

Tesorería Municipal**ANUNCIO****11540****8009**

Doña Milagros Pérez Villalba, Tesorera accidental del Ayuntamiento de Arona (Santa Cruz de Tenerife).

En cumplimiento del artículo 24 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, hago saber que durante los días comprendidos entre el día 02 de octubre de 2006 al 30 de noviembre de 2006, estarán puestos al cobro los recibos correspondientes a las siguientes exacciones:

Período voluntario por Tasa de Recogida de Basura Domiciliaria, segundo semestre de 2006.

Período voluntario de Vados, segundo semestre de 2006.

Los contribuyentes afectados por los mismos podrán efectuar el pago de sus deudas tributarias en las oficinas de Recaudación sitas en el Centro Cultural de Los Cristianos (Los Cristianos) y en el Centro Cultural de Las Galletas, así como en la Oficina de Servicio de Atención al Ciudadano (S.A.C.) en la Plaza del Cristo de la Salud (Arona casco) de lunes a viernes desde las 8.30 a las 14.00 horas, y de lunes a jueves en los Centros Culturales de Las Galletas y de Los Cristianos de 16.00 horas a 19.00 horas, así como los sábados en el Servicio de Atención al Ciudadano en Arona casco desde las 9.00 horas a 12.30 horas durante los plazos señalados anteriormente. Asimismo se advierte a los contribuyentes que pueden hacer uso de la domiciliación bancaria a través de entidades bancarias, cajas de ahorros confederadas y cooperativas de crédito cualificadas según lo dispuesto en los artículos 9 y 25 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

Transcurrido el indicado plazo se iniciará el período ejecutivo con el devengo de los recargos establecidos en el artículo 28 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Arona, a 21 de agosto de 2006.

La Tesorera acetal.

LA FRONTERA**ANUNCIO****11541****7891**

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 21 de julio de 2006, acordó aprobar definitiva-

mente el Plan Especial de Rehabilitación Urbana de La Restinga, denominado P.E.R.U. La Restinga.

Lo que se publica para general conocimiento, indicando que la documentación de dicho Plan se encuentra a disposición de las personas interesadas en las oficinas municipales de urbanismo, sitas en la Casa Consistorial.

Seguidamente se insertan las Ordenanzas reguladoras del Plan Especial de Rehabilitación Urbana de La Restinga, en el anexo.

Contra el acto de aprobación definitiva, que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de DOS meses, a contar del siguiente al de publicación del presente anuncio, conforme al art. 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En La Frontera, a 2 de agosto de 2006.

El Alcalde, Pedro Luis Casañas Padrón.

1. Justificación y conveniencia de la redacción del Plan General. El Planeamiento vigente.

Este Plan se refiere al Sector de Suelo Urbano Consolidado Z3 dentro del ámbito de La Restinga I, definido en el Plan General de Ordenación del Municipio de Frontera.

El Plan General remite la ordenación de la zona Z3 a la redacción de Un Plan Especial de Rehabilitación Urbana cuyos objetivos y propuestas de ordenación han de ser los siguientes:

- Objetivos de la ordenación.

- Resolver la situación de creciente deterioro ambiental que presenta La Restinga, frente a las potencialidades que ofrece su costa, con la posibilidad de convertirse en el polo turístico alternativo de calidad del territorio sur de la isla.

- Complementar la actividad turística con los potenciales recursos que ofrece su localización en un entorno natural de gran singularidad, inmediata al Parque Rural y a la Reserva Marina del Mar de Las Calmas, como fuente de atracción turística, apoyada en actividades de pesca, buceo y ocio costero.

- Habilitar los soportes necesarios para compatibilizar el enclave turístico con la incipiente industria de transformación y enlatado de productos de mar.

- Corregir el impacto visual de las traseras del núcleo que se ofrece al visitante a su llegada desde la carretera, la cual actúa a modo de mirador.

- Propuestas de Ordenación:

- Resolver la situación de creciente deterioro ambiental que presenta La Restinga, frente a las potencialidades que ofrece su costa, con la posibilidad de convertirse en el polo turístico alternativo de calidad del territorio sur de la isla.

- Complementar la actividad turística con los potenciales recursos que ofrece su localización en un entorno natural de gran singularidad, inmediata al Parque Rural y a la Reserva Marina del Mar de Las Calmas, como fuente de atracción turística, apoyada en actividades de pesca, buceo y ocio costero.

- Habilitar los soportes necesarios para compatibilizar el enclave turístico con la incipiente industria de transformación y enlatado de productos de mar.

- Corregir el impacto visual de las traseras del núcleo que se ofrece al visitante a su llegada desde la carretera, la cual actúa a modo de mirador.

2. El marco geográfico: las características naturales del ámbito de la ordenación.

2.1. Características naturales del territorio y variables ambientales significativas.

2.1.1. El suelo incluido en el Plan Especial de Rehabilitación Urbana está conformado por el territorio delimitado por el Plan General como Z3. Dicha delimitación comprende los terrenos que quedan dentro de la Avenida Marítima, la calle Arenas Blancas y la Carretera General de La Restinga.

La mayor parte del suelo se encuentra ya construido a excepción de bolsas puntuales en el interior de las manzanas y la franja colindante con la calle Arenas Blancas, donde se ubica la Montaña de Picón y terrenos que hemos clasificado como de "alta transformabilidad".

La naturaleza del suelo es volcánica. No conforma una isla baja propiamente dicha, ya que no deja un acantilado fósil atrás, sino que es una prolongación del municipio hacia el sur. Sin embargo, su morfología producida por erupciones recientes, ha conformado un relieve similar a las plataformas lávicas anteriormente descritas.

Se caracteriza por una orografía escasamente accidentada, definida por una morfología muy fresca y escasa colonización vegetal.

La Restinga, está compuesto por varios edificios salpicados sobre una suave rampa constituyendo dos sectores eruptivos:

- La corona del Lajjal y el conjunto meridional.

Ambos emitieron radialmente coladas basálticas que recubrieron y sepultaron la morfología preexistente e incluso ganado terreno al mar en algunos puntos, conformando un malpaís en el que coexisten lavas de tipo aa y pahoehoe, con un amplio predominio de esas últimas.

La gran fluidez de las masas lávicas y la suave pendiente por la que discurrieron, determinaron que los derrames se extendieran fácilmente y enfriándose enseguida, originaron grandes planchas lisas, por lo que los nuevos aportes se le superponen constituyendo acumulaciones finas y que es raro que sobrepasen el metro.

Así mismo apenas existen espacios vegetales y fauna, a excepción de las marinas pero que no son objeto de este Plan Especial.

Sistemáticamente las características de la zona han ido evolucionando y el paisaje se ha ido transformando por la acción del hombre, dando como resultado el actual enclave.

2.1.2. La forma geométrica del ámbito del P.E.R.U. es irregular, motivada por la disposición y confluencia de las calles que circundan el espacio exterior, sensiblemente triangular.

El terreno en rampa ascendente más o menos uniforme desde la Avenida Marítima hasta su límite superior, en el encuentro de las calles Arenas Blancas y la Carretera General, tiene una pendiente media del ocho por ciento.

2.1.3. Aspectos bioclimáticos. Las condiciones climáticas del municipio dependen sobremanera de los fenómenos que a nivel general inciden sobre las islas. Si bien por su latitud geográfica el clima teórico es subtropical, esta situación se modifica profundamente por la influencia de los vientos alisios, por la corriente cercana del continente africano y por el relieve de la isla.

La frecuencia de los vientos alisios hace que las condiciones climáticas en las localidades expuestas a su acción sean muy benignas y que no existan prácticamente diferencias estacionales, presentándose un clima homogéneo y suave a lo largo del año.

Las corrientes que rodean la isla mantienen la temperatura del agua entre los 18,5 grados C y los 9,5 en invierno, y los 22 y 22,5 grados C en verano, lo que conjuntamente con los vientos alisios y la orografía de la isla, contribuyen a mantener unas temperaturas suaves y uniformes en la misma.

2.1.4. Aspectos zoológicos. El ámbito del Plan Especial, al estar inmerso en un ámbito urbano de cierta actividad y bordeado por amplias zonas de antiguos cultivos, la fauna presente es muy limitada, casi reducida a invertebrados (arácnidos e insectos) y rep-

Este dato relacionado con la superficie total del ámbito de 8,69 ha, nos da una densidad de 87 hab/ha, lo cual sabemos que no es una situación real, pues si tomamos el dato de superficie construida total actual sobre la ocupación de 25.996 m² de suelo y una edificabilidad aproximada de 64.990 m² construidos, lo cual es incierto y demuestra un sobredimensionamiento de la edificación de cara a las expectativas de futuros desarrollos.

Los datos obtenidos sobre la actividad económica, demuestran:

- La actividad en La Restinga no se encuentra en regresión, sino que por el contrario, existen sectores en desarrollo como la hostelería y la actividad deportiva del buceo.

- Existe una demanda de construcción de inmuebles destinados (ya que superan las demandas de la Población) a 2^a Residencia o a alojamiento para turismo local.

Creemos que las propuestas deberán ir encaminadas al fomento del ámbito como centro donde se concentren las actividades relacionadas con el mar a nivel regional y fomentar la adecuación del parque inmobiliario para residencia de la población local.

4. Los ámbitos de estudio.

Para la realización del estudio actual del área, en especial de los contenidos referentes a usos globales del suelo y grado de desarrollo de la red viaria, se ha seguido el procedimiento habitual de trabajo de campo y su traspaso a planimetría, aunque ya, al trabajar sobre el precedente del vigente Plan General partimos de unos conceptos predeterminados sobre la organización del territorio y la manera de abordarlo, incidiendo en aquellos lugares donde desde el desarrollo del Plan se han detectado carencias, o dificultades ya sea por cambios producidos en los condicionantes de partida (factores económicos, sociológicos y culturales) o por la constatación de "errores", en las propias determinaciones del Plan, que posiblemente no sean errores, sino problemas derivados del incumplimiento de sus hipótesis, falta de ejecución o deformación de las propuestas técnicas concretas, o efectos negativos imprevistos de algunas de ellas.

Aunque en la práctica a se ha hecho un barrido general del área, que se refleja en los planos del Documento de Información del Estado Actual tratando los aspectos de:

- Información acerca del grado de urbanización de la red viaria.
- Usos actuales del suelo, referidos a ala edificación y espacios libres.
- Alturas de la edificación.



A efectos del análisis pormenorizado por zonas, se ha dividido la información de acuerdo a los ámbitos del Plan General vigente, estudiándose lo que pudieran ser elementos comunes y elementos específicos para su concreto desarrollo, ya sean elementos intrínsecos al área o factores externos que hayan incidido en su transformación.

El estudio se ha hecho sobre la superposición de tres conceptos, que podrían entenderse como tres niveles de profundización:

- La división en áreas físicas de estudio, que coincidirán, en una primera aproximación con los ámbitos definidos en la propuesta, pero que al superponerle otras categorías de estudio, se irán perfilando en las actuales delimitaciones, ya más vinculadas a la elaboración de propuestas.

- El establecimiento "a priori" de las determinaciones de estudio para cada una de las áreas de procedimiento científico dedicado a la obtención de un diagnóstico que verifique lo que en un primer nivel de estudio pudieran ser intenciones intuitivas.

- La relación de conceptos generales a estudiar, que como ya se ha apuntado serían:

- Usos del suelo y la edificación.
- Alturas y tipologías edificatorias.
- Red viaria en cuanto a su estado y su grado de consolidación.

Los ámbitos en que se estructura el área para su estudio, son en principio, las siguientes:

- Grupo A: delimitado por las calles La Ola, El Lajial, El Parral y La Orchilla.
- Grupo B: delimitado por las calles El Lajial, La Ola, San Juan y la Carretera General.
- Grupo C: delimitado por las calles La Pandorga, La Orchilla y La Ola.
- Grupo D: delimitado por las calles El Carmen, La Estrella, La Orchilla y El Rancho.

- Grupo E: delimitado por las calles La Orchilla, El Rancho, La Ola y El Carmen.

- Grupo F: delimitado por las calles El Carmen, La Estrella, El Rancho y la Avenida Marítima.

- Grupo G: delimitado por las calles El Carmen, El Rancho, Juan Gutiérrez Monteverde y la Avenida Marítima.

Una vez realizados los análisis respectivos de cada una de las áreas se ha realizado como sistema de trabajo la siguiente estructuración, a través de la cual pretendemos dar coherencia a todo el proceso, desde este capítulo de información acerca del estado actual, hasta las fases de diagnóstico, objetivos y propuestas.

- Área 1: recinto definido por la Carretera General, La Restinga, la calle La Ola, y la calle Las Calmas. Se definen dentro de ella la subárea 1.1 que pretende resolver los problemas de borde y la subárea 1.2, el área interior, donde las propuestas encaminadas a una reestructuración volumétrica.

- Área 2: recinto definido por la calle Arenas Blancas, la calle La Orchilla y la calle La Ola. Se definen el subárea 2.1, que pretende resolver los problemas de borde y equipamiento y el subárea 2.2 a una redistribución volumétrica.

- Área 3: recinto definido por la calle La Orchilla, la calle Arenas Blancas, la Avenida Marítima, la calle El Rancho y la calle La Ola. Se definen el subárea 2.1, con mayor proporción de suelo vacante encaminado a una reestructuración tipológica del área y el subárea 3.2 como área de transición.

- Área 4: el resto del ámbito, donde prima la reorganización volumétrica, distinguiendo la subárea 4.1. y el subárea 4.2, tendente a resolver el problema del contacto con la Avenida Marítima.

5. Análisis de la estructura morfológico-funcional, usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

5.1. La red viaria.

La Restinga, en concreto, el área donde se desarrolla el Plan Especial, se caracteriza por desarrollarse en una malla geométrica con carácter de retícula ortogonal, con calles de diversa pendiente donde se han generado manzanas rectangulares con edificación cerrada entre medianeras.

Esta organización pierde su identidad en los bordes sureste y suroeste, donde la Carretera General al Pinar, que en un futuro conectará con los Suelos urbanizables propuestos en el P.G.O., y la calle Arenas Blancas, y que da servicio a la nueva zona de Equipamientos, dan pie a una organización de la trama

casi radial generando otro tipo de formas urbanas que, como veremos más adelante, presentan altos grados de transformabilidad.

La red viaria está organizada por dos sistemas viarios complementarios, por un lado, la malla geométrica que organiza el interior del conjunto y las vías de borde de conexión territorial.

En nuestro análisis, esta estructura viaria, le hemos englobado dentro de las siguientes categorías:

a) Sistemas de Conexión Territorial, englobándose aquí, la Carretera General al Pinar.

b) Sistemas de Conexión Urbana de carácter primario. Se engloban en este apartado la calle Juan Gutiérrez Monteverde que conecta, atravesando todo el núcleo, la Carretera General, la Avenida Marítima y la calle Arenas Blancas, que hace la misma función a través del borde suroeste.

c) Sistemas de Conexión Urbana de carácter secundario se engloba en este sistema el resto del viario, sin carácter marcadamente estructurante, pero fundamentales en el proceso urbanizador.

La propuesta que desarrollará el Plan Especial habrá de negar la autonomía que ahora mismo presenta el sistema viario, que habrá de potenciar su valor urbano al ligarse a otros elementos que componen el desarrollo urbanístico.

5.1.1. Grado de desarrollo del Sistema Viario.

Se ha hecho una trama de datos exclusiva, a fin de determinar los grados de urbanización existentes, que han de incidir en las actuaciones propuestas, a nivel de obras ordinarias a desarrollar en proyectos de urbanización posteriores a la aprobación del Plan Especial.

El estudio se ha realizado desde tres vertientes:

- Geometría y diseño del Sistema Viario en sí, detectando en la sección del viario de distribución anchos inferiores a 8 metros.

- Grado de desarrollo en cuanto a estado de la urbanización, chequeando las redes de distribución de instalaciones. Así como el estado constructivo de aceras y calzadas, detectándose:

- A nivel de instalaciones, carencias en el funcionamiento de la red de saneamiento y existencia de una red aérea de alumbrado y telefonía.

- A nivel de acabado de aceras una situación bastante deficiente, generada por la falta de una actuación municipal organizada y coherente y limitada a la exigencia de urbanizar a trozos, a medida que se iban solicitando licencias.

- Estudio de viabilidad, centrado en el análisis de la circulación vial y la existencia de plazas de aparcamiento, públicos en superficie, ubicados sobre calzada, y privados en el interior de los edificios.

5.1.2. Infraestructura Portuaria.

Aunque queda fuera del ámbito del Plan Especial, es importante destacar la existencia del Puerto Pesquero de La Restinga, con un nivel de equipamiento bastante diferente y que requiere importantes inversiones para la mejora de lo existente y para alcanzar un nivel de equipamiento que permita cubrir las necesidades de la actividad pesquera.

