

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

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

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

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

- Grado 1 en las zonas de Ciudad Jardín.

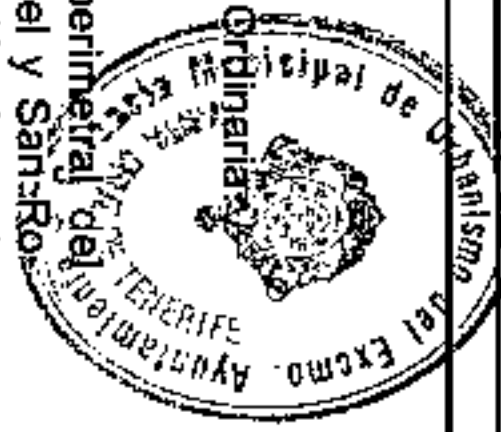
- Las alturas señaladas en el plano de ordenación para la Edificación Cerrada.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

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

ÁMBITO: La Salle	LS-5
ÁREA: La Salle	HOJA 4 de 4



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

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

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

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

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

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

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

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

Sistema de Actuación: Privado.

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

Sistema de Actuación: Privado.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

MODIFICACION DEL PGOU-92 Y ADAPTACION BASICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

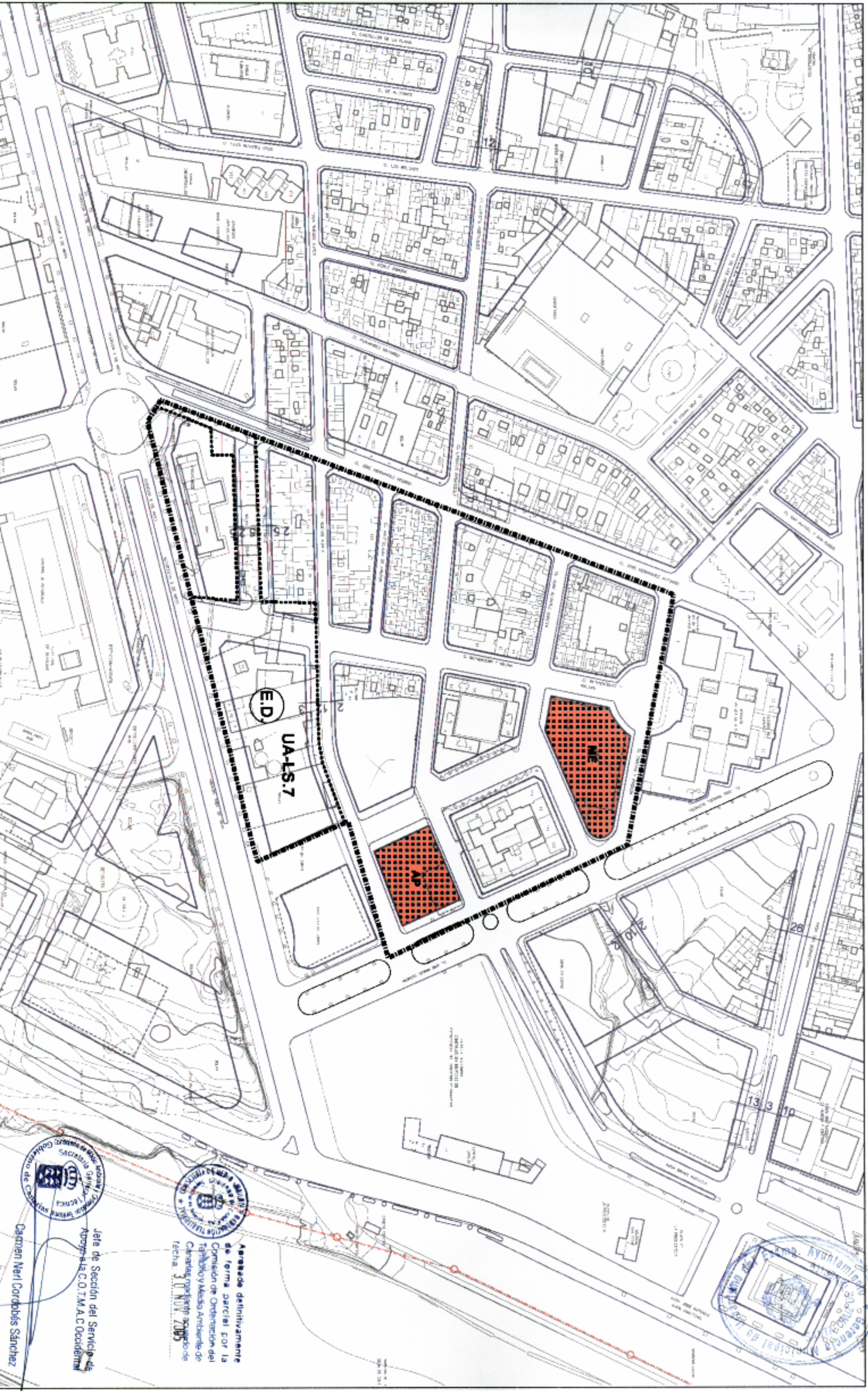
Escala: 1/2000

PLANO ORDENACION DE CALLEDA

AMBITO: La Salle

ÁREA: Rascacielos

LS - 6
