



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



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

Carmen Meri Cordobas Sanchez

Aprobado inicialmente 18 OCT 2002

Aprobado provisionalmente 21 MAR 2003

Aprobado definitivamente 29 DIC 2004

EL PRESIDENTE DEL COMITÉ



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

AREA DE GOBIERNO DE SERVICIOS TERRITORIALES

DIRECCIÓN TÉCNICA

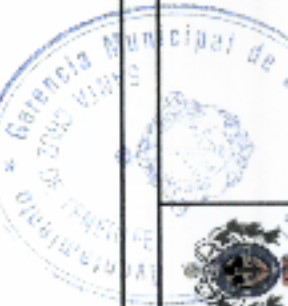
DE
POLÍTICAS TERRITORIALES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

FICHERO DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO

SALUD - PERÚ



- SUELO URBANO
 - Suelo Urbano Consolidado (SUC)
 - Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)

- SUELO URBANIZABLE
 - Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO)
 - Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado (SUSNO)
 - Suelo Urbanizable no Sectorizado Diferido (SUNSD)

- SUELO RÚSTICO
 - Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)
 - Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)
 - Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC)
 - Suelo Rústico de Protección Costera (SRPCO)
 - Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA)
 - Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH)
 - Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM)
 - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI)
 - Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)
 - Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE)
 - Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT)
 - Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAA)

- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS
 - Red Viaria (SGRV)
 - Terminal de Transportes (SGTT)
 - Puerto (SGTM)

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
 - Parque Suburbano (SGPS)
 - Parque Urbano (SGPU)
 - Parque Deportivo (SGPD)
 - Parque Cultural (SGPC)
 - Parque Recreativo (SGPR)
 - Parque Arqueológico (SGPA)
 - Jardines (SGPJ)

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
 - Docente (SGED)
 - Sanitario Asistencial (SGES)
 - Comunitario (SGEC)
 - Administración y Servicios Públicos (SGSP)
 - Servicios Especiales (SGSE)

- PLAN ESPECIAL
 - (PE)
- ESTUDIO DE DETALLE
 - (E.D)
- POLÍGONO P
- UNIDAD DE ACTUACIÓN UA
- ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA AA
- ÁMBITO ORDENACIÓN REMITIDA AOR
- ÁMBITO DE GESTIÓN UNITARIA AGU

- DELIMITACIÓN DE ÁREAS
- DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ASENTAMIENTOS RURALES
- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA
- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y ACTUACIONES

EQUIPAMIENTO PÚBLICO:

- DOCENTE
- CULTURAL
- OCIO
- SALUD - BIENESTAR SOCIAL
- RELIGIOSO
- MERCADO
- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
- ESTACIÓN DE SERVICIO
- MANTENIMIENTO
- DEFENSA
- CEMENTERIOS
- SERVICIOS INFRAESTRUCTURA
- EQUIPAMIENTO PRIVADO

ESPACIOS LIBRES:

- DEPORTIVO
- PARQUE SUBURBANO
- PARQUE URBANO
- PARQUE CULTURAL
- JARDINES Y PLAZAS
- ÁREAS AJARDINADAS

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

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

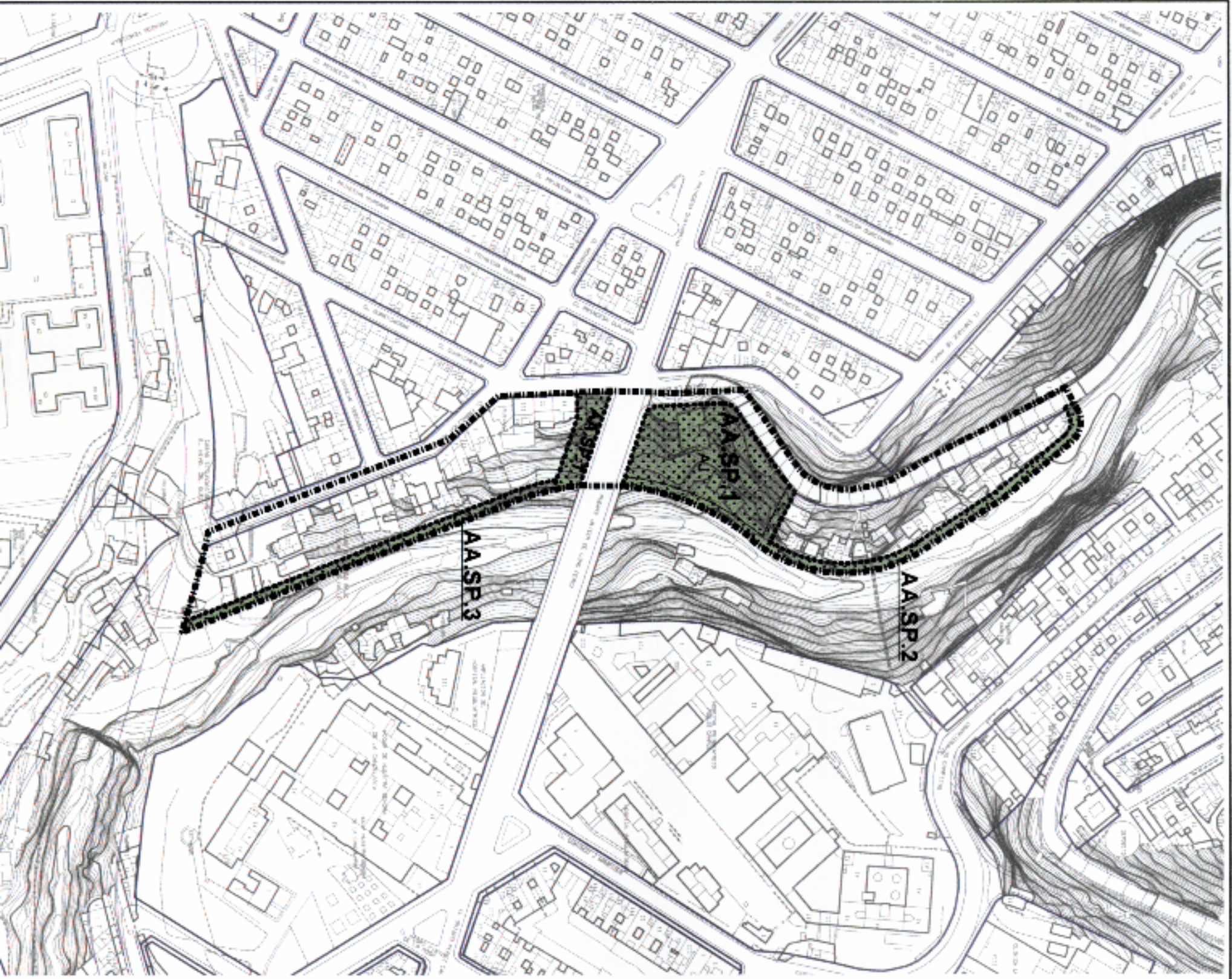
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ESCALA: 1/5000