5.2. Usos urbanos.

En el estudio de los usos hay que partir de dos conceptos diferentes: el que se genera en los tres cuartos del ámbito, en los cuadrantes norte, sur y este, donde el uso genérico es la residencia que aparece como una gran masa surcada por elementos de menor entidad física, y el cuadrante sur donde empiezan a producirse disgregaciones de la masa en expansión, y donde los factores territoriales son más evidentes.

Este antagonismo funcional puede provocar la simplificación del problema en términos de positivo – negativo, compacto - difuso y la búsqueda de modelos capaces de enlazar estos dos conceptos, partiendo de la base de que las actuaciones a realizar no tienen porqué ser necesariamente compactas, ni necesariamente “urbanas”, (entendiendo este concepto como la regularización de los elementos de urbanización categorizados).

El análisis de la construcción de los asentamientos y la producción de la residencia constituye un nuevo enfoque del proceso de transformación territorial, con mas propiedad de concentración de actividades residenciales pero sin renunciar a la lectura de la globalidad de otros procesos de ocupación.

En el análisis de los usos urbanos del suelo, hemos distinguido entre:

- Usos característicos: vinculados al sector privado.
- Usos dotacionales: vinculados al sector público.

En este capítulo nos centraremos en lo que son usos característicos puesto que los segundos serán objeto

de mayor análisis en el capítulo 5.4. Equipos y Servicios de este mismo documento.

Vinculado a los usos del suelo, hemos detectado cuatro sectores de la actividad económica:

1. Residencial.
2. Turístico.
3. Terciario.
4. Equipamiento.

Englobando a los siguientes usos, que aparecen grafados en los Planos de Información:

- Residencial Exclusivo.
- Turístico Exclusivo (en modalidad de apartamentos).
- Comercial Exclusivo.
- Residencial Comercial.
- Turístico Comercial.
- Talleres pequeña industria.
- Almacenes.

En cuanto a las dotaciones hemos distinguido:

- Religioso.
- Administración Pública.
- Deportivo (Centros de Buceo).

Se presta especial atención a los espacios libres como elementos conformadores del paisaje urbano, analizado su grado de vinculación a la edificación y su grado de transformabilidad.

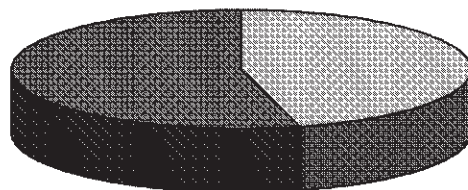
En los cuadros y gráficos siguientes se muestra el grado de ocupación de los usos de cada manzana. Vemos como el porcentaje ocupado se asemeja al de espacios libres lo cual denota el amplio grado de transformabilidad del ámbito a ordenar. De no ser por la conjunción del fuerte impacto del trazado viario y de la estructura de la propiedad actual, podríamos hablar de propuestas absolutamente contrarias o complementarias al desarrollo actual.

GRADO DE OCUPACIÓN POR MANZANAS

Nº MANZANA	SUPERFICIE TOTAL MANZANA	SUPERFICIE OCUPADA	SUPERFICIE LIBRE	% OCUPACIÓN
M1	2567,04	153,15	2413,89	6%
M2	6229,62	1038,99	5190,63	17%
M3	1759,45	403,85	1355,60	23%

Nº MANZANA	SUPERFICIE TOTAL MANZANA	SUPERFICIE OCUPADA	SUPERFICIE LIBRE	% OCUPACIÓN
M4	790,52	383,92	406,60	49%
M5	154,43	143,20	11,23	93%
M6	893,51	572,53	320,98	64%
M7	1142,28	801,30	340,98	70%
M8	704,66	285,36	419,30	40%
M9	531,98	280,07	251,91	53%
M10	876,85	508,06	368,79	58%
M11	1074,42	508,22	566,20	47%
M12	1164,2	427,50	736,70	37%
M13	192,83	0,00	192,83	0%
M14	992,88	298,09	694,79	30%
M15	845,06	772,67	72,39	91%
M16	1073,47	849,91	223,56	79%
M17	1064,82	904,37	160,45	85%
M18	530,14	0,00	530,14	0%
M19	975,78	224,26	751,52	23%
M20	1421,29	669,44	751,85	47%
M21	832,65	728,42	104,23	87%
M22	1019,28	922,50	96,78	91%
M23	911,27	618,10	293,17	68%
M24	981,13	237,72	743,41	24%
M25	60,57	0,00	60,57	0%
M26	2979,04	0,00	2979,04	0%
M27	1474,82	181,71	1293,11	12%
M28	1430,74	407,88	1022,86	29%
M29	1441,88	1186,09	255,79	82%
M30	905,03	683,06	221,97	75%
M31	1351,12	726,34	624,78	54%
M32	1554,39	1048,11	506,28	67%
M33	1499,58	964,17	535,41	64%
M34	1454,72	923,57	531,15	63%
M35	1219,99	301,25	918,74	25%
M36	1663,69	1458,16	205,53	88%
M37	708,19	426,30	281,89	60%
M38	972,13	714,11	258,02	73%
M39	2408,97	0,00	2408,97	0%
M40	874,45	556,70	317,75	64%
M41	801,07	620,32	180,75	77%
M42	849,92	758,88	91,04	89%
M43	1897,59	1490,84	406,75	79%
M44	768,59	343,41	425,18	45%
M45	757,47	702,91	54,56	93%
M46	396,67	396,67	0	100%
M47	374,1	374,10	0	100%
TOTAL	56574,28	25996,21	30578,07	46%

SUPERFICIES TOTALES



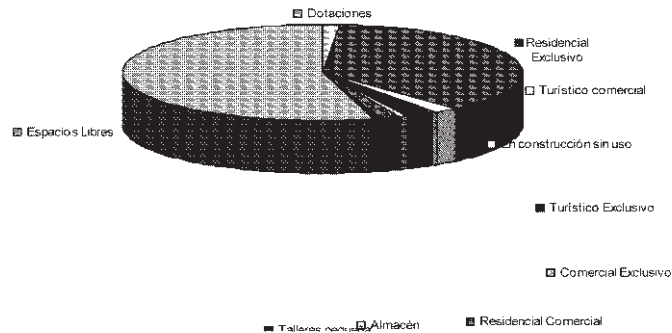
1
2

DISTRIBUCIÓN DE USOS POR MANZANAS

	DOTACIONES	RESIDENCIAL EXCLUSIVO	TURISTICO O COMERCIAL	EN CONSTRUCCIÓN SIN USO	TURISTICO EXCLUSIVO	COMERCIAL EXCLUSIVO	RESIDENCIAL COMERCIAL	ALMACEN	TALLERES PEQUEÑA INDUSTRIA	ESPACIOS LIBRES	TOTAL SUPERFICIES
M1		153,15								2.413,89	2.567,04
M2		198,99	840,00							5.190,63	6.229,62
M3		118,15		129,65	151,76					1.359,89	1.759,45
M4		383,92								406,60	790,52
M5		143,20								11,23	154,43
M6		572,53								320,98	893,51
M7		801,30								340,98	1.142,28
M8	285,36									419,30	704,66
M9	71,00	209,07								251,91	531,98
M10		508,06								368,79	876,85
M11	58,55	449,67								566,20	1.074,42
M12		298,55			128,95					736,70	1.164,20
M13										192,83	192,83
M14		298,09								694,79	992,88

M33		1.048,11																506,28	1.554,39
M34		964,17																535,41	1.499,58
M35		746,58		176,99														531,15	1.454,72
M36		301,25																918,74	1.219,99
M37		1.158,07											197,69	102,40				205,53	1.663,69
M38		383,10				43,20												281,89	708,19
M39		566,94		36,59									110,58					258,02	972,13
M40																		2.408,97	2.408,97
M41		444,81		111,89														317,75	874,45
M42		415,94				125,76												180,75	801,07
M43		547,34								211,54								91,04	849,92
M44	73,80	1.208,77											122,81				85,46	406,75	1.897,59
M45		94,26				125,61							123,54					425,16	768,57
M46		523,35				92,59												54,56	757,47
M47	64,35	266,26																-	396,67
TOTAL USOS	861,43	20.762,77	1.096,90	385,26	1.290,60	211,54	1.008,03	223,87	151,52	30.582,34	56.574,26								

MANZANAS POR USOS



5.3. Estudio de tipologías.

Tomando como base de partida que una primera definición de ciudad surge de:

- Problemas de relación entre el centro y borde urbano.
- De los sistemas de Espacios Públicos y Privados.
- De las relaciones entre la ciudad y su territorio.
- De las correspondencias entre Tipo Residencial y forma urbana.

Hemos basado nuestro punto de partida con respecto al estudio de las tipologías, en que la ciudad (en nuestro caso con la consideración escalar de nuestro ámbito de estudio) no sólo es un problema de tamaño o número limitado de habitantes, sino de una serie de relaciones que se producen en el interior de una estructura. Estas relaciones pueden ser:

- La Tipología Edificatoria ligada al sistema de espacios libres.
- El borde urbano.
- Los sistemas de Espacios y Edificios Públicos.
- La Tipología Residencial.

5.3.1. La Tipología Edificatoria ligada a sistema de espacios libres.

En el análisis de las tipologías, se ha hecho especial hincapié en el referente a usos residenciales, en cuanto a que ésta es la principal conformadora del continuum urbano.

El análisis se ha hecho, según se refleja en los planos correspondencias a este documento, en torno a los conceptos siguientes:

1. Tipología, atendiendo a la siguiente clasificación:

- Residencial Colectiva:
 - Cerrada.
 - Mixta.
- Residencial Unifamiliar:
 - Aislada.
 - Cerrada.
 - Mixta.
- Otros:
 - Salón Comercial.
 - Salón vivienda.
 - Edificación Aislada (servicios).

2. Sistema constructivo-edad aproximada de la edificación, interrelacionando estos dos conceptos, en la hipótesis de su estrecha vinculación.

3. Estado de conservación.

4. Número de plantas.

5. Relaciones de los tipos edificatorios con su entorno, haciendo especial incidencia en:

- a) Tipo de suelo en que se desarrolla la edificación.
- b) Situación de la edificación con respecto a viales próximos.
- c) Secciones características de las áreas homogéneas en que se ha dividido la totalidad del territorio para su estudio en las cuales se destacan los aspectos siguientes:

c.1.- Situación de la edificación en relación con la topografía, a la vista de determinación de rasantes

óptimas, y en la mayoría de los casos, resolver la problemática general que se plantea, al tratarse de edificaciones adosadas dando a vial y dispuestas en hilera, quedando paredes medianeras, en la mayoría de los casos, al descubierto, sin plantear una doble respuesta al espacio libre al que se vuelcan y a la calle.

c.2.- Distribución de las edificaciones en el territorio a nivel general, clasificadas en cuanto a su tipología, a la vista de determinar relaciones globales que se puedan establecer entre ellas y el carácter del suelo en que se ubican.

El tejido residencial representa en La Restinga un papel primordial, al que se acoplan el protagonismo del sistema de edificios y espacios públicos, el paseo litoral y el muelle pesquero, en este caso fuera del ámbito del Plan, pero que tiene una especial incidencia sobre ella.

Las unidades tipológicas básicas no tienen interés en sí mismas. La unidad de conformación es la manzana, más o menos rectangular y producto de un sistema viario en malla, que se establece a priori donde la fachada se configura como elemento de alineación y de caracterización de la calle.

5.3.2. El Borde Urbano.

Definimos borde urbano como el lugar donde el territorio y lo edificado se encuentran y se intercambian.

En el caso de La Restinga, al ser un ámbito tan definido trasladamos el problema del borde a dos ámbitos perfectamente acotados:

- El frente a la calle Arenas Blancas.
- El frente de la Carretera General hacia el Pinar.

En ambos casos existen bolsas de suelo sin definir, que se mejorarán y completarán a través de nuestra propuesta.

5.3.3. Los Sistemas de Espacios y Edificios Públicos.

Por la entidad, importancia y tamaño de nuestro ámbito de actuación, el sistema de espacios y edificios públicos constituye una estructura superpuesta a la de su conformación. En nuestro caso se encuentran fuera del ámbito del estudio, pero que se han tenido en cuenta por la dependencia funcional existente.

5.4. Equipos y servicios.

El índice de desarrollo de un Ámbito Urbanístico puede medirse por el nivel de acumulación de actividades que tiene repercusión más allá de su entorno próximo.

En el caso de La Restinga, serían particularmente las actividades ligadas al Mar: la pesca, como recurso económico de la Población y las actividades deportivas ligadas al buceo es por lo que pensamos que sería interesante, a nivel de propuesta, potenciar esta centralidad a nivel comarcal completando una serie de infraestructuras cuyas deficiencias se han detectado en este análisis.

Se han estudiado, dentro del sistema de equipamientos y servicios los dos niveles de existencia de estos, el real y el potencial, es decir los equipamientos existentes y los definidos en el Planeamiento vigente, a efectos de reconocer la estructura general y orgánica del territorio y la organización de las principales actividades económicas.

Consideramos los equipamientos del ámbito anexo, que como ya hemos comentado son de los que sirve se sirve el área y además a efectos de proponer una oferta complementaria a los ya existentes.

Los equipamientos se han estudiado en base a las siguientes categorías:

- a) Docentes. Comprenden aquellas dotaciones dedicadas a la enseñanza y formación de la población.
- b) Sanitarios y asistenciales. Comprende aquellas dotaciones destinadas a la asistencia sanitaria y sector público (hospitales, clínicas, residencia de la tercera edad, tanatorios, cementerios, etc.).
- c) Culturales. Comprenden aquellas dotaciones destinadas a la difusión de la cultura (museos, bibliotecas, auditorios, cines teatros, centros cívicos y casas de cultura).
- d) Deportivos. Comprende el conjunto de instalaciones destinadas a la práctica del Deporte (pistas de atletismo, terrenos de lucha, piscinas, campos de fútbol, de golf, canchas de tenis, baloncesto, polideportivos, circuitos organizados para vehículos ...).
- e) De seguridad. Comprende las instalaciones de defensa del Estado, las vinculadas al mantenimiento del orden público y los centros de internamiento (cuarteles, comisarías, cárceles...).
- f) De servicios administrativos. Comprende aquellas dotaciones destinadas a albergar centros administrativos del Estado. Comunidad Autónoma y Ayuntamiento, así como aquellas otras de fundaciones e instituciones de servicio público.

g) Recreativos. Comprende aquellas instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de entretenimiento de la población (casinos, salas de juego, discotecas, salas de fiesta...). Asimismo se incluyen aquí los parques acuáticos, de atracciones y en general temáticos, recintos unitarios de gestión normalmente

privada, con acceso restringido y dedicados a la explotación comercial del ocio.

h) Parques de interés territorial. Constituyen instalaciones destinadas a cubrir la demanda de espacios libres (y pequeñas dotaciones deportivas, recreativas, integradas en los mismos) con alcance insular o supramunicipal (generalmente al servicio de una Unidad Territorial), complementado por sus diferentes características los parques urbanos y los espacios libres locales, la menor transformación del territorio mediante obras de urbanización que suponen, su proximidad a áreas de interés natural y su carácter integrado, están orientados a un uso periódico, pero menos frecuente que el de los parques urbanos y a evitar una excesiva presión sobre espacios naturales inmediatos, de mayor fragilidad y condiciones menos adecuada para un uso intenso.

i) Parques urbanos de interés municipal. Constituyen instalaciones destinadas a cubrir la demanda de espacios libres a nivel municipal en áreas de poblamiento disperso o en la proximidad de las áreas urbanas, completando el cometido de los espacios libres locales, dada su posición en relación con diferentes núcleos, la proximidad de las áreas urbanas, complementado el cometido de los espacios libres locales dada su posición en relación con diferentes núcleos la posibilidad de alcanzar un mayor tamaño (respecto al habitual en las áreas totalmente urbanizadas) y de integrar actividades diversas.

6. La estructura urbana.

Después del análisis realizado en nuestro ámbito de estudio, detectamos la siguiente problemática * en la estructura urbana de La Restinga:

- Desproporción formal y funcional existente entre el suelo edificable y los espacios libres de uso público y red viaria.

- Escasa sección de calles, sin capacidad suficiente para absorber las funciones de paso y estancia peatonal y de circulación y aparcamiento de vehículos, habiéndose realizado todas con las mismas condiciones de diseño sin tener en cuenta las verdaderas necesidades funcionales del área.

- El interés ambiental y paisajístico de esta estructura urbana tan desequilibrada es nulo o negativo en la mayoría de sus recorridos.

- La falta de vegetación y arbolado en las calles, unido a la carencia de áreas ajardinadas, la escasez del mobiliario urbano y el pésimo tratamiento de pavimentos contribuyen a la degradación ambiental, empeorada en muchos puntos por la falta de capacidad del viario para desempeñar sus funciones.