HOJA
1 de 2



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Carácter Participativo el día
30 de Noviembre de 2005



Jefe de Sección del Servicio de
Aprobación C.O.T.M.A.C. Occidental
Castro Mari Corcobés Sánchez





CLASE Y CATEGORIA DE SUELO:

Urbano no consolidado (SUNC) en la UA-LS.7 y Urbano Consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACION:

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

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

MEMORIA DE ORDENACION

Antecedentes:

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

Objetivos:

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

Instrucciones:

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

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

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

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

Edificabilidad:

Las señaladas en el Plan Parcial.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

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

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

Sistema de Actuación: Privado.

AMBITO: La Salle	LS-6)
AREA: Rascacielos	HOJA 2 de 2



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

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

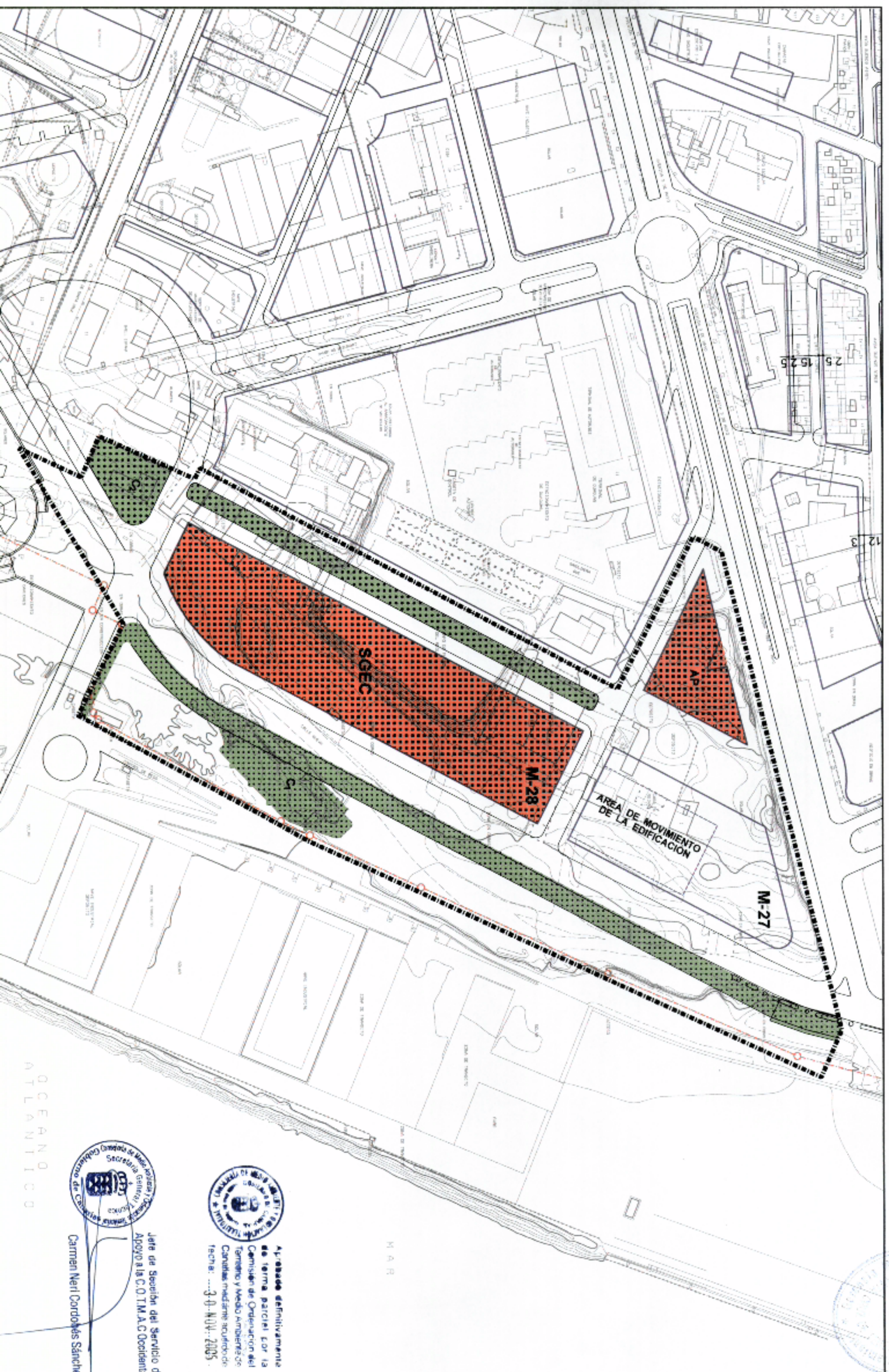
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