Hoja 1 de 1





CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC)

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Facilitar el acceso y prestación de servicios a la población residente.
- Mejorar la conexión de la Calle Enrique de Anaga y Pista Militar con el puente Javier de Loño Pérez.
- Resolver las fachadas de las manzanas hacia el barranco.
- Se proyectará un peatonal de ribera sobre el muro de canalización del barranco, así como peatonales transversales que conecten la Calle Francisco Meoqui y Pista Militar con el peatonal de ribera.



Instrucciones: Basado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 30-11-2005.....



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

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

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Colectiva Cerrada.

Usos Prohibidos:

Industrial: Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.

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

Oficinas en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

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

Tipos Edificatorios:

Cerrada.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

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

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005



Edificabilidad:

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

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

Retranqueos:

Dos metros a peatonal de ribera.

Fuera de Ordenación:

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

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

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

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

Sistema de Actuación:

Suelo: Expropiación.

Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

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

Sistema de Actuación:

Suelo: Cesión.

Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

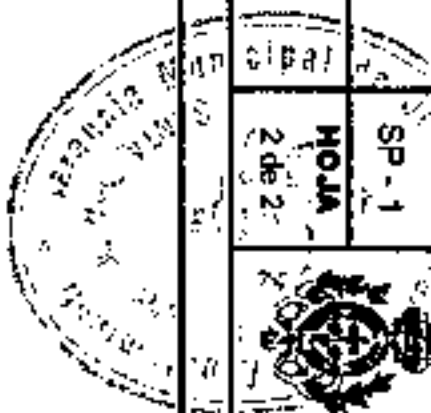
AMBITO: Salud - Peru

AREA: Francisco Meoqui

SP - 1

HOJA

2 de 2



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 CALLEDA

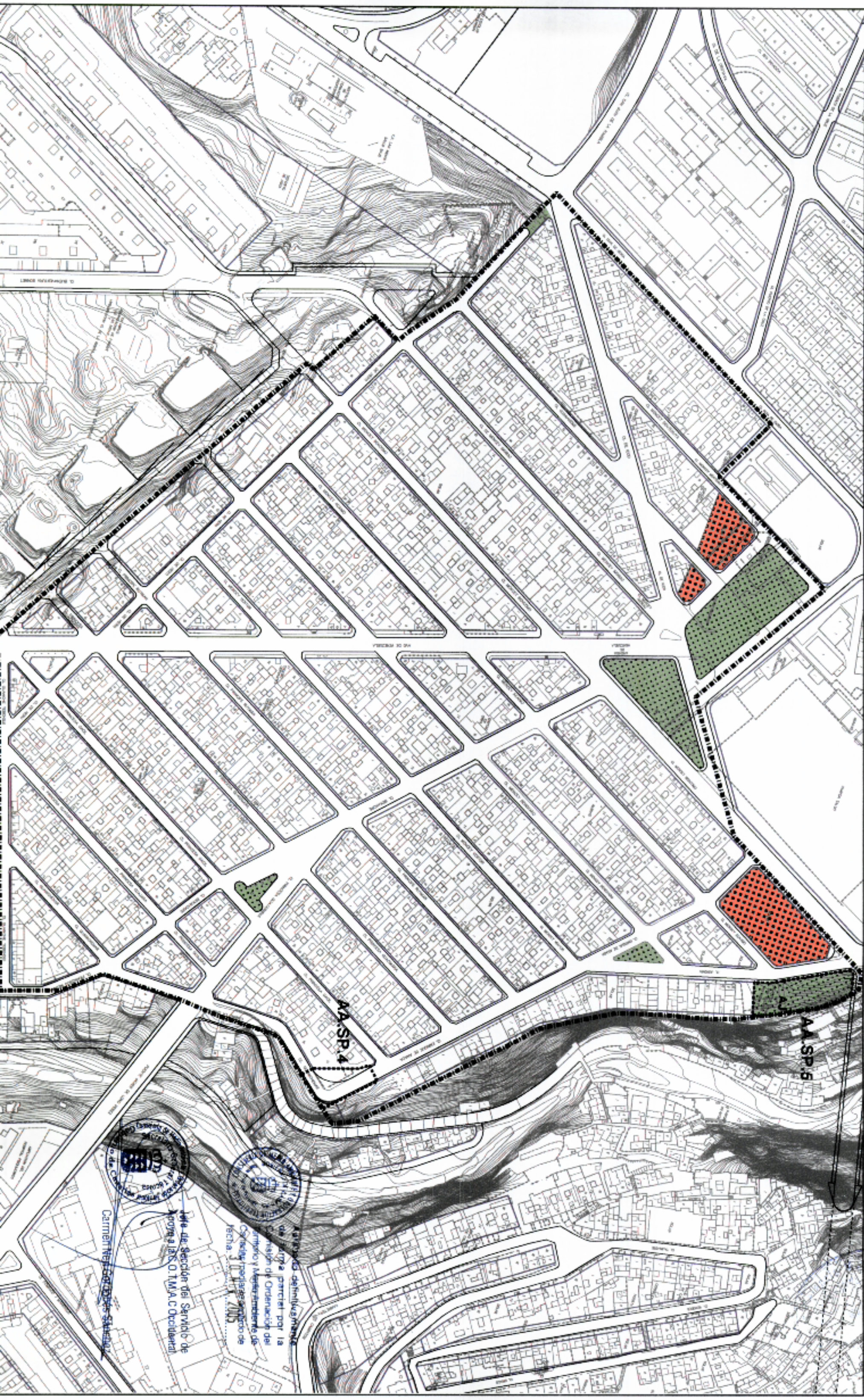
Escala: 1/2000

AMBITO: Salud - Peru

AREA: Salud Bajo

SP - 02

HOJA
1 de 3



Sección de Ordenación Urbana
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Calle de la Salud, s/n - 38201 Santa Cruz de Tenerife
Tel: 922 20 00 00 - Fax: 922 20 00 00
www.santa-cruz-de-tenerife.es