Como ya se ha comentado la existencia de un alto porcentaje de espacios libres con un alto grado de transformabilidad, da unas posibilidades de mejora muy elevadas, mediante la reestructuración de funciones de los espacios exteriores, así como la incorporación de parte de las superficies de suelo privadas no edificadas, a espacios comunes y zonas de estancia peatonales, principal carencia del trazado viario.

La edificación reciente de gran altura supone un grave condicionante para el conjunto de la ordenación, ya que en ella aparecen ya fijadas las ocupaciones, alineaciones y medianeras, obligando incluso a retranqueos en posibles alineaciones interiores.

* En este capítulo tratamos la problemática a nivel general. El diagnóstico de cada una de las áreas de estudio, se encuentra en el Fichero de Información por manzanas de este Plan Especial.

7. Criterios y objetivos de planeamiento.

7.1. Objetivos globales.

Constituyen un marco previo de carácter general que servirá de base para el desarrollo y planteamiento de los distintos objetivos de carácter sectorial.

- Utilizar el potencial de suelo residencial existente en el área, actualmente infrautilizado, para conseguir la implantación de nuevos sectores poblacionales que revitalicen la zona.

- Mantener la trama urbana geométrica y la estructura de la propiedad existente en el área.

- Mejorar el Medio Ambiente Urbano, tanto en los espacios exteriores como en el interior de las manzanas e, incluso, en la edificación, potenciando la funcionalidad del trazado viario mediante organización racional del tráfico y del aparcamiento, ampliando los espacios libres de uso público aprovechando las áreas actualmente libres de edificación, mejorando la circulación peatonal y suprimiendo barreras arquitectónicas mediante tratamiento de pavimentos, y diseñando, en resumen, un nuevo paisaje urbano, a escala humana, en aquellos sectores en los que la calidad ambiental es, actualmente, muy baja e incluso negativa.

- Implantar el carácter representativo del Área como Centro de Actividades Marinas mediante la implantación de usos, actividades y servicios de carácter comunitario, el fomento del sector terciario y la utilización pública de los espacios libres, de modo que todas las mejoras que el Planeamiento introduzca en el área no sólo sean para uso y disfrute de la población residente actual y futura, sino que puedan suponer un beneficio global para el conjunto del Municipio.

- Sentar las bases de gestión para una actuación coordinada de los sectores públicos privados en la recuperación del área, orientando las acciones públicas, en los siguientes aspectos:

- Actuaciones en espacios libres de uso público y equipamientos.

- Gestión y promoción de la construcción de nuevas viviendas que sirvan de ejemplo para actuaciones de carácter privado futuro.

7.2. Objetivos Sectoriales.

7.2.1. Población y Vivienda.

- Mantener el uso residencial como actividad predominante del área, controlando y limitando otros usos, sobre todo en aquellos aspectos que no sean compatible, por sus características medioambientales o funcionales, con el uso residencial preferente.

- Fomentar la recuperación demográfica a través de la renovación del Patrimonio residencial existente que no deba ser conservado, por su mal estado, infrutilización y carencia de valor arquitectónico.

- Favorecer la permanencia de los residentes actuales y aumentar apetencias hacia la zona para una población futura a través de una mejora de la calidad de vida en el área, dotándola de servicios adecuados al tipo de población y fomentando la recuperación y mejora de los valores ambientales.

- Crear un organismo de gestión y financiación (posible Empresa Municipal de la Vivienda) que canalicé y fomente la renovación del parque residencial obteniendo suelo para la construcción de nuevas viviendas y estableciendo ofertas diversificadas de vivienda, con programas acordes a las diversas composiciones familiares actuales y futuras, así como para necesidades específicas de la población, tales como viviendas tuteladas para ancianos.

7.2.2. Actividades Económicas.

Objetivo General:

Favorecer, controlar o restringir sectorialmente las actividades económicas en función de la influencia positiva o negativa que éstas puedan tener sobre el objetivo global de recuperación residencial, económica, social y medioambiental del área, así como sobre el fomento de la misma como zona de centralidad y representatividad del Municipio; reflejando en el Planeamiento y en las Ordenanzas de Uso aquellos que sean permitidos o no en cada zona del ámbito en base a las disfunciones que puedan crear en la estructura urbana y social del área.

Objetivos Específicos:

Comercio.

Favorecer el pequeño comercio local para uso directo de la población residente, así como aquel de carácter más especializado dirigido a la sociedad de consumo que pueda aportar vida y movimiento al ambiente, atrayendo clientes de otras zonas del Municipio, como los centro de buceo.

Impedir el asentamiento de grandes superficies comerciales que puedan crear problemas de tráfico, carga y descarga, demanda de aparcamiento y presión sobre el pequeño comercio de la zona.

Bares, “pubs”, restaurantes.

Favorecer aquellos que contribuyan a proporcionar atractivo y ambiente para el barrio.

Controlar aquellos que, por su actividad nocturna, puedan suponer un conflicto en la vida residencial de la zona, mediante una adecuada reglamentación que controle la emisión de sonidos, la fijación de horarios de apertura y cierre y normativas de seguridad.

Suprimir aquellos que no cumplan las normativas anteriormente citadas, o que supongan afluencia masiva de gente que puedan suponer, sobre todo en las horas nocturnas, problemas e interferencias con la población residente y aumento de la peligrosidad de la calle.

Lugares de reunión, ocio y espectáculos.

Fomentarlos en apoyo al carácter de centralidad y representatividad del área, siempre que los locales no creen problemas de excesiva afluencia de público y estén ubicados en lugares de fácil accesibilidad para vehículos y peatones, teniendo solucionado el problema del aparcamiento.

Suprimir, como en el caso de bares o pubs, aquellos que puedan crear problemática de ruidos o interferencias con la población residente.

Sector Industrial.

Permitir tan sólo las industrias de tipo artesanal o pequeños talleres domésticos que puedan situarse en locales de planta baja o semisótano de edificación dedicada a otros usos, siempre que no produzcan emisión de ruidos o gases que deterioren el medio ambiente.

Controlar los almacenes al servicio del comercio que tengan gran superficie y puedan presentar conflictos de carga y descarga.

Suprimir las actividades industriales o de almacenamiento en edificio exclusivo o con situación en la

trasera de parcelas o interior de manzanas, ocupando superficies que resulten necesarias para conseguir espacios libres o suelo vacante para usos compatibles.

7.2.3. Uso dotacional, Equipamientos, Servicios Urbanos y Servicios de la Administración.

Objetivos Generales:

- Analizar los equipamientos existentes anexos al área para en función de dichos estándares, redimensionar las superficies necesarias para cada uso dotacional actual o futura, aumentando, disminuyendo, simultaneando o transformando dichos usos con el fin de optimizar la utilización de los actuales contenedores que los albergan.

- Obtener suelo par equipamientos en el interior de las manzanas o parcelas libres de edificación mediante adquisición del solar o comercios urbanísticos de transferencia de aprovechamiento.

- Situar espacialmente las dotaciones de nueva creación de una red coherente, de fácil acceso peatonal y con situación preferente en los ambientes más representativos.

Objetivos Específicos:

- Aumentar los equipamientos culturales que subrayen el carácter representativo del área atrayendo población del resto del municipio.

- Aumentar las dotaciones de ocio, dirigidas fundamentalmente a la tercera edad, amas de casa y población infantil y juvenil, sectores de la población que disponen de mayor cantidad de tiempo libre.

- Conservar el equipamiento religioso existente, fomentando su coexistencia con usos de carácter cultural y asistencial.

7.2.4. Estructura Urbana y Ambiente Urbano.

Objetivos:

- Dedicar a la recuperación y mejora de la calidad medioambiental y del paisaje urbano una atención prioritaria, similar en profundidad a la que se dedique a la mejora de la edificación de la zona.

- Conseguir un nuevo trazado secundario, de carácter eminentemente peatonal, que estructure y enlace los nuevos espacios libres que se creen en el interior de las manzanas a través e pequeñas penetraciones peatonales desde el viario actualmente existente. Estos espacios libres interiores, deberán cumplir la misión de dotar a la nueva edificación de unas condiciones adecuadas de habitabilidad, aumentando el frente de fachadas para su construcción, sí como la

de compensar la falta de espacio libre exterior en la trama actualmente existente.

- Mejorar el paisaje urbano mediante la supresión de impactos producidos por elementos arquitectónicos degradados o inadecuados, o por las grandes medianerías vistas, que deberán ser neutralizadas ópticamente con las nuevas ordenaciones volumétricas.

- Dar opción a la introducción en el ambiente urbano de nuevos diseños, texturas y materiales, siempre que no resulten discordantes, controlándolos a través de una normativa estética de carácter ambiental.

- Equilibrar la discrepancia existente entre forma y dimensiones de la red viaria y su actual utilización, eliminando los conflictos existentes entre tráfico, aparcamiento y circulación peatonal.

Esto podrá conseguirse a través de un control del vehículo dentro del ámbito del P.E.R.U. control que en ningún caso deberá descender a la supresión total de la circulación rodada por los viales actualmente existente.

Para conseguir el equilibrio entre vehículo y peatón habrá que plantearse acciones del siguiente tipo:

- Supresión del tráfico de paso (limitándolo a paso local) por determinadas calles de la zona.

- Facilitar la circulación peatonal en todo el viario del área, con "templado" de tráfico y ensanchamiento de aceras en las calles de mayor tránsito peatonal y de vehículos.

- Distribución jerarquizada del viario, con acceso restringido de vehículos en aquellas de carácter puramente local que sirvan a las zonas residenciales, organizando recorridos que impidan su utilización como vías de paso.

- Prohibición de aparcamiento en superficie en aquellas vías cuya anchura no permita una adecuada simultaneidad de este uso con el tráfico peatonal y el paso de vehículos.

- Prohibición del aparcamiento en superficie para los no residentes, que deberán utilizar los aparcamientos rotatorios subterráneos que se sitúen en determinados puntos estratégicos del área.

- Dotación, tanto para la población residente como para los visitantes, de suficientes plazas de aparcamiento que cubran los déficits existentes en las viviendas actuales y los que se produzcan al prohibir el aparcamiento en determinadas calles, así como para las necesidades futuras de viviendas que no puedan conseguir plazas de garaje por las condiciones de sus parcelas. Esta dotación deberá realizarse por iniciativa municipal, mediante la creación de apar-

camientos subterráneos mixtos de carácter rotatorio y para residentes, construidos bajo espacios libres del área o su periferia de dimensiones suficientes.

- Obligatoriedad normativa de construcción de plazas de garaje en las nuevas edificaciones, en número adecuado al uso de dichos edificios.

- Tratamiento de los pavimentos, unificando calzada y aceras en el viario de carácter local y anchura menor a 10 m., con el fin de favorecer la circulación del peatón y evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas a la población disminuida físicamente. En vías de mayor anchura, nivelar con las aceras los pasos peatonales, de modo que sea el vehículo el que salve el desnivel, sirviendo esta medida para el “templado” del tráfico.

- Plantación de especies arbóreas en todos los espacios libres viales en los que, por su dimensión, esto resulte posible, con el fin de incorporar al sistema de espacios libres futuro una red verde de conexión que sirva de continuidad y enlace entre los mismos.

- Incluir en los proyectos de urbanización de la zona la renovación y mejora de las redes de distribución, con especial atención a la supresión de los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos que ahora existen por toda la superficie del área. Para ellos deberán organizarse programas coordinados con las distintas compañías suministradoras que se desarrollen por fases, coincidentes con las obras de pavimentación y ajardinamiento de espacios libres y red viaria.

- Introducir en la normativa para Proyectos de Urbanización la necesidad de buscar soluciones para la conducción de instalaciones urbanas de modo que la pavimentación no quede afectada ni destruida por la apertura y cierre de zanjas de acceso a las redes (pavimentaciones flotantes en vías secundarias, galerías de instalaciones en vías principales, etc.).

8. Propuestas globales sobre espacios exteriores.

8.1. Introducción.

De los documentos de Información y de Criterios y Objetivos se deduce que tanto la red viaria como los espacios libres de uso público no poseen actualmente unas adecuadas características para su correcta utilización como soporte de tráfico de peatones y vehículos.

Por otro lado, la necesidad de conservar las líneas generales de su trazado impide la solución drástica de modificar sustancialmente alineaciones y diseño viario para obtener nuevos esquemas más cómodos y funcionales.

Por ello, y ante la situación de conseguir en el trazado actual los dos objetivos prioritarios de facilitar una circulación peatonal sin barreras y favorecer el

acceso de vehículos a todas las actividades, se ha considerado la necesidad de plantear unas propuestas de organización del viario, espacios libres y aparcamiento en base a una jerarquización funcional y formal de la trama, considerando su doble uso como soporte de actividades dinámicas de tráfico rodado y peatonal y de espacio estático para vehículos aparcados y población.

8.2. Propuestas de Ordenación del Viario.

Para conseguir esta doble función se ha buscado el equilibrio entre una adecuada accesibilidad rodada a las distintas actividades y una máxima utilización peatonal, clasificando la red viaria dentro de las siguientes categorías:

Red viaria principal de circulación rodada.

La constituyen las calles que tienen la función de zonas de paso y accesos o salidas del núcleo y que, por tanto, soportan una fuerte carga de tráfico rodado.

Dentro del área de estudio estas vías son:

- Calle Arenas Blancas.
- Carretera General.
- Calle La Ola.
- Calle La Pandorga.
- Calle El Carmen.
- Calle Las Calmas.
- Calle La Estrella.
- Avenida Marítima.

En estas vías es utópico plantear la limitación de paso de vehículos, pero sí se puede favorecer el paso peatonal mediante las siguientes actuaciones, que irán señaladas en los proyectos de urbanización posteriores:

- Ampliar el ancho de acera impidiendo el aparcamiento, salvo en lugares muy controlados en los que la sección del trazado viario lo permita.

- Diseñar aceras y bandas de circulación a distinto nivel, salvo en los lugares de cruce con vías locales de preferencia peatonal, en los que la calzada deberá elevarse al nivel de la acera, sirviendo esta medida para evitar barreras urbanísticas, conseguir continuidad peatonal en los recorridos y, simultáneamente, templar el tráfico de los vehículos.

Viario interior de preferencia peatonal.

En él está permitida tan sólo la circulación de vehículos de carácter local, pudiendo existir aparcamiento, carga y descarga, tan sólo en los lugares que se establezcan en los proyectos de urbanización que se realicen en las siguientes fases del trabajo (en función de las alineaciones y ordenación definitiva de las manzanas).

A esta categoría pertenece la mayoría del viario del área, representado gráficamente en el plano de usos y alineaciones y rasantes.

El tratamiento de estos viales, que deberá ir definido en los proyectos de urbanización, consistirá en una única banda de circulación al mismo nivel que las aceras, de las que se distinguirá tan sólo por el tratamiento de los pavimentos. El ancho mínimo de estas aceras será de 1,00 m debiendo por lo menos una de ellas alcanzar la dimensión de 1,20 m (libre de obstáculos), con el fin de cumplir la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas. Por este motivo, no está permitido aparcar en tramos de vía cuya anchura sea inferior a 7,20 m para el único carril de circulación, o de 10,20 m, para el caso de carriles.

Todas las aceras cuya anchura sea mayor de 1,5 m deberán ir arboladas con especies de porte proporcional a dicha anchura.

Vías peatonales y espacios libres de uso público.

En ellas estará prohibida la circulación y aparcamiento de vehículos, salvo en casos de emergencia o fuerza mayor (obras, mantenimiento, limpieza, policía, ambulancia, bomberos, etc.) o en caso de paso de vehículos a garajes privados, situados en edificios que den fachada a estas vías o espacios.

Esta prohibición de paso será normativa y nunca por medio de barreras físicas fijas o móviles que puedan impedir el paso en un caso de emergencia.

A esta categoría pertenecen los espacios anexos al vial y que aparecen representados como plazas o áreas ajardinadas, en concreto la prolongación de las calles Los Saltos y El Carmen.

El tratamiento de las calles y espacios peatonales será similar al del viario interior, sin necesidad, en caso de viales de diferenciación entre aceras y calzada.

En las áreas ajardinadas y espacios libres de uso público, predominarán las especies arbóreas sobre las arbustivas, con el fin de conseguir la mayor proporción de suelo utilizable para estancia peatonal.