Escala: 1/2000

AREA: Los Llanos

1 de 2



Aprobado definitivamente
 de forma parcial por la
 Comisión de Ordenación del
 Territorio y Medio Ambiente de
 Canarias mediante acuerdo de
 fecha: ...3-9-NOV-2005.



Jefe de Sección del Servicio de
 Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental
 Carmen Meri Cordolés Sánchez

OCEANO ATLANTICO





CLASE Y CATEGORIA DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC).

INSTRUMENTO DE ORDENACION:

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

MEMORIA DE ORDENACION

Antecedentes:

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

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

Objetivos e Instrucciones:

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

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

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

Edificabilidad:

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

Edificios Catalogados:

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

AMBITO: La Salle	LS-79/
AREA: Los Llanos	HOLA 2 de 2

CONDICIONES PARTICULARES MANZANA M-27

Usos autorizados:

- Residencial.
- Turístico en la modalidad de Hotel - Ciudad.

- Terciario:
- Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Clase C (Oficinas) en todas las categorías.
- Clase D (Salas de reunión) en todas las categorías.

Usos compatibles:

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

Usos prohibidos:

Los no relacionados dentro de los usos autorizados y compatibles.

Altura máxima:

24 plantas.

Edificabilidad:

30.000 m². (treinta mil metros cuadrados construidos).

Ocupación y separaciones a linderos:

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

Instrucciones:

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

CONDICIONES PARTICULARES MANZANA M-28

Usos autorizados:

Dotacionales.

Usos prohibidos:

Los no relacionados dentro de los usos autorizados.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

MODIFICACION DEL PGOU-92 Y ADAPTACION BASICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

Escala: 1/4000

AREA: Ensanche Sur

HOJA
1 de 13



Así sobre definitivamente
se firma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Carteras mediante acuerdo de
fecha: ... 3.0. NOV. 2005.



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyos a la C.D.T.M.A.C. Occidental
Carmen Meri Corcobles Sánchez

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

MODIFICACION DEL PGOU-92 Y ADAPTACION BASICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

Escala: 1/2000

AREA: Ensanche Sur

LS - 8
HOJA
2 de 13



Aprobado definitivamente
el 14 de Mayo de 1992 por el
Consejo de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente
de Santa Cruz de Tenerife
Excmo. Sr. Alcalde Sr. Juan
Antonio Rodríguez Sánchez

Excmo. Sr. Director General de Urbanismo
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Excmo. Sr. Director General de Urbanismo
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

Jefe Dpto. Sección del Servicio de
Asesoramiento al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

Excmo. Sr. Director General de Urbanismo
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

Excmo. Sr. Director General de Urbanismo
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

Excmo. Sr. Director General de Urbanismo
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

Excmo. Sr. Director General de Urbanismo
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISITICA

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

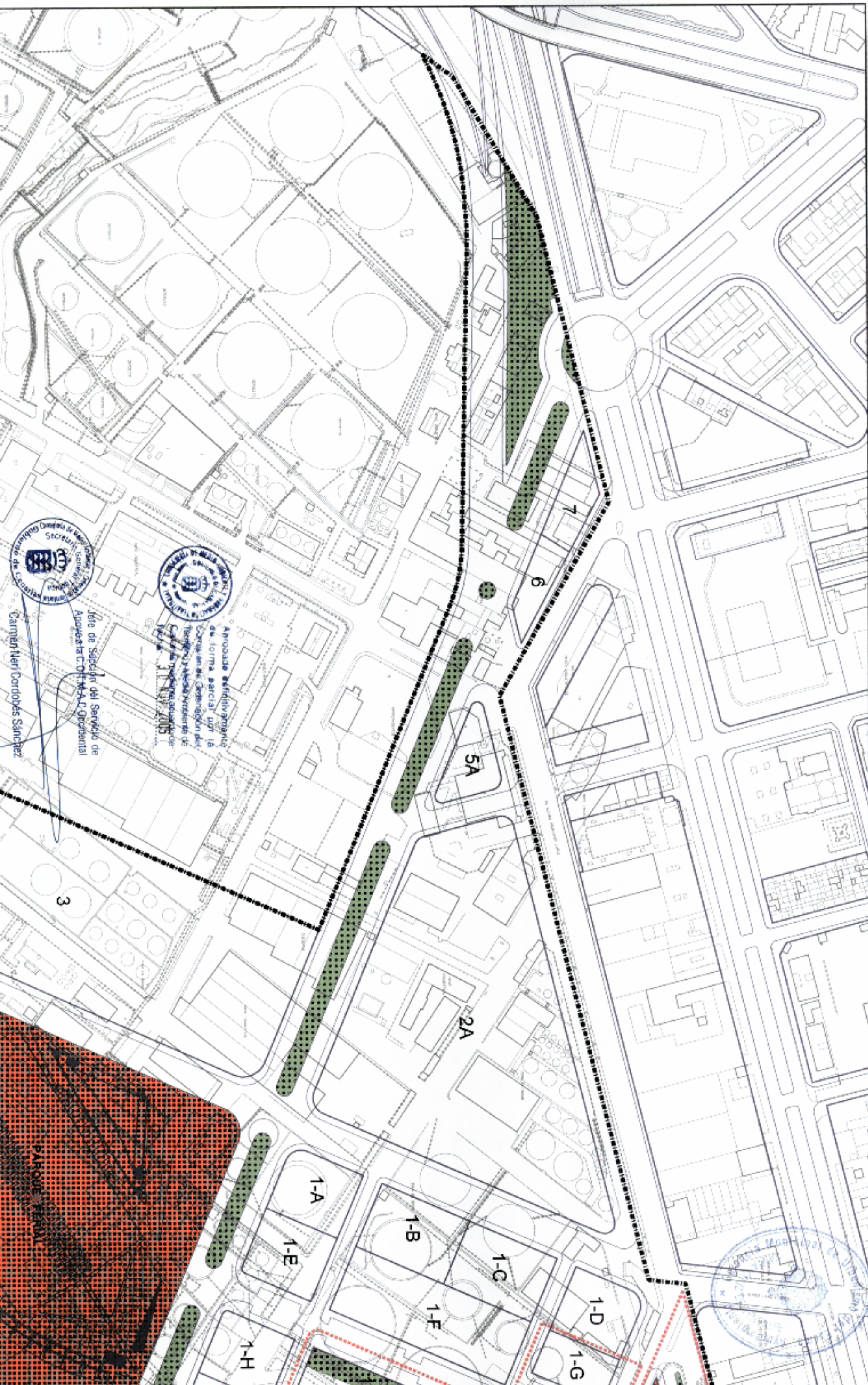
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

Escala: 1/2000

AREA: Ensanche Sur

HOJA 3 de 13



Aprobada definitivamente
en forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Santa Cruz de Tenerife, de fecha de
11/11/2005

Jefe de Sección del Servicio de
Apoyos de la O.T.M.A.C. Operativa
Carmen Neri Cordobés Sánchez

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

MODIFICACION DEL PGOU-92 Y ADAPTACION BASICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

Escala: 1/2000

AREA: Ensanche Sur

HOJA 4 de 13



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comision de Ordenacion del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
Fecha: 31-03-2005

Jefa de Seccion del Servicio de
Apoyo I+D+D+I A.C. Occidental

Darmani Nieto Cordoba Sanchez



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

MODIFICACION DEL PGOU-92 Y ADAPTACION BASICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005



CLASE Y CATEGORIA DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC).

INSTRUMENTOS DE ORDENACION:

- Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo). La ordenación de esta área incorpora las modificaciones al Plan General de 1992 tramitadas desde su entrada en vigor hasta la actualidad (Manzanas 1-4; 2; 5-6-7; 8,9,10,11,A,B y C)

- Estudio de Detalle del polígono Cepsa - Disa, aprobado el 21-4-95, y las Modificaciones del Estudio de Detalle aprobadas con posterioridad para el ámbito de parcelas y manzanas completas.