Sección de Ordenación Urbana
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Calle de la Salud, s/n - 38201 Santa Cruz de Tenerife
Tel: 922 20 00 00 - Fax: 922 20 00 00
www.santa-cruz-de-tenerife.es

Carmen Teresa Rodríguez Salazar

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

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

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005



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

INSTRUMENTO DE ORDENACION:

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

MEMORIA DE ORDENACION

Objetivos:

- Reducir la densidad de acuerdo con las limitaciones de infraestructura y dotaciones.

- Mejorar las conexiones con el resto de la ciudad y en particular con el Barrio del Perú a través de las dotaciones del Barranco de San Joaquín.

- Lograr el saneamiento de la vera del Barranco de Santos levantando la afectación de espacio libre (Zona Verde) que impuso el Plan General de 1.957 a la edificación, para permitir su renovación de acuerdo con los parámetros que se fijan.

- Las alineaciones de la edificación hacia el Barranco de San Joaquín serán las definidas en el plano de ordenación, destinándose a Jardín Delantero el espacio comprendido entre esta alineación y la de la calle.

- Las profundidades máximas edificables a la vera del Barranco de Santos son las siguientes:

- * Trece metros la edificación de parte baja de la calle Enrique de Anaga.
- * Diecinueve metros la edificación de la calle Junonia.
- * Variable en la zona de transición entre las dos anteriores, comprendida entre las Calles Ruymán y Ventor cuyas profundidades se obtendrán con la simple unión en línea recta de acuerdo al plano de ordenación.

AMBITO: Salud - Peru	SP-2
AREA: Salud Bajo	HOJA 2 de 3

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

La edificación presentará fachada hacia el Barranco y hacia los bordes del sector.

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Usos Prohibidos:

Residencial Colectiva Cerrada.

Industrial: Industrias y Talleres Industriales en Categoría 1ª.

Terciario: Comercio en Categorías 4ª y 5ª.

Oficinas en Categorías 3ª y 4ª.

Salas de Reunión en Categorías 3ª y 4ª.

Cerrada.

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

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

Tres plantas en el resto del área.

Retranqueos:

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

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

MODIFICACION DEL PGOU-82 Y ADAPTACION BASICA AL DL - 1/2000
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005



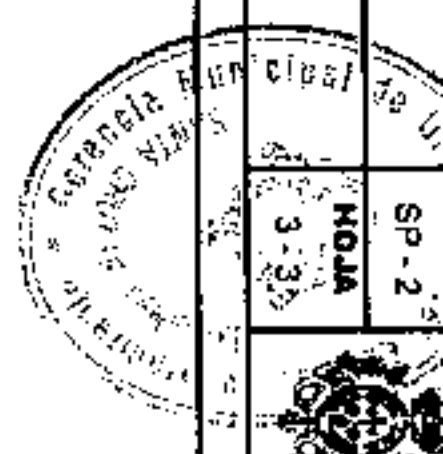
AMBITO: Salud - Peru

AREA: Salud Bajo

Sp - 2

HQJA

3 - 30



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

Fuera de Ordenación:

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

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

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

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

Sistema de actuación:
Suelo: Expropiación.
Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