8.3. Propuestas de Aparcamientos Públicos y de Residentes.

En la Información Urbanística se puede ver que en la actualidad no existe déficit alguno de plazas de aparcamiento en el área, ya que esta carencia se suple con el aparcamiento en bordillo. Sin embargo, el análisis de estos datos se pudo comprobar que gran parte de estos aparcamientos en la calle no resultan posibles si se quiere conseguir un adecuado confort de tráfico peatonal y un cumplimiento de la norma-

tiva vigente en materia de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

La obligación normativa de construir garajes en los nuevos edificios que sustituyan a los actuales paliará, indudablemente, parte del déficit que se producirá. Sin embargo siempre permanecerá la actual carencia de los edificios que se mantienen, así como la necesidad de plazas rotatorias para las actividades no residenciales existentes o de nueva creación.

Por ello, y con el fin de solucionar no sólo esta carencia local sino también la que pueda plantearse con la población visitante, se plantean las siguientes propuestas relacionadas con la creación de aparcamientos subterráneos en el área o sus inmediaciones:

1. Aparcamiento subterráneo de 2 plantas en la confluencia de la calle La Ola con la Carretera General. Capacidad: 75 plazas para residentes.

2. Aparcamiento subterráneo de 2 plantas bajo nueva área peatonal en prolongación de la calle El Carmen y Los Saltos. Capacidad: 100 plazas para residentes y 100 plazas rotatorias.

3. Aparcamiento subterráneo en la prolongación de la calle el Lajial anexo a la Carretera General. Capacidad: 75 plazas rotatorias.

9. Propuestas globales sobre espacios edificados.

9.1. Propuestas de Dotaciones.

En la Información Urbanística se vio que la principal carencia del área en materia de Dotaciones afecta fundamentalmente a los espacios libres e infraestructuras, en el primer caso por su escasez, y en el segundo por la carencia de dotaciones destinadas al Ocio, y la Cultura de las Actividades Marinas.

No obstante, el carácter de representatividad y "centralidad" que pretende darse a nivel comarcal precisaría de determinados usos dotacionales que resultasen significativos y atractivos dentro de La Restinga.

En base a estos criterios, en las propuestas iniciales se localizaron dentro del área determinados contenedores o solares vacíos, en los que se realizó una propuesta de carácter maximalista, planteando un abanico de posibilidades de suelo dotacional, para que el Ayuntamiento y los ciudadanos, en base a sus necesidades, tomaran la decisión final previa a la elaboración del documento definitivo.

Acción global sobre la Montaña de Picón entre la calle Arenas Blancas y la calle La Pandorga.

Se pretende la ubicación de un Centro de Visitantes y Congresos vinculado totalmente al Espacio Libre. Ha de ser una actuación singular que además resuelva el problema medioambiental del borde en ese

punto del área y la conexión con la edificación existente y la actuación con carácter residencial, que limite el área en continuidad con este elemento dotacional.

Acciones Puntuales.

- Conseguir con la ordenación nuevos espacios libres de uso público ordenados y coherentes en bordes de las manzanas, mediante cesión de los terrenos sobrantes no ocupados por la edificación.

- Comunicar estos espacios libres con la red viaria exterior mediante accesos peatonales, creándose así un a trama peatonal paralela a la actualmente existente.

- Delimitar -entre alineaciones exteriores existentes e interiores de nueva creación- la superficie de cada parcela que sea realmente edificable, la cual deberá tener capacidad suficiente e independencia de actuación como para que el promotor pueda construir, en el momento que lo desee, el volumen bruto que correspondería a la parcela completa.

10. Ordenación pormenorizada por áreas.

10.1. Área 1.

Área 1.

Memoria del conjunto.

Los terrenos que conforman lo que se ha denominado área 1 corresponde a la parte Noreste de La Restinga delimitada por la calle Las Calmas, calle La Ola y la Carretera General hacia el Pinar.

Es el área más desarrollada del ámbito donde la colmatación de manzanas es mayor, obediendo a una trama geométrica sin diferenciación.

La intervención en esta área pretende por un lado resolver el problema medioambiental que supone la diversidad tipológica y el estado de las construcciones medianeras vistas y diferencias volumétricas entre edificaciones.

Por otro resolver un problema de borde urbano, dando un tratamiento específico a aquellas parcelas con frente a la Carretera General.

Se distinguen dos subáreas dentro del conjunto:

- Subárea 1.1. La situada más al norte, con mayor porcentaje de solares vacantes, donde se crean áreas públicas.

- Subárea 1.2. Con menor proporción de espacios libres, donde se estudia volumétricamente cada manzana, a efectos de resolver el problema medioambiental existente.

Objetivos generales:

- Mejora de la Calidad Medioambiental y del Paisaje urbano, mediante la supresión de impactos.
- Establecer las bases de ordenación para el futuro desarrollo del área.
- Potenciación de un sistema de espacios libres de borde que comprende nuevas formas de entender el espacio urbano.
- Integración de los Sistemas rodados y peatonal.
- Dar los parámetros de actuación para aquellas edificaciones preexistentes para propiciar su integración con la nueva propuesta tipológica.

Actuaciones propuestas:

- Creación de un sistema de Espacios libres de Borde ligado a operaciones de residencia y establecimiento de aparcamientos públicos, ampliando el espacio público del equipamiento religioso existente, hacia las calles de borde y tomando esta operación como modelo para actuaciones anexas.
- Se define un anillo circulatorio, compuesto por las calles Las Calmas, La Ola y La Carretera General, estableciéndose un área peatonal interior.

Como elemento dotacional se propone un aparcamiento subterráneo bajo los nuevos espacios públicos para 75 plazas cada uno de ellos, a efectos de suprir la eliminación de vehículos en superficie.

- Adecuación de las tipologías genéricas del P.G.O.U. a las condiciones particulares y regulación de los posibles adosamientos, alturas y ocupación máxima, con el tratamiento en detalle de los casos particulares.

10.2. Área 2.

Área 2.

Memoria del conjunto.

Los terrenos que conforman lo que se ha denominado área 2 corresponde a la parte noroeste de La Restinga delimitada por la calle Arenas blancas, La Ola y el limite sur de la calle La Orchilla.

Es el área menos desarrollada del ámbito donde hay una gran proporción de espacios que hemos catalogado como de alta transformabilidad.

La intervención en esta área pretende crear un límite a nuestra área de actuación mediante piezas que resuelvan el frente al área de equipamiento de la calle Arenas Blancas y por otro lado conservar el ca-

rácter de espacio libre hacia el interior del ámbito potenciando los valores naturales del territorio.

Se distinguen dos subáreas dentro del conjunto:

- Subárea 2.1. La situada más al sur, con mayor porcentaje de suelo vacante, donde se plantean las grandes actuaciones públicas para equipamientos. Estas manzanas se configuran como elementos de relación entre la nueva área de Equipamientos anexa al ámbito del P.E.R.U. y la edificación residencial existente.

- Subárea 2.2. Con menor proporción de espacios libres, donde se insertan tipologías de transición que sirvan como charnela entre las áreas consolidadas y el área dotacional de nueva creación.

Objetivos generales:

- Mejora de la Calidad Medioambiental y del Paisaje urbano, mediante la supresión de impactos.
- Establecer las bases de ordenación para el futuro desarrollo del área.
- Potenciación a través del desarrollo urbanístico propuesto de los valores medioambientales y peculiares de la zona.
- Potenciación de una reestructuración morfológica que comprende nuevas formas de entender el espacio urbano ligado a la geomorfología existente.
- Dar los parámetros de actuación para aquellas edificaciones preexistentes que colinden con espacios libres de alta transformabilidad para propiciar su integración con la nueva propuesta.

Actuaciones propuestas:

- Adaptación de las nuevas construcciones a la tipología y forma de ocupación del entorno en que se emplazan utilizando los mismos elementos conformadores: edificación y espacio libre interrelacionados. Así se define un sistema de espacios libres compuesto por peatonales y jardines delanteros que nos ayudan a establecer charnelas entre los grupos existentes y los de nueva implantación.
- Se revaloriza el sistema de espacios libre existentes, tanto públicos como privados mediante la protección de jardines, retranqueos y espacios libres de interés existentes.
- La conformación natural del área como montaña de Picón, que junto con la situada en el extremo sureste, caracterizan de manera singular a La Restinga, pues han sido durante años límites naturales al crecimiento.

Apoyándonos en esta estructura geomorfológica natural, hemos visto la ubicación perfecta para el único gran Equipamiento que se propone dentro del ámbito, que es el de Centro de Visitantes y Congresos donde ampara la intensa actividad dedicada a los fondos marinos que se desarrolla en La Restinga.

La actuación consta de dos piezas:

- Una exenta, que deberá ser una actuación totalmente integrada en la montaña de picón y que por su situación privilegiada dota al edificio de vistas sobre la bahía.

Otra, adosada a la edificación existente, que resuelve el problema de las traseras y que de alguna manera se ha de vincular a la primera.

10.3. Área 3.

Área 3.

Memoria del conjunto.

Los terrenos que conforman lo que se ha denominado área 3 corresponde a la parte suroeste de La Restinga delimitada por la calle Arenas Blancas, La Avenida Marítima, calle El Rancho, calle El Carmen, La Ola y el límite norte de la calle La Orquilla.

Es el área menos desarrollada del ámbito donde hay una gran proporción de espacios que hemos catalogado como de alta transformabilidad con respecto a la trama geométrica original de conformación del área.

La intervención en esta área pretende derivar las tipologías existentes de edificación cerrada hacia otras soluciones arquitectónicas donde el espacio libre tanto a nivel privado como público juegue un papel fundamental, tanto en cuanto a conformación de la propia vivienda como de los espacios a nivel comunitario.

Se distinguen dos subáreas dentro del conjunto:

- Subárea 3.1. La situada más al sur, con mayor porcentaje de solares vacantes, donde la implantación de las nuevas tipologías es total.

- Subárea 3.2. Con menor proporción de espacios libres, donde se insertan tipologías de transición que sirvan como charnela entre las áreas consolidadas.

Objetivos generales:

- Mejora de la Calidad Medioambiental y del Paisaje urbano, mediante la supresión de impactos.
- Establecer las bases de ordenación para el futuro desarrollo del área.

- Se pretende homogeneizar todo el ámbito dando una organización coherente, basada en las directrices de la trama geométrica existente como sistema tradicional de ocupación y la estructura de la propiedad actual pero que a la vez sirva de transición hacia un nuevo sistema de ocupación del suelo, basado en la combinación de edificación y espacios libres.

- Potenciación a través del desarrollo urbanístico propuesto de los valores medioambientales y peculiares de la zona.

- Potenciación de una reestructuración tipológica que comprende nuevas formas de entender el espacio urbano y de integración en la edificación de los sistemas rodado y peatonal.

- Dar los parámetros de actuación para aquellas edificaciones preexistentes que colinden con espacios libres de alta transformabilidad para propiciar su integración con la nueva propuesta tipológica.

Actuaciones propuestas:

- Adaptación de las nuevas construcciones a la tipología y forma de ocupación del entorno en que se emplazan utilizando los mismos elementos conformadores: edificación y espacio libre interrelacionados. Así se define un sistema de espacios libres compuesto por peatonales y jardines delanteros que nos ayudan a establecer charnelas entre los grupos existentes y los de nueva implantación.

- Establecimiento de una sección tipo con una dualidad de respuestas:

- A la calle con una alineación en fachada correspondiente a edificación cerrada, a veces con jardín delantero, con la idea de que los espacios públicos definan cierta continuidad hacia el interior de las viviendas.

- A espacios comunitarios interiores, con un retranqueo obligatorio, a modo de jardín delantero, que normativamente, podría considerarse como espacio único, de uso exclusivo de las viviendas.

- Se define un recorrido peatonal principal, compuesto por las calles Los Saltos, El Carmen y La Lapa que traspasa la calle La Estrella, fundiéndose con el área peatonal que bordea las áreas edificadas de nueva creación.

Como elemento dotacional se propone un aparcamiento subterráneo bajo los peatonales principales con capacidad para 200 plazas de aparcamiento, a efectos de suplir la eliminación de vehículos en superficie.

- Adecuación de las tipologías genéricas del P.G.O.U. a las condiciones particulares y regulación de los po-

sibles adosamientos, alturas y ocupación máxima, con el tratamiento en detalle de los casos particulares.

Se revaloriza el sistema de espacios libre existentes, tanto públicos como privados mediante la protección de jardines, retranqueos y espacios libres de interés existentes.

10.4. Área 4.

Área 4.

Memoria del conjunto.

Las manzanas que conforman la denominada área 4 se localiza en la zona sureste de La Restinga delimitada por las calles La Ola, El Carmen, el Rancho, La Avenida Marítima, trasera a la calle El Parra, calle Las Calmas y trasera a la Carretera General de La Restinga.

Es el área con una mayor intervención en cuanto a espacios libres y tratamiento de Borde Urbano con respecto al Paseo Marítimo.

La intervención en esta área pretende reactivar los espacios libres creando aperturas visuales hacia el mar, así como una mayor actividad en el entorno a estos espacios.

Se distinguen dos subáreas dentro del conjunto:

- Subárea 4.1. La situada más al este del área 4, lindando con la montaña, donde se localizan áreas libres interiores de uso público, en relación con las ya existentes.

- Subárea 4.2. Lindando con la Avenida Marítima donde se localizan las tipologías de mayor altura conformando el Borde Urbano, y la implantación de un espacio de Plaza como nexo entre la intervención y el espacio del espigón y la Playa del Varadero Viejo.

Objetivos generales:

- Mejora de la Calidad Medioambiental y del Paisaje urbano, mediante la supresión de impactos.

- Establecer las bases de ordenación para la organización del área desarrollada.

- Mediante una combinación de espacios libres y edificación se pretende dar una respuesta ordenada, a la ocupación del suelo, utilizando como herramientas de ordenación las tramas geométricas existentes, (como sistema tradicional de ocupación), así como con la estructura de la propiedad.

- Potenciación a través del desarrollo urbanístico propuesto de los valores medioambientales y peculiares de la zona.

- Reestructuración de manzanas con nuevas formas de entender el espacio urbano, a través de una volumetría óptima, dando lugar a nuevas relaciones entre espacios libres y sistema viario.

- Dar las pautas (parámetros) de actuación para la organización de los espacios libres, así como propiciar su relación con la edificación.

Actuaciones propuestas:

- Establecimiento de una sección tipo dando respuesta a las vías con alineación en fachada, correspondiente a edificación cerrada, definiendo cierta continuidad al viario peatonal o rodado.

- Se establece recorrido peatonal principal compuesto por la calle Juan Gutiérrez Monteverde fundiéndose con la plaza propuesta como nexo entre dicho espacio peatonal y el espigón.

- Adecuación de las tipologías genéricas del P.G.O.U. a las condiciones particulares y regulación de los posibles adosamientos, alturas y ocupación máxima, con el tratamiento en detalle de los casos particulares.

- Se revaloriza el sistema de espacios libre existentes, mediante nuevas intervenciones públicas así como la incorporación del sector terciario de carácter privado.

11. Gestión.

El Plan Especial de Rehabilitación Urbana de La Restinga, contempla entre sus objetivos prioritarios la obtención de suelo y la urbanización del mismo para cuatro fines fundamentales.

- La creación de espacios libres de carácter público.

- La renovación tipológica de áreas menos consolidadas a través de plantear una ocupación menor a la existente, de las manzanas edificables.

- La creación de un oferta de vivienda sometida a régimen de protección.

- La peatonalización y creación de un sistema de aparcamientos.

Para la consecución de estos fines y en desarrollo de los artículos 187 y siguientes del Reglamento de gestión y ejecución del Planeamiento de Canarias y artículos 246 y concordantes.

El Plan establece cuatro tipos de actuaciones:

- A.U.E. Actuaciones Urbanísticas Específicas, a desarrollar por Convenios Urbanísticos de Cooperación (art. 246 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento).

Se definen así la A.U.E 1, A.U.E 2, y A.U.E 3, estas actuaciones engloban acciones de urbanización y de edificación.

- A.E.S.L. Ámbitos de Ejecución de Sistema Local, a desarrollar por expropiación, para usos exclusivamente dotacionales. Se definen así la A.E.S.L-1 y la A.E.S.L-2.

- Obras Ordinarias. Estas actuaciones contemplan exclusivamente la ejecución de obras de peatonalización y reconducción de infraestructuras y urbanización en general, así como el tratamiento de fachadas. Se definen hasta un total de 10 obras ordinarias en el Plan, a desarrollar por el Ayuntamiento.

- Actuaciones puntuales en las que se permite a los propietarios la consolidación de su edificabilidad bruta en la parte de parcela suficiente para materializarla, cediendo el resto a la Administración, sin compromisos de urbanización.

En las diferentes áreas delimitadas a efectos de ordenación, se reparten así estas actuaciones:

11.1. Gestión prevista en el área 1.

Gestión.

Ámbitos de ejecución de sistemas locales.

A.E.S.L.2: Obtención de suelo para plaza pública, viviendas sujetas a régimen de protección y aparcamientos subterráneos.

- Sistema de actuación: Expropiación.

