hacerlas efectivas.
- La concreción del valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de superficie edificable o a cada nueva vivienda, según corresponda.
- El Plan Especial establecerá las rasantes de los espacios libres públicos. Los desniveles que se pudiesen plantear se deberán resolver con rampas que deberán cumplir con la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
- Así mismo determinará las condiciones de forma y volumen de la edificación prevista, siempre en base a las determinaciones de edificabilidad máxima, altura máxima y usos compatibles que se establecen a continuación.
- La calidad estética y constructiva de las intervenciones en los espacios libres debe quedar garantizadas, estableciéndose la obligatoriedad de la plantación de árboles de porte en el porcentaje de la superficie de los espacios libres que determinen las Ordenanzas Municipales al respecto o en su defecto en al menos el 15% de su superficie.

ÁMBITO 3.1.3 BUENAVISTA

SUCO

ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN AUD-1 (PE)

AE-3 SALUD-OFRA
AOU 3.1 EL CHAPATAL
3.1.3 BUENAVISTA (SUCO)
AUD-1 (PE)

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

ELEMENTOS VINCULANTES DE LA ORDENACIÓN

Se señalan a continuación los elementos vinculantes que ha de ser tenidos en cuenta en la redacción del Plan Especial.

Edificabilidad: Se establece una edificabilidad máxima de 18.942 m²c. La edificabilidad residencial se ubicará preferentemente en las parcelas de topografía más favorable.

Edificabilidad máxima uso residencial: 15.682 m²c

Edificabilidad máxima uso terciario o de equipamientos: 6.000 m²c

Altura máxima: 6 plantas

Superficie mínima de espacios libres: 1.089 m²

Superficie mínima dotacional: 5.077 m²

Depósito de abastecimiento: Se establece la obligatoriedad de la ubicación de un depósito de abastecimiento de agua con una capacidad de 6.300 m³ y a cota + 90 m. conforme con las determinaciones del Plan Director de Abastecimiento de Santa Cruz.

El tratamiento de la ladera del barranco tendrá en cuenta el Proyecto del Barranco de Santos.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Se determina el sistema de ejecución privada, en caso de resultar necesario.

El recinto delimitado para desarrollar la presente actuación tendrá la consideración de suelo urbano consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo y servirá como referencia espacial para llevar a cabo las operaciones y actuaciones que sean precisas para la gestión y ejecución de la ordenación, según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y de acuerdo a lo establecido en las Normas de Ordenación Pormenorizada para la ejecución de este tipo de actuaciones.

Las actuaciones de gestión a realizar se ajustarán, en su caso, a lo dispuesto en los artículos 188 y siguientes del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

El Plan especial contendrá un plan de etapas que viabilice el paulatino realojo de las viviendas sujetas a reposición hacia las nuevas viviendas.

Derecho de realojo y retorno: Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 2ª de Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento (D. 183/2004) se debe garantizar el derecho de realojo y retorno a favor de los propietarios y arrendatarios, respectivamente, de las viviendas que resulten afectadas como consecuencia de la nueva ordenación.

Estos podrían optar entre ejercer tal derecho o recibir la compensación que legalmente les corresponda o se convenga con ellos. En caso de optar por el derecho al realojo o retorno, la ejecución y desarrollo del AUD se debe llevar a cabo de forma tal que el mismo se haga efectivo con anterioridad al desalojo de las viviendas afectadas.

Si por razones técnicas esto fuese inviable, se deberá costear el arrendamiento de viviendas de las mismas características a favor de los afectados hasta tanto sea posible la adjudicación de las nuevas viviendas.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Será a cargo de la Actuación de Dotación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo (viales, espacios libres y cualquier otra que resulte necesaria), en coherencia con lo preceptuado en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por RDL 2/2008.

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

El Proyecto de Urbanización cumplirá lo dispuesto en el Decreto 227/1997, Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Las condiciones de la urbanización establecidas en los siguientes apartados se complementan con las generales que se recogen en las Normas de Ordenación del Plan General y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Deberá tenerse especial cuidado en el estudio de las rasantes de los puntos de encuentro con las urbanizaciones colindantes, con el fin de garantizar la continuidad del viario.

En las áreas ajardinadas, se garantizará el recorrido peatonal con la construcción de caminos debidamente tratados y permitiendo su disfrute público. Así mismo, se ejecutarán otros elementos como una red de riego y mobiliario urbano.

La ubicación y diseño de las instalaciones propias y necesarias de la Actuación incluso los puntos de recogida de residuos deberán ser estudiados en el Proyecto de Urbanización, con la finalidad de evitar impactos producidos como consecuencia de ruidos, vibraciones, olores o diseño arquitectónico inadecuado.

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES

PROTECCIÓN DE CAUCES

Con carácter previo a su aprobación, el Proyecto de Urbanización se deberá someter a autorización del Consejo Insular de Aguas y adoptar las medidas correctoras pertinentes, con el fin de garantizar la continuidad del drenaje de los cauces. El eje de los mismos aparece señalado en los planos de ordenación pormenorizada y en la ficha de ordenación, de acuerdo al Inventario facilitado por el citado organismo de fecha junio de 2005.

En los casos en que se trate de cauces públicos en los que no sea posible mantener la continuidad se deberá garantizar, a través de las obras de desvío o de canalización, que sean precisas, y previa la tramitación del procedimiento de desafectación de los terrenos constitutivos del dominio público hidráulico, siendo, en todo caso, el Consejo Insular de Aguas, quien deberá aprobar, si fuere necesario, los extremos anteriores.