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

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

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISITICA

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

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

Escala: 1/2000

AREA: Salud Alto

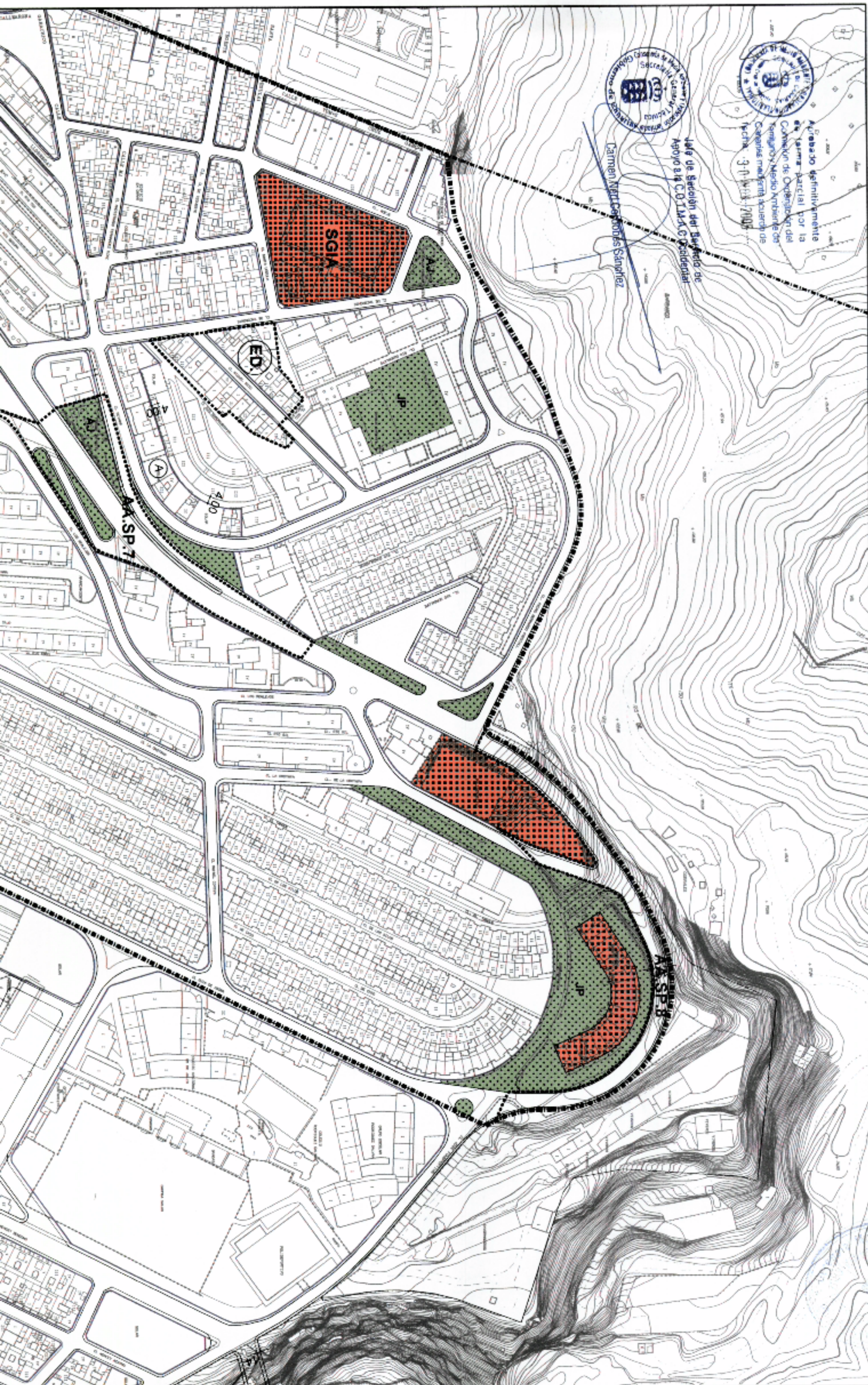
HOJA
1 de 4



Aprobado definitivamente
en la Junta de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha 3-11-2005



Letra de Sección del Ayuntamiento de
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Carmen María Ceballos Sánchez



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

Escala: 1/2000

AREA: Salud Alto

HOJA
2 de 4



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Cádiz por el Pleno de fecha de
11 de Mayo de 2005



Jefe de Gestión del Servicio de
Ayuda a la C.O.T.M.A.C. Occidental
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



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 Plan Especial.

MEMORIA DE ORDENACION

Objetivos:

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

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

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

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

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Colectiva Abierta.

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

Terciario: Comercio en Categorías 4ª y 5ª.

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

Tipos Edificatorios:

- Ciudad Jardín en Hillera entre las

ÁMBITO: Salud - Perù

AREA: Salud Alto

HOJA

3-4

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

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

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

Edificabilidad:

- Altura: Tres Plantas en edificación cerrada.

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

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

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

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

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

- Según condiciones generales en el resto.

GESTIÓN PÚBLICA:

Plan Especial:

Conexión de la Vía de Comisa con el Municipio de La Laguna.

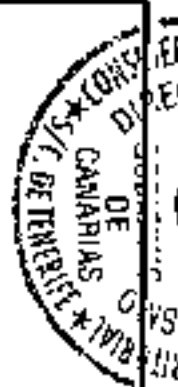
Actuaciones Aisladas:

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



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
MODIFICACION DEL PGOU-92 Y ADAPTACION BASICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005



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

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

AA.SP.7: Entlaces de la Vía de Cornisa con las Calles Guimar y Los Realejos.