- Plazo: 8 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

A.E.S.L.3: Obtención de suelo para plaza pública.

- Sistema de actuación. Expropiación.

- Plazo: 8 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

Obras ordinarias.

O.O.5: Urbanización de la calle La Caracola y calle San Juan, junto con el espacio libre anexo a la Iglesia.

Pavimentación con carácter peatonal y canalización de las actuales instalaciones aéreas.

O.O.6: Urbanización de la calle Juan Gutiérrez Monteverde, en cuanto a complementar el proyecto que actualmente desarrolla el Cabildo Insular para su total peatonalización y canalización subterránea de las instalaciones aéreas existentes.

O.O.7: Urbanización del resto de las calles del área.

Pavimentación con carácter peatonal y canalización de las actuales instalaciones aéreas.

Los proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en las “Condiciones de proyectos de Urbanización”, definidas en el Documento de Condiciones Normativa Sectoriales de este Plan Especial.

11.2 Gestión prevista en el área 2.

Gestión.

Ámbitos de ejecución de sistemas locales y obras ordinarias.

A.E.S.L-1:

Se delimita el objeto de la obtención de suelo y ejecución del Centro de Visitantes y Congresos y sus áreas anexas.

Obras ordinarias.

O.O.4: Urbanización de la calle La Caracola, y El Lajial en los tramos comprendidos entre la calle La Pandorga y la calle La Ola.

Pavimentación con carácter peatonal.

Los proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en las “Condiciones de proyectos de Urbanización”, definidas en el Documento de Condiciones Normativa Sectoriales de este Plan Especial.

11.3 Gestión prevista en el área 3.

Gestión.

A.U.E.1:

Se delimita el objeto de la obtención de suelo para:

- Peatonales.
- Aparcamiento Público.
- Subterráneos bajo.
- Peatonales.
- Plaza Pública, entre la Avda. Marítima y la calle Estrella.
- Obtención de la M-13 para solares de sustitución para los afectados de otras actuaciones. (AUE-2).

Los propietarios de esta Actuación, materializarán su aprovechamiento en las manzanas M-26 y M-39,

en las condiciones que se establezcan en este Fichero de Ordenación detallada, cediendo la M-13 para los fines ya descritos.

Sistema de actuación: la actuación se gestionará mediante convenio urbanístico de cooperación conforme al artículo 246 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias. Dicho convenio aparece en el anexo de convenio de este Plan.

- Plazo: 4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

Obras ordinarias.

O.O.1: Urbanización de la calle Los Saltos y construcción de aparcamientos subterráneos.

Pavimentos con carácter peatonal y canalización de las actuales instalaciones aéreas.

O.O.2: Urbanización de la calle Los Saltos y construcción de aparcamientos subterráneos.

Pavimentos con carácter peatonal y canalización de las actuales instalaciones aéreas.

O.O.3: Urbanización de la calle La Lapa y transversales reflejadas en plano de ordenación.

Pavimentación con carácter peatonal y canalización de las actuales instalaciones aéreas.

Los proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en las “Condiciones de proyectos de Urbanización”, definidas en el Documento de Condiciones Normativa Sectoriales de este Plan Especial.

11.4 Gestión prevista en el área 4.

Gestión.

Actuaciones urbanísticas específicas.

A.U.E.2:

Se delimita el objeto de la obtención de suelo para conformación de plaza (espacio libre público).

• Sistema de actuación: la actuación se gestionará mediante convenio urbanístico de cooperación conforme al artículo 246 del Reglamento de gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias. Dicho convenio aparece en el Anexo de Convenio Urbanísticos de este Plan.

- Plazo: 4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

Obras ordinarias.

O.O.6: Peatonalización de la calle Juan Gutiérrez Monteverde reflejado en el Plano de ordenación.

Pavimentos con carácter peatonal y canalización de las actuales instalaciones aéreas.

Rehabilitación de las fachadas, limpieza y mejora de lo existente.

O.O.7: Actuación de dos plazas públicas, que interrelacionan las calles Juan Gutiérrez Monteverde y El Parral, esponjando las manzanas M32 y M33 respectivamente.

Tratamiento de Plaza con pavimentación de la calle San Juan, pavimento peatonal, y canalización de las actuales instalaciones aéreas.

Rehabilitación de las fachadas, limpieza y mejora de lo existente.

O.O.8: Peatonalización de las calles El Bote, La Laja y El Remo, reflejadas en el plano de ordenación.

Pavimentos de carácter peatonal, conformación de espacio público ajardinado, como remate de la calle La Lapa (M43), y canalización de las actuales instalaciones aéreas.

O.O.10: Peatonalización de la calle La Orchilla, transversales así como la calle Los Saltos y la calle El Carmen como viene reflejado en el Plano de ordenación.

Pavimentación con carácter peatonal y canalización de las actuales instalaciones aéreas.

Rehabilitación de las fachadas, limpieza y mejora de lo existente.

11.5. Las actuaciones urbanísticas específicas.

AUE-1.

• Superficie total: 8.697,89 m².

Coefficiente de Edificabilidad: el derivado de materializar las condiciones reflejadas en planos y Fichero de Ordenación Detallada.

• Actuaciones Principales	m ² s	m ² c	nº de viviendas	Nº máximo de Plazas de Garaje
- Espacio libre Público	3.477,75			
- Vivienda Protegida	-----			
- Vivienda Libre	3.103,16	9.300	100	
- Espacios Libres Privados	1.652,30			
- Otros Usos Compatibles	694,33			
- Aparcamientos V.L y Residentes	3.839,26			300
- Suelo de Cesión al Ayto	464,68	929,16	10	

Condiciones de la actuación urbanística.

• La intervención en esta área pretende derivar las tipologías existentes de edificación cerrada, hacia otras soluciones arquitectónicas donde el espacio libre tanto a nivel privado como público juegue un papel fundamental, tanto en cuanto a conformación de la propia vivienda como de los espacios a nivel comunitario.

Los espacios libres públicos propuestas exteriormente a la edificación tiene carácter vinculante.

Los espacios libres privados pueden presentar otras disposiciones entendiéndose:

- En la manzana 26, la alineación interior como límite máximo de la edificabilidad y ocupación permitidas (3.912,60 m²c).

- En la manzana 39, la alineación propuesta hacia los espacios libres privados es indicativa, siendo el

recinto señalado como área de movimiento de la edificación el ámbito donde con carácter libre, puede materializarse 5.387 m² construidos con el 60% de ocupación.

• Obtención de suelo para reubicación de afectados por las actuaciones contempladas en la U.A-2, espacios libres de carácter público y aparcamientos subterráneos, concentrando la edificabilidad permitida en las manzanas 26 y 39, definidas en el Plan Especial.

• El Ayuntamiento asume el costo de urbanización del E.L, en prolongación de la calle Los Saltos.

• Los propietarios del suelo materializan su aprovechamiento sobre las manzanas M-26 y M-39, asumiendo los costos de urbanización del EL-2 y EL-3, así como la construcción de aparcamientos subterráneos bajo la M-39 y EL-3.

AUE-2

Superficie Total: Coeficiente de edificabilidad: 2 m ² / m ²				
Actuaciones Principales	m ² s	m ² c	nº de viviendas	Nº máximo de Plazas de Garaje
Espacio libre Público				
Vivienda Protegida				
Vivienda Libre	544,68	1.361,7	13	20
Espacios Libres Privados	180,1			
Otros Usos Compatibles				
Aparcamientos V.L y Residentes				
Suelo de Cesión al Ayto				
Espacios Libres Públicos	247,17			

Condiciones de la actuación urbanística.

- Obtención de suelo para espacios libres de carácter público y privados, obtención de suelo para reubicación de los afectados a cargo de la AUE-1.

- El Ayuntamiento asume la totalidad de los costes de urbanización.

- Los propietarios del suelo materializan sus derechos en la M-13.

11.6. Las actuaciones puntuales.

- Actuación puntual sobre la M-2: el propietario consolida su aprovechamiento 602,22 m²c sobre 212,60 m² de su parcela. El resto lo cede al Ayuntamiento 88,51 m² para uso dotacional (Centro Ocio-Cultural).

- Actuación puntual sobre la M-14: el propietario consolida su aprovechamiento 929,44 m²c sobre 379,58 m² de su parcela. El resto lo cede al Ayuntamiento para ensanchamiento de la acera.

12. Condiciones normativas sectoriales.

12.1. Actuaciones bioclimáticas sobre la urbanización y la edificación.

Actuación sobre la urbanización.

12.1.1 Actuaciones sobre la red viaria.

Art. 1 Ámbito de aplicación.

Las determinaciones recogidas en esta sección serán de aplicación a los suelos calificados como Red Viaria y sea rodada o peatonal.

Art. 2. Determinaciones de obligado cumplimiento.

a) En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que se ejecuten en la vía pública y pudieran impedir el soleamiento en las fachadas orientadas al oeste, se utilizarán especies caducas.

b) Los viales pertenecientes a la red rodada en las zonas residenciales deberán diseñarse de modo que la velocidad de circulación sea menor de 30 km/h.

c) Con el objetivo de reducir el impacto del tráfico sobre los peatones, las vías de la red local que presenten un ancho menor de los 8,00 metros se tratarán como vías de coexistencia de tráfico rodado y peatonal.

d) En el caso de ejecutarse un viario de coexistencia, se separarán las bandas de circulación de vehículos y de circulación peatonal utilizando bolardos, o cualquier otro sistema similar. En esta caso se utilizarán pavimentos claramente diferenciados que segreguen el espacio de los peatones y de los vehículos.

Los acabados superficiales de dichos pavimentos utilizarán en general tonos claros que aprovechen la iluminación natural al máximo, y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permite la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

e) En calles con aceras de más de 1,50 m. de ancho y con más de diez estacionamientos en línea, o más de 115 en batería, se diseñarán alcorques, como mínimo para un árbol cada tres plazas de aparcamiento en línea o cinco en batería.

En todo proyecto de plantación de arbolado viario se debe prever, y justificar en la Memoria del pro-

yecto, el espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre éstos y las edificaciones, así como que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni que aquellos condicionen su desarrollo.

f) Las redes de servicios en la urbanización se materializarán en las vías principales-ejes estructurantes urbanos calificadas como redes generales viarias, ejecutando arquetas continuas bajo las aceras de estas vías que permitan un acceso directo a los servicios técnicos cuando esto sea necesario.

g) En la iluminación exterior sobre la red viaria se debe minimizar la contaminación lumínica del cielo, dirigiendo el haz de luz hacia el suelo, o cubriendo las lámparas con protecciones opacas en el hemisferio superior.

Actuaciones sobre los espacios libres y zonas verdes.

Zonas verdes.

Art. 3. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones recogidas en esta sección serán de aplicación a los suelos calificados como Red de Espacios Libres de uso público y privado.

Art. 4. Determinaciones de obligado cumplimiento.

a) En la fase de ejecución de la urbanización o de la edificación, se deberá preservar de la actuación urbanizadora la Red de Zonas Verdes.

Esta exclusión deberá realizarse vallando la totalidad del perímetro de estos ámbitos a excepción de las zonas de paso sobre las que fuesen a ejecutarse viarios de paso.

b) El movimiento de tierra en las zonas verdes se limitará a los estrictamente necesarios para la ejecución de las vías que atraviesan las zonas verdes, limitando su ocupación en planta a 1,5 veces la de la superficie ocupada por el vial dentro de los límites de la zona verde considerada.

En los movimientos de tierras en el interior de las zonas verdes durante la fase de ejecución de la urbanización se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Buscar el equilibrado del relleno y la excavación y en el interior de cada terreno o ámbito de actuación justificando en Memoria su cumplimiento o desviación.

- De cara al drenaje superficial, las pendientes de las canaletas de desagüe podrán estar comprendidas

entre el 0,5 % y el 4% sin necesidad de recubrimiento, obligándose a recubrirlas en caso de tener pendientes superiores.

En cualquier caso, no se permitirá que los terraplenes desarrollen pendientes que excedan los ángulos de reposo del tipo de terreno de que se trate, procurando que las pendientes no pasen del 60%, procediendo al banqueo y drenaje de los taludes para evitar deslizamientos. El relleno se hará por capas de una altura que no exceda de 20 cm.

- En general, la compactación se debe realizar por medios mecánicos de manera que sea uniforme y completa.

- En la ejecución de las obras deberán cercarse las zonas a preservar, habilitando pasos para la maquinaria.

- Deberá conservarse y hacer acopio cuidadoso de la tierra de cabeza u horizonte superficial, e incluso en casos especiales deberá tratarse en forma de tepe.

2. Condiciones de diseño.

h) En general, los espacios libres deberán estar orientados según dirección sur, reduciendo el tamaño de las pantallas vegetales orientadas en esa dirección, y ser protegidos con plantaciones perennes frente al frío invernal, siempre que puedan estar lo suficientemente separadas para que no den sombra en las fachadas.

i) En general, se dispondrán las plantaciones de árboles de hoja caduca junto a las fachadas oeste de las edificaciones colindantes con la zona verde, para evitar la excesiva radiación estival sobre las mismas.

j) Las especies vegetales a utilizar serán principalmente especies autóctonas.

k) En las superficies para el tránsito peatonal dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos parcialmente permeables (tales como losetas sueltas, gravas, adoquines sobre camas de áridos, pavimentos continuos porosos, etc) que aumenten la absorción de agua pero sin producir encharcamiento, y que posibiliten el crecimiento de vegetación estacional.

A estos efectos, como mínimo el 50% de la superficie dedicada a paseos peatonales y espacios estanciales (plazas,...) en los espacios libres deberán ser diseñados para permitir una infiltración mínima del 50% de las aguas recogidas por escorrentía en su superficie.

Las especies vegetales deberán justificar:

- Susceptibilidad a los factores climáticos del área.

- Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).

- Capacidad para generar alergias.

Las especies utilizadas han de cumplir, en cualquier caso, los siguientes criterios: adaptabilidad al medio ambiente local, bajo consumo de agua y adecuación paisajística.

a) Los servicios Técnicos municipales competentes en la materia podrán señalar, motivadamente, requerimientos de corrección a la selección de especies y mantenimiento de espacios verdes del proyecto.

b) En las actuaciones sobre los espacios libres y zonas verdes se utilizarán principalmente especies autóctonas. Se podrán utilizar igualmente otras especies que satisfagan los condicionantes impuestos por el diseño y que se encuentren adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de la zona de actuación en, siempre que se justifique en el Proyecto de Jardinería que la adaptación al territorio es equivalente a la de las autóctonas.

Art. 5. Determinaciones propositivas de cumplimiento recomendado (obligatorio salvo justificación en contrario).

1. Actuaciones sobre la Red de Zonas Verdes.

a) El riego de zonas verdes deberá hacerse utilizando fuentes de abastecimiento distintas de la red de agua potable.

b) En el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ordenanza, deberá estar en servicio esta red para riego de zonas verdes.

c) En general, se buscará que las redes de riego de zonas verdes públicas sean independientes de las de agua potable de consumo humano, utilizando aguas tratadas provenientes de la depuradora.

Las tuberías de uno y otro tipo deberán tener un color diferente, o bien llevar un encamisado de color que sirva para diferenciarlas.

d) De cualquier modo estas redes tendrán que cumplir con la normativa técnica, sectorial correspondiente, debiendo ser independientes de la distribución, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes o conjunto de éstas.

e) Las bocas de riego, en su tapa, llevarán impresa la leyenda de “agua no potable”, y su color será del mismo color del encamisado de la red de aguas depuradas.

f) La totalidad de los ajardinamientos de parcela, sea pública o privada, deberá contar con un sistema programable de riego automático, o cualquier método de ahorro de agua de eficacia similar o mayor, incluyendo:

- Programadores de riego.

- Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.

- Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.

Se tendrá que considerar en todo caso la composición del agua reciclada, ya que no siempre es apta para determinaciones sistemas de riego con ahorro de agua.

2. Condiciones de diseño.

a) En la ejecución de la urbanización interior asociada a la edificación se recomienda diseñar espacios de amortiguación microclimática, con plantaciones vegetales, consideración de vientos del N.E del verano como positivos, e incorporación de elementos de agua (surtidores, fuentes, canales de agua, etc, siempre con circuitos de recuperación del agua).

b) En general, se recomienda que el sombreado natural de los espacios libres se habilite con elementos móviles, que puedan desplegarse durante las estaciones cálidas para reducir de este modo la incidencia de radiación solar, y recogerse durante las frías para captar la mayor cantidad posible de radiación.

12.1.2. Actuación sobre la edificación.

Art. 6. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones recogidas en esta sección se aplicarán a los suelos calificados con uso residencial y tipologías multifamiliar y unifamiliar.

Art. 7. Determinaciones generales de obligado cumplimiento.