- Plan Especial "Parque Marítimo" en su ámbito (aprobación definitiva el 21-4-95) y Modificación del Plan Especial (aprobación definitiva 22-11-96).

MEMORIA DE ORDENACION

Antecedentes:

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

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

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

AMBITO: La Salle	LS - 8
AREA: Ensanche Sur	HOLA
	5 de 13

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

• El edificio del Recinto Ferial fue ejecutado con una ligera variación en una de sus alineaciones con respecto a las previsiones del Planeamiento resultando ocupados una parte de los terrenos que se reservaban para la vía de prolongación de Benito Pérez Armas (Avda. Manuel Hermoso Rojas). Cuando se ejecutó la mencionada vía se optó por girar ligeramente su eje con el objeto de no afectar al edificio.

• El proyecto de remodelación de la Avenida Tres de Mayo y de las vías anexas ha hecho necesaria algunas modificaciones en el viario del área Ensanche Sur (por ejemplo en la calle Alvaro Rodríguez López).

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

El presente expediente incorpora las modificaciones de Planeamiento ya aprobadas.

- Garantizar la Circunvalación Sur del Centro Urbano y su conexión en Los Llanos con el sistema vial portuario, prolongando la Avenida Marítima y la de Benito Pérez de Armas hasta la intersección de ambas.

- Reconvenir e incorporar al centro comercial y administrativo de la Ciudad para su desarrollo, los terrenos industriales comprendidos entre la nueva Circunvalación y la Avenida Tres de Mayo.

Objetivos:



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

MODIFICACION DEL PGOU-92 Y ADAPTACION BASICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005



PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

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

Usos Prohibidos:

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

Tipos Edificatorios:

- Según condiciones pormenorizadas por manzanas en el Polígono Cepssa - Disa.
- Según Plan Especial (1995) y su Modificación (1996) en el ámbito del Parque Marítimo.

EDIFICABILIDAD (PARÁMETROS BÁSICOS):

1. Polígono CEPSSA:

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

Distribución básica de la edificabilidad:

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

Diferencia hasta 1 m²/m² (a ajustar mediante Estudio de Detalle).....7.312 m²

II. Polígono DISA

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

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

ÁMBITO: La Salle

ÁREA: Ensanche Sur

LS - 8

HOLA
6 de 13

CONDICIONES PORMENORIZADAS DE USOS Y VOLÚMENES

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

MANZANAS 1 y 4 (Área X)

Antecedentes:-

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

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

Objetivos:-

Los objetivos generales de la reordenación son los siguientes:

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

Instrucciones:-

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





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

- El Estudio de Detalle conjunto de las parcelas 1-1 y 1-1L ordenará la edificabilidad que se les asigna mediante la utilización de volúmenes cuya ocupación en planta sobre rasante no supere los mil metros cuadrados de superficie cada uno, pudiendo ocupar bajo rasante la totalidad de la superficie de las parcelas. Estos volúmenes se localizarán en la situación más próxima posible a la parcela DOT-1.

- El Estudio de Detalle de la parcela 4 ordenará volumétricamente su edificabilidad mediante una ocupación máxima del sesenta por ciento de la parcela en las dos primeras plantas y el resto con una ocupación máxima del veinticuatro por ciento con la altura máxima de doce plantas (10 + 2).

- La parcela 1G podrá ocupar bajo rasante, con carácter privado, la superficie de espacio libre de uso público que la separa de la parcela dotacional DOT-1.

- Antes de la redacción del proyecto de urbanización de los espacios públicos se deberá realizar un Estudio de Tráfico, en base al cual habrá de garantizarse la no generación de impacto negativo sobre la movilidad en general de la zona, con la creación de plazas de aparcamientos en el subsuelo de espacios públicos, en el subsuelo de los edificios y en los espacios de las parcelas no ocupados por edificación, en los que si bien el subsuelo permanece de titularidad privada, su superficie también será incorporada al espacio libre público. En base a dicho Estudio de Tráfico se fijará el número máximo de plazas de aparcamientos así como el número mínimo de puntos de acceso y su ubicación. Las plazas mínimas a crear serán las exigibles a los distintos edificios en función de los estándares fijados por el P.GOU en relación al uso de los mismos. El número máximo de plazas de aparcamiento no excederá en ningún caso las 2.500.

- Los Estudios de Detalle habrán de hacer explícitos los tratamientos específicos de los espacios exteriores, en cuanto a utilización de materiales y al ajardinamiento con árboles de gran porte.

- Habrán de redactarse las modificaciones pertinentes del Proyecto de Urbanización y del de Compensación.