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

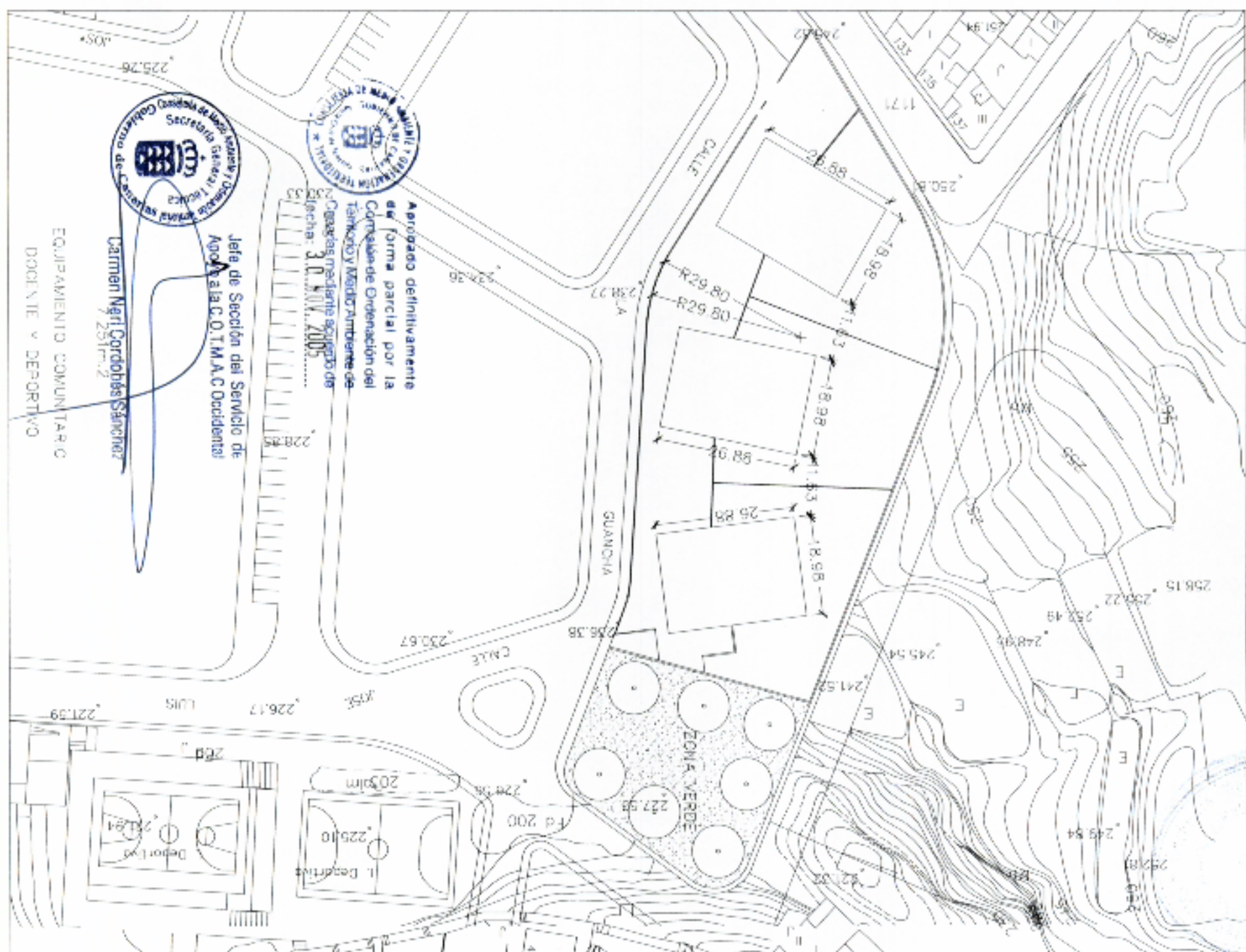
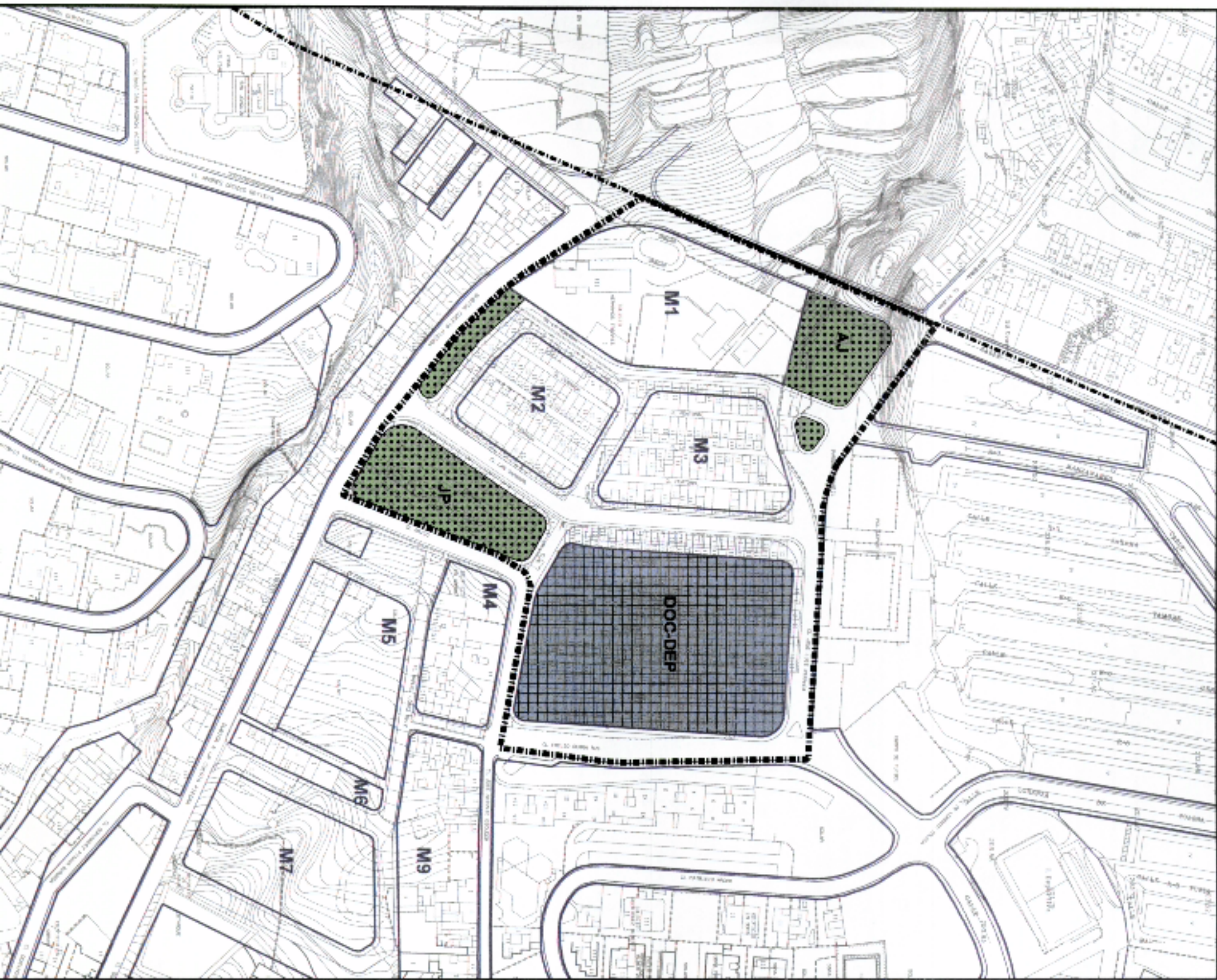
AA.SP.8: Apertura de la Calle José Fonspertús y su enlace con la Calle El Tanque y Vía de Cornisa.

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

AMBITO: Salud - Peru
AREA: Salud Alto

HOLA
 SP-3
 4-4





Aprobado definitivamente
 en forma parcial por la
 Comisión de Ordenación del
 Territorio Medio Ambiente de
 Santa Cruz de Tenerife de
 fecha: 30/11/2005

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

Carmen Meri Gordóñez Sánchez

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 DEPORTIVO



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: Salud - Peru	SP-4
AREA: Barriada Cuesta Piedra	HOJA 2-4