1. Condiciones exteriores de la edificación.

a) Toda edificación deberá poder graduar el grado de soleamiento de sus fachadas mediante alguno de los siguientes sistemas:

- Fachadas norte y este, persianas en fachadas de corredera exterior.

- Fachadas sur y sur, persianas en fachadas de corredera exterior o librillo con carácter abatible, en calles mayores de 8 m, sistemas de toldos a una altura superior a 3 m.

2. Condiciones de las cubiertas:

Todas las cubiertas deberán prever la posibilidad de instalación de energía solar ya sea por placas o células fotovoltaicas. Se deberá impedir la total transmisión de calor a través de las cubiertas, ya sea con papeles aislantes térmicos o a través de cámaras de

aire ventiladas. Cualquiera de las dos soluciones se deberá incluir en los proyectos técnicos.

12.2. Parámetros y condiciones de construcción en edificios existentes.

Artículo 8. Coeficiente de edificabilidad permitida.

La edificabilidad permitida en cada parcela (superficie edificada en todas las plantas/superficie solar) queda determinada sobre la base del porcentaje de ocupación de suelo permitido en cada parcela y la altura permitida de edificación indicadas en las fichas de ordenanza. Salvo indicación específica la edificabilidad máxima permitida será de 2 m²/m².

Artículo 9. Edificabilidad permitida en suelo resultante de demoliciones parciales o especiales.

En el caso de demolición autorizada de un edificio, la edificabilidad permitida en la nueva edificación deberá ser, como máximo, igual a la de la edificación demolida. Cuando sea mayor que la permitida regirá la máxima prevista en el art. 2 de esta ordenanza.

Artículo 10. Intervenciones exteriores.

No podrán realizarse intervenciones exteriores correspondientes a una división horizontal. Estas deberán realizarse en la totalidad del edificio. Las intervenciones en edificios ya construidos deberán adaptarse a las condiciones estéticas y Bioclimáticas definidas en estas Normas.

Artículo 11. Plantas bajas.

Las intervenciones en plantas bajas, deberán cumplir igualmente con lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 12. Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias.

El cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias previstas en la normativa sectorial se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos.

Artículo 13. Adaptación de las dotaciones e instalaciones por fachada en las edificaciones existentes.

El cumplimiento de las dotaciones e instalaciones previstas en la presente Ordenanza y en la normativa sectorial correspondiente. Se deberá tener en cuenta en los proyectos de urbanización que desarrollen los espacios exteriores.

12.3. Parámetros y condiciones de construcción en edificios de nueva planta.

Artículo 14. Obras de nueva planta.

Son obras de nueva planta las que se realizan sobre solares vacantes o las que se proyectan simultáneamente con un proyecto de demolición de la edificación precedente. También se considerarán como tales los casos de obras en edificios en los que, aún cuando resten algunos elementos arquitectónicos que se conserven, éstos no sean condicionantes sustanciales de la nueva construcción.

Artículo 15. Obras en edificios fuera de ordenación.

En las edificaciones fuera de ordenación, las obras de reparación o adaptación de dichos inmuebles, deberán ser siempre entendidas, como obras de adaptación a los nuevos parámetros de ordenación, tanto a nivel volumétrico como estético y de adaptación de elementos bioclimáticos.

Artículo 16. Edificabilidad (m²/m²).

La edificabilidad máxima permitida para la nueva edificación, será de 2 m²/m², salvo en los ámbitos de actuación urbanística que tienen establecida su edificabilidad específica en las fichas correspondientes de parámetros de desarrollo.

Artículo 17. Altura y número de plantas permitidas.

Las alturas permitidas (máxima y mínima) y el número de plantas, para la nueva edificación, se encuentran recogidas en el plano de ordenación de alturas permitidas y en los parámetros de aprovechamiento definidos en las condiciones de cada área en el Fichero de Ordenación Detallado. Las alturas están determinadas en función de las características de la edificación consolidada de valor de la manzana en la que se encuentra recogida la nueva intervención.

Artículo 18. Referencia de alturas.

Las alturas permitidas se refieren, en todos los casos, a la distancia existente desde el nivel de la acera, medido en el punto medio de la fachada (con carácter general, a no ser que en las condiciones de cada manzana se especifique otra disposición), hasta la cota superior del nivel del forjado de la cubierta, en el caso de que sea plana, y hasta la línea inferior del alero caso de que sea inclinada.

Artículo 19. Alturas en función de los usos del suelo.

1. Las alturas, en relación con los usos del suelo serán las siguientes:

Usos dominantes	I Planta		II Planta		III Planta	
	Max.	Min	Max.	Min	Max.	Min
Vivienda	3.0	3.0	6.5	6.0	9.5	9.0
Terciario	3.5	3.5				
Dotaciones	4,5	4,0	8,4	7,4	12,20	10,8

Artículo 20. Tratamiento de los Espacios Libres.

Los Espacios Libres privados resultantes de la Ordenación podrán utilizarse como aparcamientos en el subsuelo y en superficies siempre que se garantice la pavimentación total y el ajardinamiento en un 50% de su superficie.

12.4. Elementos constructivos, decorativos y formales.

Artículo 21. Construcciones auxiliares sobre cubiertas.

Sobre la superficie de las cubiertas, no se autoriza la localización de ninguna construcción auxiliar. En caso de necesidad por impedimento para incorporar otra solución, estarán autorizados los depósitos de agua únicamente para el uso de vivienda, debiendo quedar localizados fuera del ángulo de visión desde la calle, y convenientemente protegidos.

Artículo 22. Pretilos de cornisa y aleros.

En el caso de cubiertas planas, será obligatoria la incorporación de un remate de cornisa que marque la posición del último forjado o la coronación del antepecho, y la incorporación de un perfil de material a elegir por el proyectista (fábrica continua, piezas aisladas, rejería, etc), cuya altura no será menor de 0,70 m ni mayor de 1 m en el uso de marcar forjados. Quedan expresamente prohibidos los pretilos de balastradas de piezas prefabricadas.

Artículo 23. Fachadas: Relación lleno/vacío.

Será de libre disposición del proyectista. Los huecos deberán tener las dimensiones que su uso y situación exijan.

Artículo 24. Recubrimientos de fachadas.

Aparte de lo dicho en el artículo anterior, queda prohibido el recubrimiento de las fachadas con cualquier material que no sea piedra natural o fachadas ventiladas con grandes piezas. El tamaño mínimo de las piezas de recubrimiento será de 60x40 cm. Las fachadas en granulite, material cerámico estándar o piedra artificial quedan expresamente prohibidas.

Artículo 25. Fachadas laterales.

Dentro del Ámbito del P.E.R.U las fachadas laterales de la edificación deberán ser tratadas igual que la fachada principal, con idénticas texturas y colores. Tendrán que ser objeto de un estudio cromático

que fraccionen el paño lateral expuesto en franjas de colores diferentes, similares a las de la zona.

Artículo 26. Cuerpos volados a la calle.

Queda prohibida la incorporación de cuerpos volados en fachada, que no sean balcones abiertos sin cerramiento superior.

Artículo 27. Decoraciones fingidas.

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas. En particular, la utilización de aleros fingidos de teja de barro hacia la vía pública, o aplacados de piedra discontinuo tipo "dálmata".

Artículo 28. Conductos visibles en fachada.

Dentro del ámbito del PERU, no se permitirá dejar al descubierto visible sobre el paramento del muro de la fachada del edificio, canales o bajadas de aguas pluviales, tuberías de agua potable, tuberías de abastecimiento eléctrico, telefónico, salidas de humos, drenajes, o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio y su entorno.

Artículo 29. Persianas.

Los tambores de recogida de las persianas deberán estar alojadas en el interior del marco de la ventana sin sobresalir del paño de fachada. Se permiten persianas deslizantes y contraventanas.

12.5. Condiciones de los proyectos de urbanización.

Artículo 30. Red viaria principal de circulación rodada.

La constituyen las calles que tienen la función de zonas de paso y accesos o salidas del núcleo y que, por tanto, soportan una fuerte carga de tráfico rodado.

Dentro del área de estudio estas vías son:

- Calle Arenas Blancas.
- Carretera General.
- Calle La Ola.
- Calle La Pandorga.
- Calle El Carmen.
- Calle Las Calmas.
- Calle La Estrella.
- Avenida Marítima.

En estas vías es utópico plantear la limitación de paso de vehículos, pero sí se puede favorecer el paso peatonal mediante las siguientes actuaciones, que irán señaladas en los proyectos de urbanización posteriores:

- Ampliar el ancho de acera impidiendo el aparcamiento, salvo en lugares muy controlados en los que la sección del trazado viario lo permita.

- Diseñar aceras y bandas de circulación a distinto nivel, salvo en los lugares de cruce con vías locales de preferencia peatonal, en los que la calzada deberá elevarse al nivel de la acera, sirviendo esta medida para evitar barreras urbanísticas, conseguir continuidad peatonal en los recorridos y, simultáneamente, templar el tráfico de los vehículos.

Artículo 31. Viario interior de preferencia peatonal.

En él está permitida tan sólo la circulación de vehículos de carácter local, pudiendo existir aparcamiento, carga y descarga, tan sólo en los lugares que se establezcan en los proyectos de urbanización que se realicen en las siguientes fases del trabajo, (en función de las alineaciones y ordenación definitiva de las manzanas).

A esta categoría pertenece la mayoría del viario del área, representado gráficamente en el plano de usos y alineaciones y rasantes.

El tratamiento de estos viales, que deberá ir definido en los proyectos de urbanización, consistirá en una única banda de circulación al mismo nivel que las aceras, de las que se distinguirá tan sólo por el tratamiento de los pavimentos. El ancho mínimo de estas aceras será de 1,00 m debiendo por lo menos una de ellas alcanzar la dimensión de 1,20 m (libre de obstáculos), con el fin de cumplir la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas. Por este motivo, no está permitido aparcar en tramos de vía cuya anchura sea inferior a 7,20 m para único carril de circulación, o de 10,20 m, para el caso de carriles.

Todas la aceras cuya anchura sea mayor de 1,5 m deberán ir arboladas con especies de porte proporcional a dicha anchura.

Artículo 32. Vías peatonales y espacios libres de uso público.

En ellas estará prohibida la circulación y aparcamiento de vehículos, salvo en casos de emergencia o fuerza mayor (obras, mantenimiento, limpieza, policía, ambulancia, bomberos, etc.) o en caso de paso de vehículos a garajes privados, situados en edificios que den fachada a estas vías o espacios.

Esta prohibición de paso será normativa y nunca por medio de barreras físicas fijas o móviles que puedan impedir el paso en un caso de emergencia.

A esta categoría pertenecen los espacios anexos al vial y que aparecen representados como plazas o áreas ajardinadas, en concreto la prolongación de las calles Los Saltos y El Carmen.

El tratamiento de las calles y espacios peatonales será similar al del viario interior, sin necesidad, en caso de viales de diferenciación entre aceras y calzada.

En las áreas ajardinadas y espacios libres de uso público, predominarán las especies arbóreas sobre las arbustivas, con el fin de conseguir la mayor proporción de suelo utilizable para estancia peatonal.

13. Cuadros de características de la ordenación.

- Superficie total del ámbito: 86.952 m² suelo.
- Edificabilidad sobre parcela bruta 2 m²/m².
- N° total de viviendas: 749.
- Densidad del área: 8,61 viv/Ha (viviendas) Habitantes/Ha.

CUADRO 1. ZONAS DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA

	ZONA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE
A1	A.1.1	Residencial	12.459,50 m ²
	A.1.2	Residencial	11.004,50 m ²
A2	A.2.1	Residencial	10.607,70 m ²
	A.2.2.	Residencial	5.216,90 m ²
A3	A.3.1	Residencial	12.388,00 m ²
	A.3.2	Residencial	14.940,00 m ²
A4	A.4.1	Residencial	14.303,30 m ²
	A.4.2	Residencial	6.032,10 m ²
TOTAL			86.952,00 m²

CUADRO 2. RESUMEN POR USOS

USO	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA m ²	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
Residencial	47.633,20	95.266,40	95.266,40
Dotaciones Comunitarias	Administrativo	238	714
	Ocio- Cultural	3.982,70	Libre
	Deportivo	externo	-----
	Religioso	920,3	Libre
Áreas libres de Uso Privado	Patios, Jardines	2.529,40	-----
	Áreas Comunitarias	858,70	-----
Áreas Libres de Uso Público	Plazas, áreas ajardinadas	9.985,60	-----
	Áreas Peatonales	14.101,2	-----
	Viario	8.103,10	-----
	Zonas de protección	1.987,90	-----
Áreas libres vinculadas	1.755,50	-----	-----

CUADRO 3. ORDENACIÓN DETALLADA DE MANZANAS USOS RESIDENCIALES

MANZANA	USO	TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE SUELO M ² S	EDIFICABILIDAD Max. Estimada	Nº PLANTAS	Nº VIV Estima da
1	Residencial Viv. protegida	E. Cerrada Colectiva	1.748,80	3.497,6	3 P	30
3	Residencial	E. Cerrada Unifamiliar	865,50	1.731,00	3P	15
4	Residencial	E. Cerrada Colectiva	743,00	1.486,00	2P/2 + A	12
5	Residencial	E. Cerrada Colectiva	106,50	213,00	3P	2
6	Residencial	E. Cerrada Colectiva	893,50	1.787,00	2P+A/3P	15
7	Residencial	E. Cerrada Colectiva	1.129,80	2.241,60	2P+A/3P	20
9	Residencial	E. Cerrada Colectiva	525,40	1.050,80	3P	9
10	Residencial	E. Cerrada Colectiva	876,80	1.753,60	3P	15
11	Residencial	E. Cerrada Colectiva	1.069,50	2.139,00	3P	19
12	Residencial	E. Cerrada Colectiva	1.502,3	3.004,60	3P	25
13	Residencial	E. Cerrada Colectiva	464,58	929,16	2 P + A	5
14	Residencial	E. Mixta Colectiva	781,50	1.563,00	3P/2+A	13
15	Residencial	E. Cerrada Colectiva	842,70	1.685,40	3P	14
16	Residencial	E. Cerrada Colectiva	1.069,10	2.138,20	3P/2+A	19
17	Residencial	E. Cerrada Colectiva	1065	2.130,20	3Pp/2+A	19
18	Residencial viv. protegida	E. Cerrada Colectiva	464,09	928,18	3P	10
19	Residencial	E. Cerrada Colectiva	707,6	1.415,20	3P	12
20	Residencial	E. Mixta Colectiva	1.321,70	2.643,40	2P	22
21	Residencial	E. Cerrada Colectiva	833,20	1.666,40	2P+A	14
22	Residencial	E. Cerrada Colectiva	1.020,00	2.040,00	2P+A	17
23	Residencial	E. Cerrada Colectiva	911,00	1.822,00	3P	15
24	Residencial	E. Cerrada Colectiva	425,00	850,00	3P	7
25	Residencial	E. Cerrada Colectiva	424,99	849,98		8
26	Residencial	Mixta Unifamiliar Colectiva	1.997,33	4.136,87	3P 2+A	40
27	Residencial	E. Mixta Colectiva	1.133,8	2.267,60	2+A	19

28	Residencial	Mixta Unifamiliar Colectiva	1.368,00	2.736,00	3P 2+A	23
29	Residencial	E. Cerrada Colectiva	1.402,80	2.805,60	3P/2+A	24
30	Residencial	E. Cerrada Colectiva	891,50	1.783,00	3P/2+A	15
31	Residencial	E. Cerrada Colectiva	1.280,70	2.561,40	2P	21
32	Residencial	E. Cerrada Colectiva	1.357,30	2.714,60	2+A	23
33	Residencial	E. Cerrada Colectiva	1.506,10	3.012,20	2+A	25
34	Residencial	E. Mixta Unifamiliar Colectiva	1.457,00	2.914,00	2+A	25
35	Residencial	E. Mixta Unifamiliar Colectiva	1.177,40	2.354,80	3P	20
36	Residencial	E. Cerrada Colectiva	1.622,10	3.244,20	2+A	27
37	Residencial	E. Cerrada Colectiva	707,70	1.415,40	2+A	12
38	Residencial	E. Cerrada Colectiva	887,30	1.774,60	3P/2+A	15
39	Residencial	E. Mixta Colectiva	1.492	4.476,00	3P	40
40	Residencial	E. Cerrada Colectiva	871,5	1.743,00	2+A/3P	14
41	Residencial	E. Cerrada Colectiva	795,60	1.591,20	3P	13
42	Residencial	E. Cerrada Colectiva	809,70	1.619,40	2+A	7
43	Residencial	E. Cerrada Colectiva	1.668,8	3.337,60	2+A	14
44	Residencial	E. Mixta Colectiva	772,50	1.545,00	3P	6
45	Residencial	E. Mixta Colectiva	753,40	1.506,80	3P	6
46	Residencial	E. Cerrada Colectiva	396,10	792,20	2P	3
47	Residencial	E. Cerrada Colectiva	374,10	748,20	3P	3
48	Residencial	E. Cerrada	344,22	688,44	2P	6
49	Residencial	E. Cerrada	644,43	1.288,86	2P	11
SUBTOTAL ES			45.502,94	92.622,29		749