- El Proyecto de Urbanización estudiará la posibilidad de soterrar la vía V-9 en función de las dificultades técnicas que pueda entrañar y de los propios condicionantes de diseño del resto de la plaza.

PARÁMETROS REGULADORES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

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

MANZANA Nº	PARCELA Nº	SUPERFICIE SUELO TOTAL M ²	SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE EN PLANTA M ²	VELOCIDAD MÁX. M/HR	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL M ²	Ocupación máxima (valor máximo) %	ALTURAS MÁXIMAS Nº de plantas	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO PRINCIPAL	TOLERANCIA USO	TOLERANCIA %	TITULARIDAD
1	1-G	1.241,00	1.000,0	5,30	6.555,5	55% V ¹⁾	11	EDIFICACION ABIERTA (1)	RESIDENCIAL			GESTUR TENERIFE, S.A.
	1-I	8.238,50	2.000,0	3,07	29.540,0	29% V ²⁾	31	EDIFICACION ABIERTA	TERCIARIO			GESTUR TENERIFE, S.A.
	1-J	1.000,0	1.000,0		25.000,0		6					
	1-K	1.000,0	1.000,0		4.500,0							
	1-JL	3.440,50	1.000,0	2,86	13.202,0	30% V ³⁾	15	EDIFICACION ABIERTA	TERCIARIO	RESIDENCIAL	22,50%	CARLIDO
	DOT-1 (2)	4.228,00	1.691,0	1,00	NO EDIFICABLE	40% V ⁴⁾	3	EDIFICACION ABIERTA	DOTACION CULTURAL			GOBIERNO DE CANARIAS
	K	8.245,00							ESPACIO LIBRE PUBLICO			AYUNTAMIENTO
TOTAL		26.194,00			48.525,50							
4	A	8.242,00	1.000,0	2,24	22.166,0	60% V ⁵⁾	12	EDIFICACION ABIERTA	TERCIARIO	RESIDENCIAL	18,00%	AUTOREDA PORTUARIA
	K	4.541,00							ESPACIO LIBRE PUBLICO			AYUNTAMIENTO SC
	K'	397,00							ESPACIO LIBRE PUBLICO			AYUNTAMIENTO SC
	TOTAL		13.172,00		22.166,00							
VARIO		706,00							VARIO			AYUNTAMIENTO SC
		1.000,00							VARIO			AYUNTAMIENTO SC
		4.800,00							VARIO			AYUNTAMIENTO SC
	TOTAL		6.506,00									
TOTAL		46.338,00			71.691,50							

1) De parcelas de aprovechamiento Planificación Privada en la parcela 1-G, así como la ocupación privada del acceso de toda la parcela y del espacio libre en la parcela DOT-1 (50' x 60').
 2) En caso de edificación en el subsuelo deberá ser en altura máxima 3 plantas y con edificabilidad de 1 m²/m³. Los datos de aprovechamiento correspondientes a dicho dotación, según artículo 22 del DL 1/2000, se ubicará de forma independiente de la parcela 1-I.
 3) Desde el sótano en planta de 1.000 m² se permitirá en todo volumen edificable según el Código de Ordenación Urbana, subdotación de la parcela de dotación pública con un 60% de su parcela máxima. Sobre dicho volumen se ocupará 2.300 m² de edificios no 1.300 m² al construir con estos edificios.
 4) Se podrá ocupar el 100% de la parcela en el subsuelo de la parcela.
 5) La ocupación del sótano por planta se aplicará solo a las dos primeras plantas. El resto ocupará el 20% máximo de planta por planta y el 100% de la parcela en el subsuelo de la parcela.



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

MODIFICACION DEL PGOU-92 Y ADAPTACION BASICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005



MANZANA 2: (Superficie 25.000 m²)

El tipo edificatorio será comercial en todas categorías, residencial y oficinas.

- ocupación 40%.
 - altura máxima 4 plantas.
 - edificabilidad 1,6 m²/m².
- (todo ello sin perjuicio de las Normas Generales).

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

MANZANA 3 (Superficie 26.000 m²)

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

El tipo edificatorio será abierta grado 2:

- ocupación 40%.
 - altura máxima 5 plantas.
 - edificabilidad 1,2 m²/m².
- (todo ello sin perjuicio de las Normas Generales).

MANZANA 5

Uso y tipología: Residencial colectiva abierta.

Usos prohibidos: Industrial.

Ocupación: Máxima del 100%.

Altura máxima: 10 plantas.

Edificabilidad: - Manzana 5: 10,117.00 m²c.