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

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

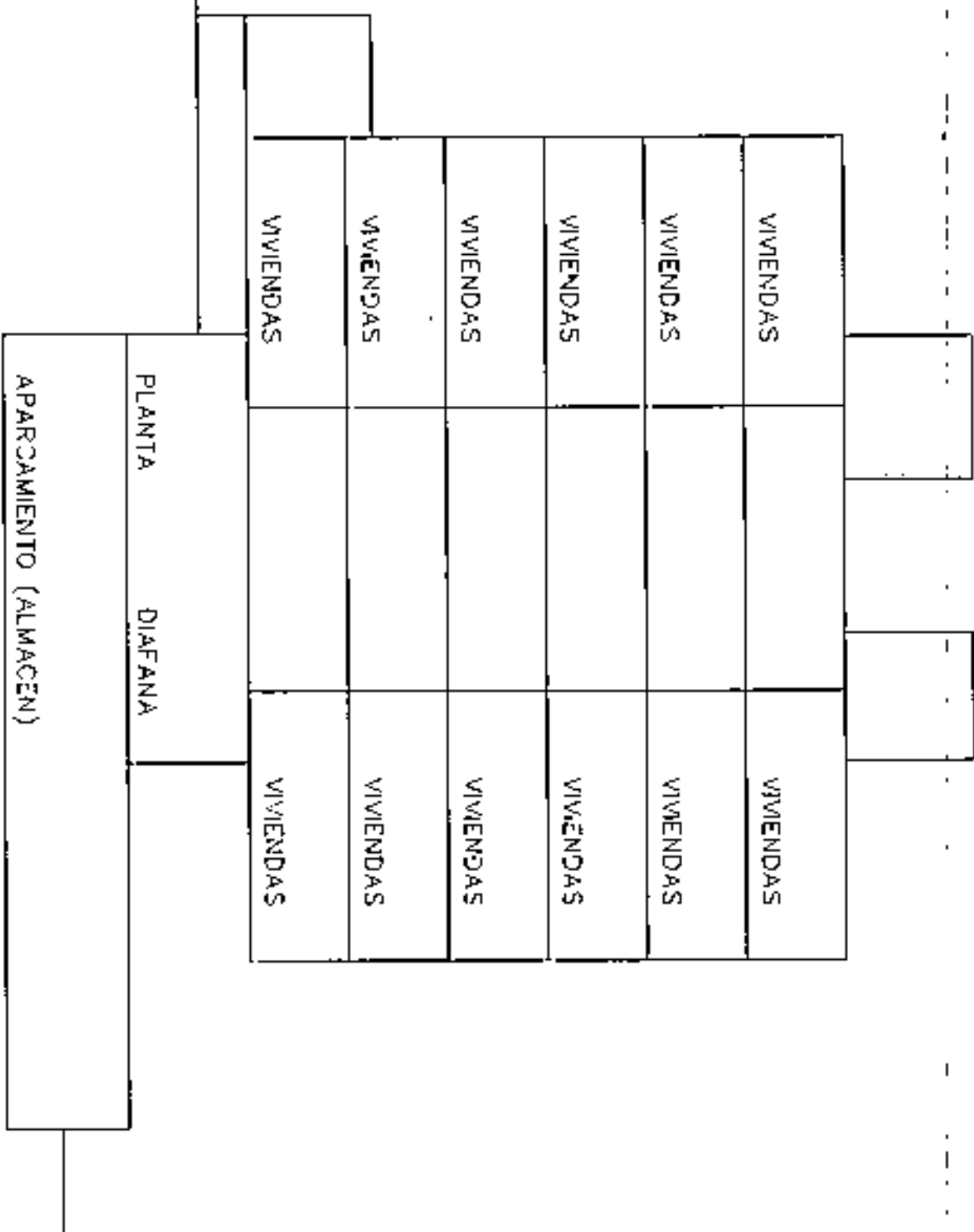
Antecedentes:

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

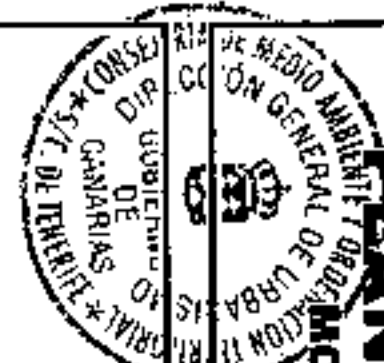
En los estudios preliminares realizados para la reposición integral de viviendas en la Barriada de Cuesta Piedra (área SP-4) se detectó la necesidad de disponer en la primera fase del proceso de suelo vacante situado en este entorno. Tras estudiar las diferentes alternativas se consideró que la solución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

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

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



SECCIÓN CARACTERÍSTICA MANZANA M1



Objetivos:

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

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

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

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

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

Oficinas en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

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

Tipos Edificatorios:

Abierta.

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

Edificabilidad:

Según Condiciones Particulares contenidas en esta ficha.

Fuera de Ordenación:

Edificaciones situadas en las áreas destinadas a espacio libre.

GESTIÓN PÚBLICA:

Sistema de actuación:

Expropiación.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANA M-1

Uso: Residencial.

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

Altura: Según sección característica (zócalo destinado a aparcamientos + planta diáfana + 6 plantas).

Edificabilidad: 1.80 m²/m².

Separaciones a linderos y a viales: 5 metros salvo en el lindero hacia la calle La Guancha donde se podrá producir el adosamiento de la planta baja (zócalo con uso aparcamientos o comercial).

Separación entre cuerpos de edificación: Según plano de ordenación detallada (área de movimiento).

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

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-2 y M-3

Uso: Residencial.

Tipología y ocupación: La resultante de la aplicación de las presentes condiciones particulares.

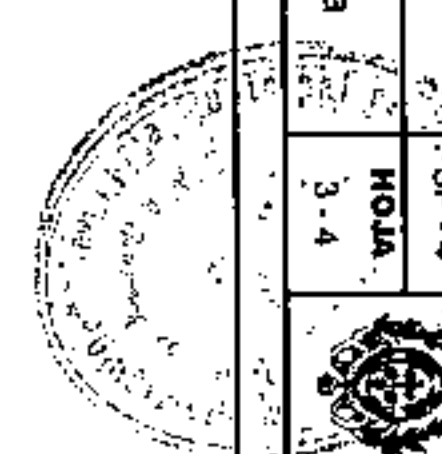
Ocupación: Será del 80% como máximo.

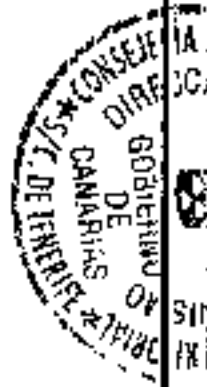
Altura: Se podrá aumentar la ocupación en las plantas de sótano destinadas a aparcamientos. En todo caso han de respetarse las separaciones a linderos establecidas.

Edificabilidad: Zócalo de 1 planta destinado a aparcamiento o a uso comercial + 6 plantas.

Edificabilidad: 2.00 m²/m².