CUADRO 4. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

MANZANA	USO	TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE SUELO M ² S	EDIFICABILIDAD M ² C
M2 (EQ1)	Ocio – Cultural Público	Aislada	3.982,70	Libre / volumen a determinar E.D.
M8 (EQ2)	Religioso Público	Aislada	920,3	Libre / volumen a determinar E.D.
M27 (EQ3)	Administrativo Público	Aislada	237,97	2 m ² / m ²
SUBTOTALES			5.141 M² S	

5. ESPACIOS LIBRES

MANZANA	USO	TIPOLOGÍA S	SUPERFICIE SUELO M ² S	EDIFICABILIDAD M ² C
E.L.1 (AUE 1 y 2)	Área libre de Uso Público + aparcamiento	-----	526,17 m ²	0
E.L.2 (001)	Área libre de Uso Público + aparcamiento	-----	1959,57 m ²	0
E.L.3 (002)	Área libre de Uso Público + aparcamiento	-----	1.447,97 m ²	0
E.L.4 (AUE3)	Área libre de Uso Público	-----	2.596,70 m ²	0
E.L.5 (AUE4)	Área libre de Uso Público	-----	757,80 m ²	0
E.L.6 (AUE7)	Área libre de Uso Público + aparcamiento	-----	775,90 m ²	0
E.L.7 (009)	Área libre de Uso Público	-----	334,80 m ²	0
E.L.8	Área libre de Uso Público	-----	634,20 m ²	0
E.L.9 (AUE 6)	Área libre de Uso Público	-----	798,50 m ²	0
E.L.10 (007)	Área libre de Uso Público	-----	308,90 m ²	0
E.L.11 (AUE8)	Área libre de Uso Público	-----	376,20 m ²	0
SUBTOTALES			10.516,71 M² S	

14. ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO.**1. COSTOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

- En Actuaciones Urbanísticas Específicas

Nº	Superficie	Precio Unitario €/m ²	Costo Total €
AUE.1	3.933,71	96€/m ²	377.636,16
AUE.2	0	96€/m ²	0
AUE.3	637,64	96€/m ²	61.213,44
TOTAL	4.571,35		438.849,6

- En Obras Ordinarias

Nº	Superficie	Precio Unitario €/m ²	Costo Total €
00.1	561,50	96€/m ²	53.904
00.2	1.735,19	96€/m ²	166.578,24
00.3	1.054,50	96€/m ²	101.232
00.4	126,17	96€/m ²	12.112,32
00.5	1.037,40	96€/m ²	99.590,40
00.6	2.045,68	96€/m ²	196.385,28
00.7	1.112,64	96€/m ²	106.813,44
00.8	752,12	96€/m ²	68.363,52
00.9	1.914,16	96€/m ²	183.759,36
00.10	2.109,69	96€/m ²	202.530,24
TOTAL	12.449,05		1.195.108,8

2. COSTOS DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

Nº	Superficie Construida	Precio Unitario €/m ²	Costo Total €
1. Aparcamiento en E.L.2 y 3	3.839,26 m ²	432€/m ²	1.658.560,32 €
2. Aparcamiento en E.L.9	1.600 m ²	432€/m ²	691.000 €
3. Centro Ocio Cultural	3.000 m ²	432€/m ²	2.400.000 €
4. Acondicionamiento de fachadas		432€/m ²	180.000 €
TOTAL			4.929.560,32 €

3. OBRAS A ASUMIR POR PROMOTORES PRIVADOS €

- Espacios Libres 2,3 y 9 394.088,64
- Aparcamiento AUE-1 1.658.560,32
- Aparcamiento AUE-3 691.000,32

TOTAL..... 2.743.649,28 €

4. OBRAS A ASUMIR POR EL AYUNTAMIENTO €

- EL 1 50.512
- Totalidad de las Obras Ordinarias 1.195.108,8
- Centro Ocio-Cultural 2.400.000
- Acondicionamiento de Fachadas 180.000

TOTAL..... 3.825.620,32 €

PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE TIERRAS DE LA FRONTERA

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS
 GOBIERNO DE LA CIUDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL
 DIRECCIÓN DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL

ÁREA A1
 MANZANA 7

USOS POR MEMORIZADOS

BOCUMENTO PARA APROBACIÓN

PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE TIERRAS DE LA FRONTERA
 MANZANA 7
 AREA A1

USOS POR MEMORIZADOS

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales de este régimen y planes corresponden a los determinados para toda el área "A" del contrato de arrendamiento de terrenos con destino a urbanización.

CONDICIONES PARTICULARES:

Condiciones de urbanización

La obra de urbanización prevista para las nuevas construcciones será:

Tres plantas de altura más las plantas que conforman la calle "A" de la zona. Se deberá abarcar el ancho de la vía con las plantas de altura, manteniendo el ancho de las calzadas con respecto a lo previsto en el Plan Especial de Urbanización de la zona.

En el frente de las Calles La Caracola y El Ancla, donde se construya en planta baja, se deberá abarcar el ancho de la vía con las plantas de altura, manteniendo el ancho de las calzadas con respecto a lo previsto en el Plan Especial de Urbanización de la zona.

Donde quiera se abran en el frente de las Calles El Ancla, Caracola y La Caracola, se deberá abarcar el ancho de la vía con las plantas de altura, manteniendo el ancho de las calzadas con respecto a lo previsto en el Plan Especial de Urbanización de la zona.

Los cambios de altura de las calzadas, deberán estar comprendidos entre 0,1 y 1,2 metros en el terreno principal de fachada.

USOS POR MEMORIZADOS

CALLE EL ANCLA

CALLE SAN JUAN

CALLE LA CARACOLA

CALLE JUAN GUTIERREZ MONTEVERDE

CATASTRO

CALLE EL ANCLA

CALLE SAN JUAN

CALLE LA CARACOLA

CALLE JUAN GUTIERREZ MONTEVERDE

CONDICIONES PARTICULARES

Las Condiciones Particulares de este régimen y planes corresponden a los determinados para toda el área "A" del contrato de arrendamiento de terrenos con destino a urbanización.

CONDICIONES PARTICULARES:

Condiciones de urbanización

La obra de urbanización prevista para las nuevas construcciones será:

Tres plantas de altura más las plantas que conforman la calle "A" de la zona. Se deberá abarcar el ancho de la vía con las plantas de altura, manteniendo el ancho de las calzadas con respecto a lo previsto en el Plan Especial de Urbanización de la zona.

En el frente de las Calles La Caracola y El Ancla, donde se construya en planta baja, se deberá abarcar el ancho de la vía con las plantas de altura, manteniendo el ancho de las calzadas con respecto a lo previsto en el Plan Especial de Urbanización de la zona.

Donde quiera se abran en el frente de las Calles El Ancla, Caracola y La Caracola, se deberá abarcar el ancho de la vía con las plantas de altura, manteniendo el ancho de las calzadas con respecto a lo previsto en el Plan Especial de Urbanización de la zona.

Los cambios de altura de las calzadas, deberán estar comprendidos entre 0,1 y 1,2 metros en el terreno principal de fachada.

USOS POR MEMORIZADOS

CALLE EL ANCLA

CALLE SAN JUAN

CALLE LA CARACOLA

CALLE JUAN GUTIERREZ MONTEVERDE

CATASTRO

CALLE EL ANCLA

CALLE SAN JUAN

CALLE LA CARACOLA

CALLE JUAN GUTIERREZ MONTEVERDE

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION URBANA DE LA ZONA DE LA FRONTERA

ÁREA A1
MANZANA 10
POLÍGONO
19/000
A1.5

PLANO
30/00/2006

CATASTRO

USOS PORMENORIZADOS

MANZANA 10

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre régimen y gestión corresponden a las determinadas en todas el área 1, así como por las siguientes donde como particiones.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de volumen.

La altura máxima permitida para las nuevas construcciones será de tres plantas para toda la manzana, no debiendo sobrepasar la altura máxima permitida y tampoco inscribirse el volumen a las superficies de obra de protección que se reflejan en esta Carta.

En sus fachadas las fachadas se dividirán en bloques comprendidos entre 6 y 12 metros, cumpliendo en cualquier caso la altura reglamentaria máxima permitida para esas plantas de altura.

En el frente a la Calle El Lajal, donde es compatible el uso comercial en planta baja, se admitirá: altillos de hasta 3,50 m. En los edificios que se sitúan en el frente a la Calle El Lajal, donde es compatible el uso comercial, podrá ser sobrepasada la altura reglamentaria máxima permitida para tres plantas.

PLAN ESPECIAL DE REBAGIACIÓN IREANAU DE LA FRONTERA

ÁREA AT-1 MANZANA 16

USOS PORZONORIZADOS

CATASTRIC

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN

AREA AT-1 MANZANA 16

USOS PORZONORIZADOS

CATASTRIC

MANZANA 16

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre régimen y gestión corresponden a las determinadas para toda el área 1, así como por las siguientes condiciones particulares:

CONDICIONES PARTICULARES:

Condiciones de uso:

La única finalidad permitida para las viviendas construidas será:

Tres plantas de altura para las edificaciones que conforman el frente con las calles: Las Calmas, Juan Gutiérrez Monteverde y El Lajual. Se debe utilizar el volumen según la sección característica adjunta en principio en función de la estructura arquitectónica primario la petición de volumetría en ninguna circunstancia entre 8 y 12 m.

Das plantas + alco en la Calle San Juan, somete en la casa más baja y determinándose la sección plana, las mareas respecto de la altura de fachada, como se ve en la foto adjunta.

Las edificaciones de altura de más de tres plantas deben estar comprendidas entre 8 y 12 metros en el frente principal de fachada.

En ningún caso se deberá reconstruir la altura reguladora ni sero edificada para las plantas.

PLAN ESPECIAL DE RESEGUERACIÓN URBANA DE LA FRONTERA

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS
 GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LA CORONA
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

ÁREA A1- MANZANA 17
 PLAN DE ORDENACIÓN URBANA
 Nº 1590 A1-10

USOS POR MEMORIZADOS

MANZANA 17

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre regímenes y gestión corresponden a las determinadas para toda el área 1, así como por las siguientes condiciones particulares:

CONDICIONES PARTICULARES:
 Contribuciones no aplicables.

La altura máxima permisible para las viviendas unifamiliares en todas las parcelas de esta manzana, ha sido determinada en altura máxima de 8 metros y teniendo en cuenta el ancho de las parcelas que se reflejan en los planos.

Las edificaciones que conforman la Calle El Lujal, deben ser construidas en cada parcela en la forma que se indica en los planos.

Las parcelas de altura de comarcas, debidas a la pendiente de las calles, deben estar comprendidas entre 8 y 12 metros en el plano principal de fachada, a excepción de las parcelas de la Calle El Lujal, donde el límite de altura se fija a mayor de la manzana.

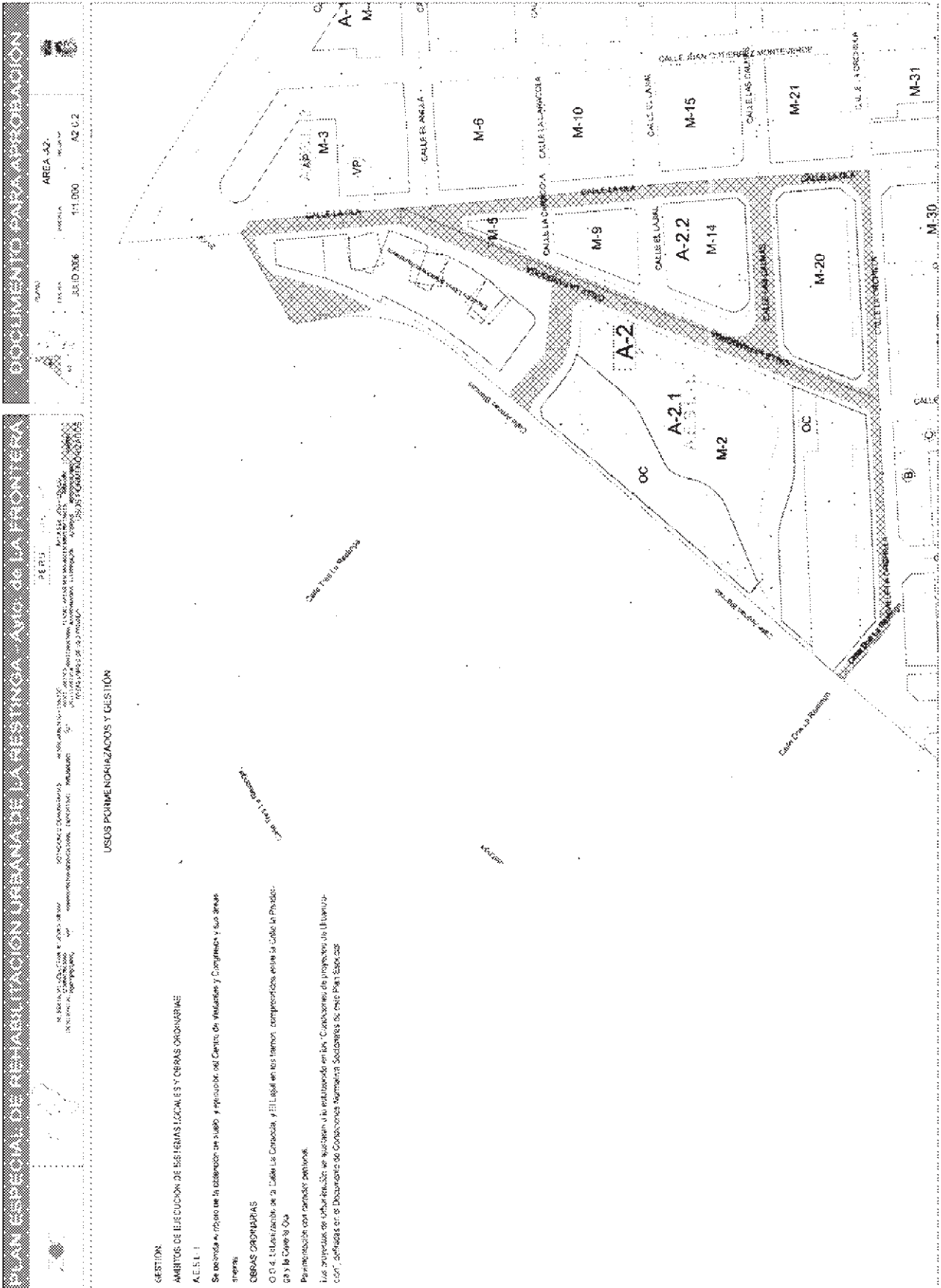
En ningún caso se deberá superar la altura reguladora máxima delimitada para las parcelas.

BOCUMENTO PARA APROBACION

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA
 Nº 1590 A1-10

CATASTRO

USOS POR MEMORIZADOS



PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION URBANA DE LA ZONA DE LA FRONTERA

DISEÑADO POR: ICAE S.A. (I.C.A.E. S.A.)
 CALLE DE LA OLA 14, 38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE (C.A. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE)
 TEL: 922 20 00 00 FAX: 922 20 00 00
 WWW.ICAES.A.ES

DOCUMENTO PARA APROBACION

AREA ADJ. MANZANA 14
 PLAN: 15900
 PROYECTO: 15900
 FECHA: 15/09/05
 ESCALA: 1:500
 AUT. 15900

USOS PERMITIDOS

CATASTRO

MANZANA 14

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre régimen y gestión corresponden a las determinadas para toda el área 2, así como a las siguientes (ver):
 Comarcalización.

CONDICIONES PARTICULARES:

Condiciones de volumen

Se autoriza, al menos, edificación a la manzana, correspondientes con el actual existente y que definen tres volúmenes.

Una de los plantas + alco en las fachadas Calle La Ola y Calle Las Calmas, con dos plantas hasta el frente de la 04 y la tercera espaldada queda tres metros del frente de fachada principal. En el frente de la calle El Luján, se deberá utilizar los volúmenes de alco y de volumen de tres plantas.

Con dos plantas, con frente a la Calle El Luján y la Calle Las Calmas, con el que se mantendrá el respectivo uso y uso de alco, según se indica en el plano.

Se deberá construir la obra respetando las normas de altura para dos y tres plantas.

En la parcela con referencia catastral: 5910501, se deberá construir un alco de altura equivalente al 50%, situado al fondo adyacente a la Calle Las Calmas o a la Calle La Pandorga, además que no superará la altura máxima permitida para tres plantas.