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

MANZANAS 6 y 7

Uso y tipología: Residencial colectiva abierta.

Usos prohibidos: Industrial.

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

AMBITO: La Salle

LS-8

AREA: Ensanche Sur

HOM
8 de 13

Altura máxima:

8 plantas (según sección característica adjunta).

Separación a linderos:

1/3 de la altura.

Retranqueos:

No son obligatorios.

Edificabilidad:

- Manzana 6: 2.700,00 m²c.
- Manzana 7: 4.000,00 m²c.

Otras instrucciones:

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

MANZANAS 8, 9, 10, 11

Uso:

Tolerancias:

- Residencial/Terciario
- Parcela 8 : 12.057,00 m² c
- Parcela 9 : 5.581,00 m² c

Comercial/Oficinas

- Parcela 8 : 4.902,00 m² c
- Parcela 9 : 9.598,00 m² c

Usos prohibidos: Industrial.

Ocupación: Según plano de ordenación detallada (hoja 13/13).

Altura máxima: Según plano de ordenación detallada (hoja 13/13).

Edificabilidad:

- Manzana 8: 16.700,50 (+ 259 m²c de Paseo Peatonal público)
- Manzana 9: 15.179,00 m²c.
- Manzana 10: 17.890,50 m²c.
- Manzana 11: 10.609,50 m²c.

Otras instrucciones:

- En la manzana 11 será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.
- El zócalo de edificación de las manzanas 8 y 9 se entrasará tomando como altura de cornisa dos plantas hacia la plaza B



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

MODIFICACION DEL PGOU-92 Y ADAPTACION BASICA AL DL. 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

AMBITO: La Salle

AREA: Ensanche Sur

LS - 8

HOLA
9 de 13



MANZANANAS DOTACIONALES

El uso será docente en la manzana C.

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

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

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

GESTIÓN PÚBLICA:

En el ámbito del Parque Marítimo:

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

GESTIÓN PRIVADA:

En el ámbito del polígono Cepsa - Disa:

Sistema de Actuación: Privado (concierto).



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

MODIFICACION DEL PGOU-92 Y ADAPTACION BASICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

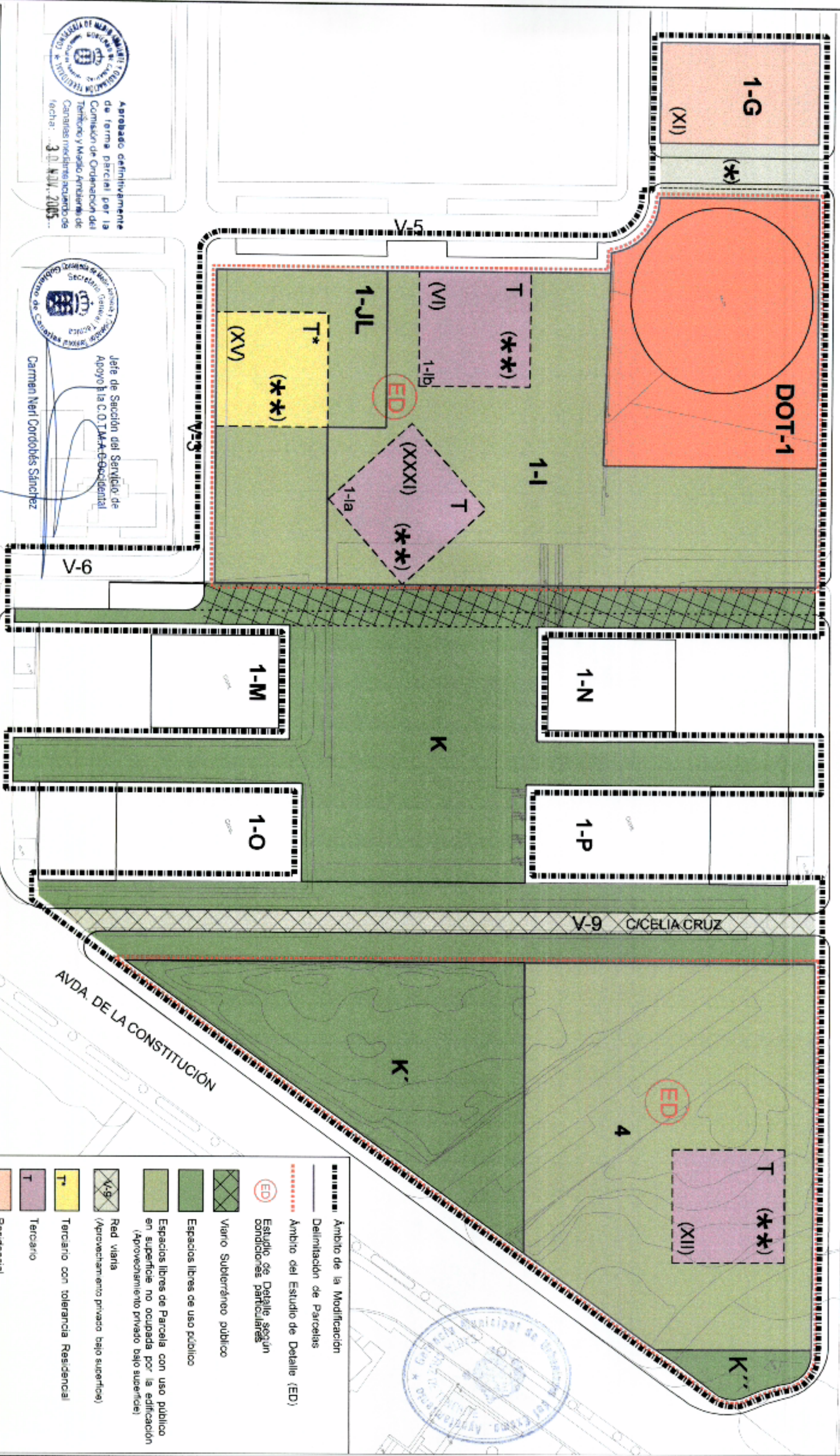
PLANO: ORDENACION DE VALLADA
MANZANAS 1 y 4