Se permite un incremento en el apro-





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

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

Separaciones a linderos y a viales:
 Separación entre cuerpos de edificación dentro de una misma parcela:

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

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

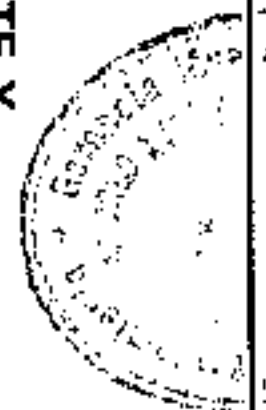
Otras instrucciones:

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

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

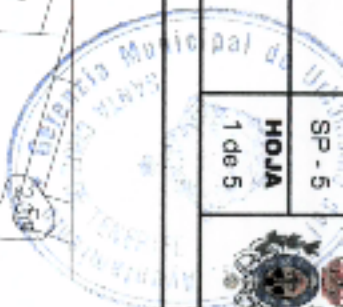
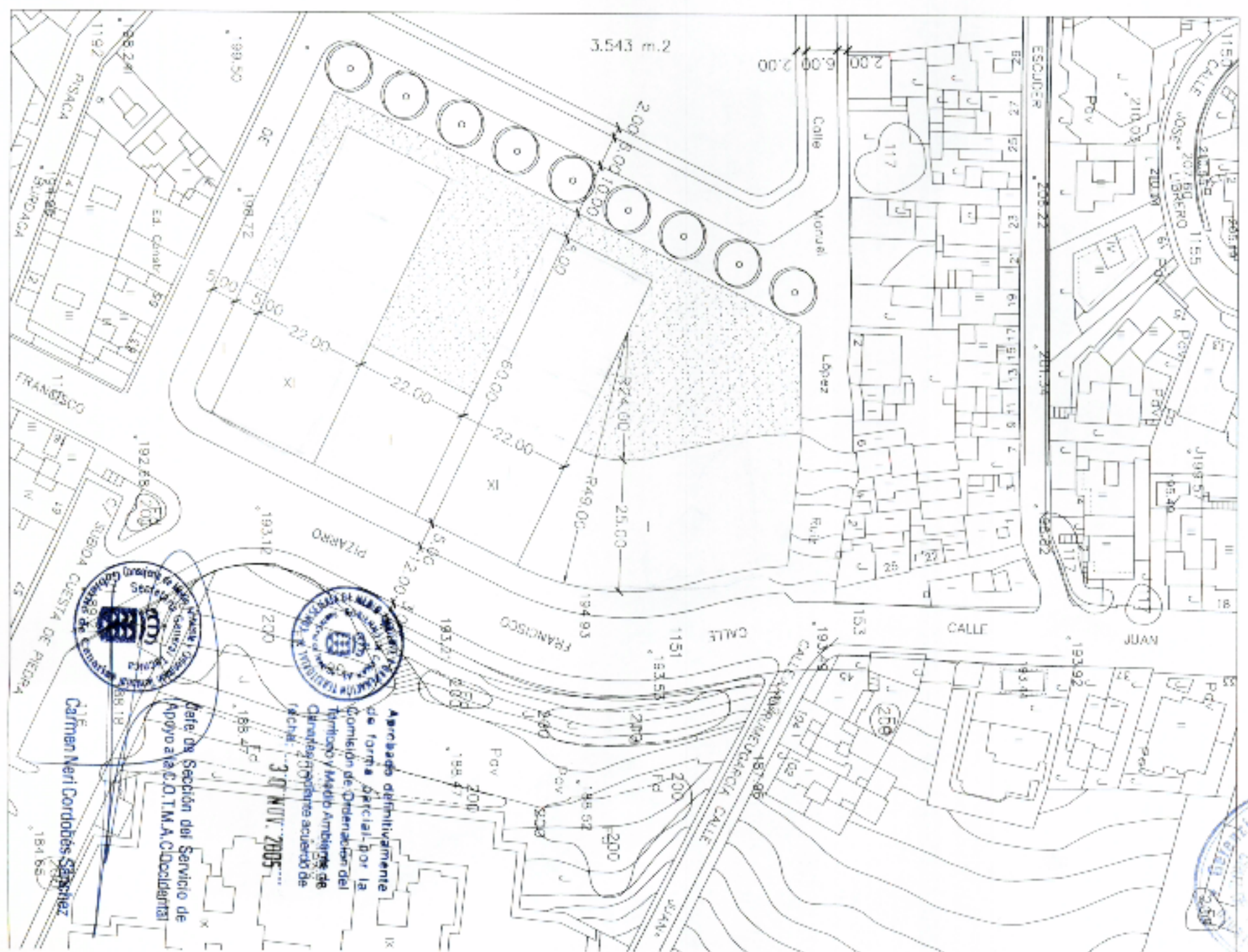
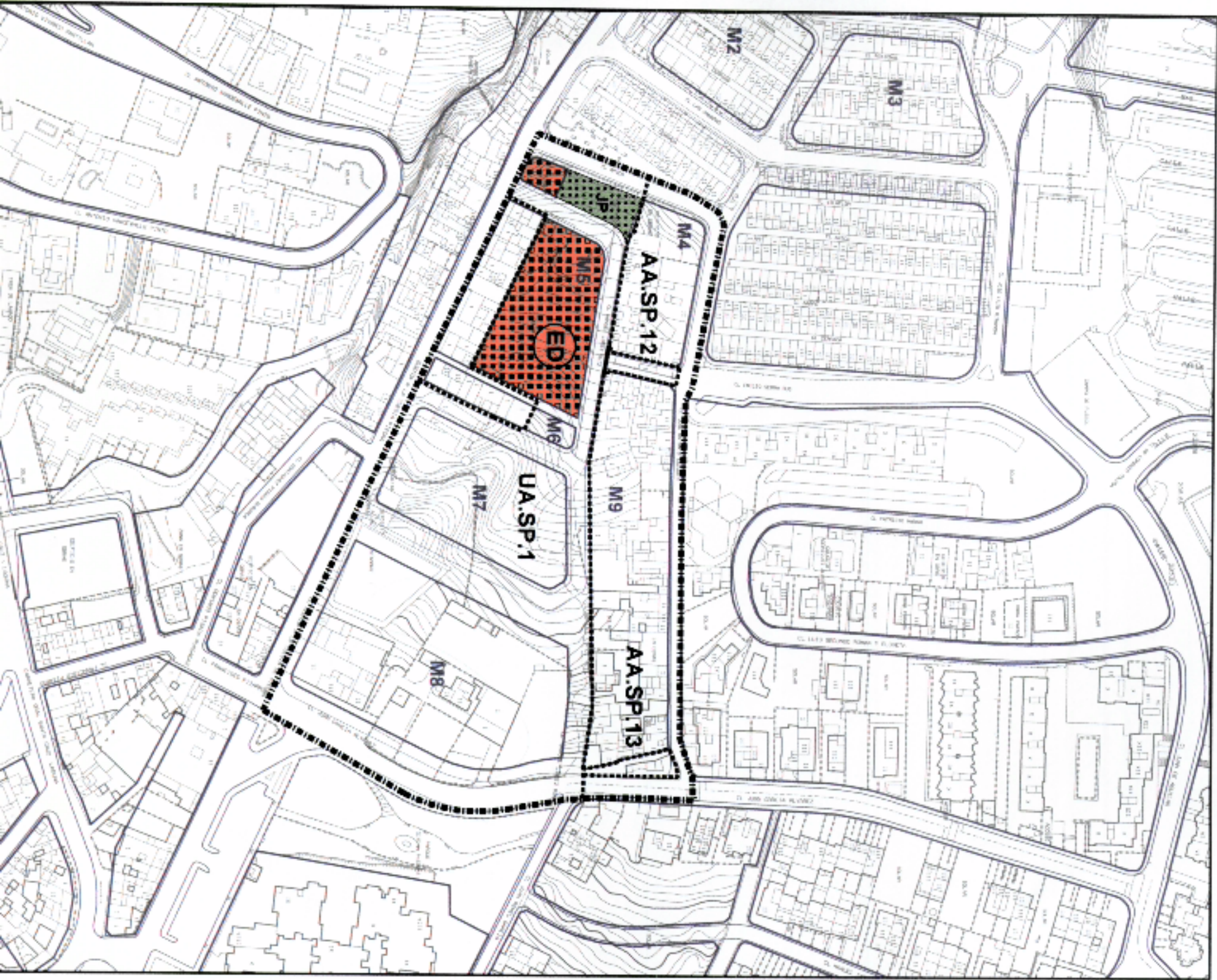
- A través del correspondiente Estudio de Detalle podrá proponerse una ordenación alternativa a la propuesta, siempre y cuando se respeten los aprovechamientos y la altura máxima establecida.