AMBITO: La Salle

AREA: Ensanche Sur



C/ FUENTE DE SANTA CRUZ



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante Acuerdo de fecha: ... 3 de Mayo, 2005.



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.-Occidental
 Carmen Nerl Cordobés Sánchez



(**) Ubicación indicativa del aprovechamiento sobre rasante a concretar mediante Estudio de Detalle según instrucciones de la presente ficha de ordenación detallada

AVDA. MANUEL HERMOSO

	Ambito de la Modificación
	Delimitación de Parcelas
	Ambito del Estudio de Detalle (ED)
	Estudio de Detalle según condiciones particulares
	Viano Subterráneo público
	Espacios libres de uso público
	Espacios libres de Parcela con uso público en superficie no ocupada por la edificación (Aprovechamiento privado bajo superficie)
	Red viaria (Aprovechamiento privado bajo superficie)
	Tercario con tolerancia Residencial
	Tercario
	Residencial
	Dotacional Cultural (Público)

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

MODIFICACION DEL PGOU-92 Y ADAPTACION BASICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

PLANO: ORDENACION DETALLADA
 MANZANAS 6 y 7

AMBITO: La Salle
 AREA: Ensanche Sur

LS - 8
 HOJA
 12 de 13



SECCIONES CARACTERISTICAS MANZANAS 6 y 7

MANZANA 7

7	OFICINAS/VIVIENDAS
6	OFICINAS/VIVIENDAS
5	OFICINAS/VIVIENDAS
4	OFICINAS/VIVIENDAS
3	OFICINAS/VIVIENDAS
2	OFICINAS/VIVIENDAS
1	OFICINAS/VIVIENDAS

PB OFICINAS/COMERCIAL

GARAJE

GARAJE

GARAJE

MANZANA 6

7	OFICINAS/VIVIENDAS
6	OFICINAS/VIVIENDAS
5	OFICINAS/VIVIENDAS
4	OFICINAS/VIVIENDAS
3	OFICINAS/VIVIENDAS
2	OFICINAS/VIVIENDAS
1	OFICINAS/VIVIENDAS

OFICINAS/COMERCIAL

PB

GARAJE

GARAJE

GARAJE

CUERPO BAJO = { OCUPACION MAXIMA 100%
 ALTURA 1P. SOBRE LA COTA MAS ALTA DE LA RASANTE DE LA PARCELA A LA AVDA. BENITO PEREZ ARMAS SEGUN ESQUEMA

CUERPO ALTO = { OCUPACION MAXIMA 50% SOBRE CUERPO BAJO. EDIFICACION ABIERTA DE LIBRE COMPOSICION.
 ALTURA MAXIMA 7P. SOBRE CUERPO BAJO

SEPARACION DEL CUERPO ALTO AL LINDERO COMUN = 1/3h.
 SEPARACION DEL CUERPO AL RESTO DE LOS LINDEROS A VIA = LIBRE