AMBITO: Salud - Peru	SP: 4
AREA: Barriada Cuesta Piedra	HOLA 4-4



CONDICIONES PARTICULARES MANZANA DE DOTACION DOCENTE Y DEPORTIVA
Uso: Dotacional.
Zonificación: El Proyecto de desarrollo de esta dotación ha de considerar una reserva mínima de 779.00 m² de suelo con uso deportivo.

Tipología: Edificación abierta.
Ocupación: 40 %.
Altura: 4 plantas.
Edificabilidad máxima: 1.20 m²/m².



Aprobado definitivamente
 de forma parcial por la
 Comisión de Ordenación del
 Territorio y Medio Ambiente de
 Canarias (COATMA) el día
 30 NOV. 2005

Carmen Neri Cordobés Serrano
 Jefe de Sección del Servicio de
 Apoyo al COATMA Occidental



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: Salud - Perù

AREA: Cuesta Piedra - 2

HOJA 2 de 5

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:

Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la unidad de actuación UA-SP.1.

Urbano consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:

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

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Antecedentes:

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

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

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

El 10-6-03 se aprobó definitivamente

VIVIENDAS		25,00	
VIVIENDAS			
VIVIENDAS			
VIVIENDAS			
VIVIENDAS			
VIVIENDAS			
VIVIENDAS			
VIVIENDAS			
VIVIENDAS			
PLANTA	DIAPANA	COMERCIAL	
APARCAMIENTO (ALMACEN)		APARCAMIENTO (ALMACEN)	

SECCION CARACTERISTICA MANZANA M8

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

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

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005



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

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

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):

Residencial Abierta.

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

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

Oficinas en Categoría 4ª.

Tipos Edificatorios:
- Abierta en la manzana M-7 y M-8.

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

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

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

AMBITO: Salud - Peru

AREA: Cuesta Piedra - 2

SP.55
HOJA
13.54



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

- En la manzana M-7 cuatro plantas de altura máxima, con una edificabilidad máxima de 3m²/m².

- En la parte calificada dotacional de la manzana M-5 tres plantas de altura máxima con una edificabilidad máxima de 1.20 m²/m².

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

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

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

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

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

Instrucciones: Demolición de la edificación afectada.

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

GESTIÓN PRIVADA:

Unidad de Actuación:

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

El desarrollo de esta unidad de actua-

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

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

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005



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

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

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

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

Sistema de actuación: Privado.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-4 y M-9

Uso: Residencial.

Tipología y ocupación: Edificación cerrada.

Ocupación: 100%.

Altura: Dos plantas.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-5 (parte calificada dotacional)

Uso: Dotacional en las categorías de docente, cultural y/o salud – bienestar social.

Tipología:

- Será preceptivo para el desarrollo de este suelo la tramitación de un Estudio de Detalle en el que se han de resolver los encuentros con la pared medianera de las edificaciones con frente a la Subida de Cuesta Piedra y

AMBITO: Salud - Penú

AREA: Cuesta Piedra - 2

HORA

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

A definir mediante Estudio de Detalle.

Ocupación: Tres plantas.

Tres plantas.

Edificabilidad: 1.20 m²/m².

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-5 (parte calificada residencial)

Uso: Residencial.

Tipología: Edificación cerrada.

Ocupación: 100 %.

Altura: Dos plantas.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-6

Uso: Residencial.

Tipología: Edificación cerrada.

Ocupación: 100 %.

Altura: Dos plantas.

Edificabilidad: En la parte de la manzana incluida dentro del ámbito de la unidad de actuación la edificabilidad total será de 395,00 m².

CONDICIONES PARTICULARES MANZANAS M-7

Uso: Residencial.

Tipología: Abierta.

Ocupación: Máxima del 80 %.

Se podrá aumentar la ocupación