A efectos de mantener las características del terreno urbanístico con las características de la obra proyectada, la edificación tendrá de 2,5 metros sobre la parcela.

Condiciones de las Escaleras Exteriores

Los arriales de las escaleras deben ser elevados en el plano de Ordenación. De hecho, deberán tener un alco, permitiendo, en consecuencia, por tanto, si que permita, además, cumplir con el volumen de alco.

USOS PERMITIDOS

PLAN ESPECIAL DE REBAGIACIÓN URBANA DE LA RESTINGA - ANEXO 16 LA FRONTERA

MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

ACORDADA POR EL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE EN SU COMPLETO CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL EN SU SESIÓN DE 11 DE JUNIO DE 2004

REVISIÓN: 1.ª REVISIÓN

AUTOR: INSTITUTO TECNOLÓGICO DE CANTABRIA

PROYECTO: REBAGIACIÓN URBANA DE LA RESTINGA - ANEXO 16 LA FRONTERA

FECHA: 15 DE AGOSTO DE 2005

ESCALA: 1:500

CANTABRIA

CATASTRIC

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN

ÁREA AJ-1
MANZANA 13

CALLE LA ESTRELLA

CALLE AVENIDA BLANCA

SOLAR
58091

USOS PERMENCORIZADOS

USOS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD

USOS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD

USOS COMERCIALES DE BAJA DENSIDAD

USOS COMERCIALES DE ALTA DENSIDAD

USOS DE SERVICIOS

USOS DE TIPO OFICINA

USOS DE TIPO ESCUELA

USOS DE TIPO CENTRO DE ACTIVIDADES CULTURALES

USOS DE TIPO CENTRO DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS

USOS DE TIPO CENTRO DE ACTIVIDADES SOCIALES

USOS DE TIPO CENTRO DE ACTIVIDADES RECREATIVAS

USOS DE TIPO CENTRO DE ACTIVIDADES DE TIPO MULTIFUNCIONAL

USOS DE TIPO CENTRO DE ACTIVIDADES DE TIPO MIXTO

USOS DE TIPO CENTRO DE ACTIVIDADES DE TIPO COMPLEJO

USOS DE TIPO CENTRO DE ACTIVIDADES DE TIPO INTEGRADO

USOS DE TIPO CENTRO DE ACTIVIDADES DE TIPO COMPLEJO INTEGRADO

MANZANA 13

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre régimen y gestión corresponden a las descritas para toda el área 3, así como por las siguientes condiciones particulares:

CONDICIONES PARTICULARES:

Condición de volumen.

Se visitará un volumen para toda la manzana de las plantas de las plantas de las plantas según normativa y según normativa gráfica adjunta.

En el frente a la Calle Avenida Blanca se deberá mantener el volumen uniforme con respecto a la calle en todo su longitud.

Condiciones de los aspectos técnicos:

Los detalles de los aspectos técnicos se detallarán en el Plano de Detalles. Dichos detalles deberán tener carácter ilustrativo y no vinculante por sí mismos, lo que permite el uso de otros detalles que permitan el cumplimiento de los requisitos.

<p>PLAN GENERAL DE REGULACIÓN URBANA DE LA FRONTERA</p> <p>CONSEJO REGULADOR DE LA FRONTERA URBANA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE</p> <p>COMARCA: SANTA CRUZ DE TENERIFE. MUNICIPIO: SANTA CRUZ DE TENERIFE. MANZANA: 26. PARCELA: 1. PLAN: PLAN GENERAL DE REGULACIÓN URBANA DE LA FRONTERA URBANA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. APROBADO: 15/06/2006. FOLIO: 15/06/2006. A3/2</p> <p>USOS PERMENCORIZADOS</p>	<p>MANZANA 26</p> <p>CONDICIONES DE LAS CALLES</p> <p>Las Ordenanzas Generales sobre régimen y gestión de las calzadas de esta isla de Tenerife 3, así como por las siguientes ordenanzas municipales:</p> <p>CONDICIONES PARTICULARES</p> <p>Condiciones de anchura</p> <p>Las alineaciones previstas para las nuevas construcciones serán:</p> <p>Tres plantas en el frente de la Calle El Carmen. Se deberá observar el volumen según se caracterizó en el proyecto, permitiendo elevar el aljibe de la planta baja 1,5 metros la altura de la acera, decidida a su vez en función del frente del edificio existente, adaptando si fuera necesario la altura del espacio horizontal, sin superar en ningún caso la altura máxima permitida para este tipo de edificios.</p> <p>Las plantas y aljibe de la plaza enfrente al Sur de la Calle Los Sábios, según sección urbanística.</p> <p>El volumen de estas edificaciones, enmarcadas en sus edificaciones existentes, mediante Estudio de Densidad, siempre que no se vea el aprovechamiento establecido para la manzana.</p> <p>Condiciones de las espacios libres</p> <p>Los espacios libres tendrán carácter verde y serán de tipo urbano. Los espacios libres deberán estar enmarcados en edificaciones de altura máxima permitida. Para las acciones conjuntas podrán tener otras disposiciones, siempre que no afecten las condiciones de ocupación y edificabilidad.</p> <p>En estos casos, se deberá presentar al Ayuntamiento con carácter previo a la adjudicación el correspondiente Espacio de Usos.</p> <p>La alineación prevista hacia las espacios libres urbanos, mediante el frente señalado, en línea de cumplimiento de la alineación con carácter de régimen urbanístico.</p> <p>Las alineaciones de los espacios libres señalados en el plano de ordenados, señalados, deberán tener carácter permanente, entendiéndose por tal todo el que permita cubrir una acción conjunta de volumen que convenga.</p> <p>Se podrá reducir el subsuelo de los espacios libres señalados con carácter de explotación, hasta el nivel que define el plano en un 50% de su superficie y en todo caso, previo al otorgamiento de la licencia de ocupación.</p> <p>Las áreas peatonales de acondicionamiento deberán cumplir con la M-36, aunque su ejecución puede tratarse:</p>		<p>CALLE LA ESTRELLA</p> <p>CALLE EL CARMEN</p> <p>CALLE ARROYO BLANCO</p> <p>CALLE ARROYO BLANCO</p> <p>2p+A</p> <p>3p</p> <p>M-26</p> <p>19,72</p> <p>19,72</p> <p>20,38</p> <p>21,15</p> <p>18,22</p> <p>18,22</p> <p>CALLE LA ESTRELLA</p> <p>CALLE EL CARMEN</p> <p>CALLE LA ESTRELLA</p> <p>CALLE EL CARMEN</p> <p>CALLE ARROYO BLANCO</p> <p>57093</p> <p>01</p> <p>SOLAR</p> <p>58091</p> <p>01</p> <p>CATASTRO</p>
--	--	--	---

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION URBANA DE LA FRONTERA

ALCALDIA DE LA CIUDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y PLANEACION URBANA
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACION URBANA

AREA AJ3- MANZANA 2R
 SUPLENTE: AREA AJ3- MANZANA 2R
 PLANO: 1580
 FECHA: 15/06/06
 ESCALA: 1:500
 PROYECTO: 1580

DOCUMENTO PARA ASOCIACION

USOS POR MENORIZADOS

MANZANA 2R

CONDICIONES GENERALES
 Los Planes Generales sobre régimen y gestión corresponden a las ordenanzas para toda el área 3, así como por las siguientes condiciones particulares.

CONDICIONES PARTICULARES
 Condiciones de vertido

La altura máxima permisible para las nuevas construcciones será de dos plantas + las en las edificaciones paralelas a la Calle Los Saltos y de tres plantas en la zona perpendicular, como ya existe una ordenación que regula esta altura, la cual se considerará fuera de ordenación.

En ningún caso se autorizará el acceso permitida para las plantas, debiéndose aceptar el volumen a las dependencias de los edificios que han de reflejar en esta foto.

Los planes sobre el resto de manzanas de la zona, en los edificios A y B.

Todo lo que se indica en el plano de fachada de la edificación preparatoria, deberá cumplirse en el resto de manzanas de que los terrenos comprendidos entre B y D, menos el módulo A no regulado como edificio único. Los módulos A y C, se regularán según esquema adjunto.

Condiciones de las viviendas aéreas

Las viviendas aéreas de módulos regulados en los planos de ocupación, tienen carácter vinculante para actuaciones de parcelas a parcela. En actuaciones conjuntas de varios bloques, otros condicionamientos, siempre que se respeten los condicionamientos de ocupación y edificabilidad.

En estos casos, se deberá presentar al Ayuntamiento por carácter previo a la redacción el correspondiente Estudio de Ocupe.

Una autorización de las viviendas aéreas reguladas en el plano de ocupación detallada, deberá tener carácter vinculante e intransferible por todo el tiempo que dure una vez concluida la obra.

Se podrá ocupar el subsuelo de las viviendas aéreas reguladas a total o parcialmente, desde el momento que estén autorizadas, si planes en un 50% de su superficie y el resto pavimentado. Todo eso con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación.

CATASTRO

01 SOLAR 02 SOLAR 03 SOLAR 04 SOLAR 05 SOLAR 06 SOLAR 07 SOLAR 08 SOLAR 09 SOLAR 10 SOLAR

58093

CALLE EL RANCHO
 CALLE EL HORNO
 CALLE LOS SALTOS
 CALLE LA ORCHILLA
 LA FRONTERA

8 x 12 m.

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION URBANA DE LA ZONA DE LA FRONTERA

DOCUMENTO PARA APROBACION

AREA AJ-1
MANZANA 29

CATASTRO
59091

USOS PORMENORIZADOS
CALLE LA ORCHILLA

MANZANA 29

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre régimen y gestión comunitaria para toda el Área 3, así como, por las siguientes condiciones prescrites:

CONDICIONES PARTICULARES:

Condiciones de volumen.

Se otorgan tres excepciones adicionales a la manzana que definen:

Cada vivienda debe tener su propia Calle La Orchilla y los Salto de sus plantas + debe permitir dos plantas hacia la calle y una hacia el interior de la manzana, con respecto del plano principal de fachada.

Un volumen adicional de tres plantas de altura que a su vez se descomponen según planos de fachada comprendidos entre 8 y 12 metros, según esquema gráfico adjunto.

En el frente a la Calle La Orchilla se sitúan en unidades de volumen, según esquema, góndola regular.

Se define con posterioridad la altura máxima para dos y tres plantas de altura.

8x<12m.

PLANEAMIENTO DE REGULARIZACIÓN URBANA DE LA ZONA DE LA FRONTERA

MANZANA 37

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales están regidas y están comprendidas en el área 3, así como por las siguientes condiciones particulares.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de volumen

Se definen tres situaciones respecto a la manzana que delimitar

Cuando el volumen existente hacia las Calles La Orchilla y Los Salos de sus plantas hacia la calle y una terraza que sea los muros, con respecto del plano principal de fachada.

Un edificio situado en las parcelas de altura que a su vez se percipiese en dos. La altura de dicho edificio puede variar más o menos 1 metro, según práctica y se anota a demás con los dos planos volumétricos adjuntos.

Se define a demás la altura reguladora mínima para la y tres plantas de altura en las fachadas La Orchilla y Los Salos. En las cubiertas laterales, si por razones de la excesiva pendiente fuera necesario sobreesaltar, se autoriza en función de una solución arquitectónica que por valiere siempre la uniformidad volumétrica.

DOCUMENTO PARA ASOCIACIÓN

AREA 37- MANZANA 37

USOS POR MENORIZADOS

CATASTRO

USOS POR MENORIZADOS

PLAN ESPECIAL DE REAFIJACIÓN URBANA DE LA FRONTERA

CONSEJO REGULADOR DEL PLAN ESPECIAL DE REAFIJACIÓN URBANA DE LA FRONTERA

ALCALDIA DE LA CIUDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

CALLE DE LA GONFALÓN

PROCESAMIENTO PARA APROBACIÓN

ÁREA AJ-1
MANZANA 39

MÉTRICA
USO
A3-10-1

SOLUCIÓN DE PROYECTO
SOLUCIÓN DE PROYECTO

SOLUCIÓN DE PROYECTO
SOLUCIÓN DE PROYECTO

MANZANA 39

CONDICIONES DE EJECUCIÓN
Los Constructores deberán cumplir y aceptar con carácter irrevocable y general las condiciones de ejecución de esta obra, así como por las siguientes condiciones de ejecución:

CONDICIONES TÉCNICAS:
Condiciones de ejecución:

La intención de esta obra es la de reafijar la línea de edificación existente, hacia otras volúmenes proyectados desde el espacio libre de la zona, para permitir el desarrollo de la actividad económica y residencial en la zona, así como el desarrollo de la actividad económica y residencial en la zona, así como el desarrollo de la actividad económica y residencial en la zona.

Los edificios libres podrán proyectarse en el espacio de la edificación con carácter irrevocable.

Los edificios libres podrán proyectarse en el espacio de la edificación con carácter irrevocable.

En la manzana 39, la alineación propuesta hacia las edificaciones existentes, siendo el espacio reservado como área de movimiento de la edificación, con carácter irrevocable, quedará matriculado 5.387 en suscripción con el 50% de ocupación.

Ocupación de suelo para edificación de edificios por las actuaciones contempladas en la Ley 2/2004, reguladora de la ordenación del territorio, urbanística y vivienda, en sus artículos 25 y 26, del texto de la Ley 2/2004.

El procedimiento de ejecución de la obra, se regirá por las normas de ejecución de la Ley 2/2004, reguladora de la ordenación del territorio, urbanística y vivienda, en sus artículos 25 y 26, del texto de la Ley 2/2004.

Los propietarios que sean titulares de la edificación, en sus artículos 25 y 26, del texto de la Ley 2/2004, reguladora de la ordenación del territorio, urbanística y vivienda, en sus artículos 25 y 26, del texto de la Ley 2/2004.

EL 3.º del título de la Ley 2/2004, reguladora de la ordenación del territorio, urbanística y vivienda, en sus artículos 25 y 26, del texto de la Ley 2/2004.

La construcción del Asesoramiento deberá obedecer a la delimitación al efecto en el Documento de Condiciones Técnicas. Se deberá cumplir con las condiciones de ejecución de esta obra, así como por las siguientes condiciones de ejecución:

Esta inclusión deberá obedecer a un proyecto de ejecución de esta obra, así como por las siguientes condiciones de ejecución:

Este es:

Movimiento de la Edificación

3p

3p

CALLE LA ESTRELLA

AVENIDA MARTINA

8x5x12m.



<p>PLAN ORDENADOR DE RESERVA DE TIERRA DE LA FRONTERA</p> <p>MANZANA 44</p> <p>AREA ADJ. MANZANA 44</p> <p>USO: RESERVA DE TIERRA</p> <p>REGID. 2866</p> <p>USO: AG-19</p> <p>CATASTRO</p>		<p>USOS POR MEMORIZADOS</p> <p>CALLE LA LAPA</p> <p>CALLE EL HORNO</p> <p>CALLE LA ESTRELLA</p> <p>AVENIDA MARITIMA</p>	
<p>CONDICIONES GENERALES</p> <p>Las Condiciones Generales sobre régimen y gestión corresponden a las disposiciones sobre toda el área 3, así como por las siguientes condiciones particulares:</p> <p>CONDICIONES PARTICULARES:</p> <p>Condiciones de volumen:</p> <p>Se edificará un volumen único de tres plantas más, toda la manzana más en su adaptación a la manzana de la zona, según límites de fachada con preferencias entre 6 y 12 metros de longitud.</p> <p>Se deberá cumplir la altura reguladora máxima para obra y tres plantas de altura.</p> <p>Condiciones de los espacios libres:</p> <p>Los espacios libres pertenecientes a los planes de urbanización, según sus límites de fachada.</p> <p>Los camiones de dicho espacio libre deberán tener carácter permanente, orientados por este, el que permita obtener una visión conjunta con volumen que edificarán.</p>	<p>CONDICIONES PARTICULARES</p> <p>Condiciones de volumen:</p> <p>Se edificará un volumen único de tres plantas más, toda la manzana más en su adaptación a la manzana de la zona, según límites de fachada con preferencias entre 6 y 12 metros de longitud.</p> <p>Se deberá cumplir la altura reguladora máxima para obra y tres plantas de altura.</p> <p>Condiciones de los espacios libres:</p> <p>Los espacios libres pertenecientes a los planes de urbanización, según sus límites de fachada.</p> <p>Los camiones de dicho espacio libre deberán tener carácter permanente, orientados por este, el que permita obtener una visión conjunta con volumen que edificarán.</p>	<p>CONDICIONES PARTICULARES</p> <p>Condiciones de volumen:</p> <p>Se edificará un volumen único de tres plantas más, toda la manzana más en su adaptación a la manzana de la zona, según límites de fachada con preferencias entre 6 y 12 metros de longitud.</p> <p>Se deberá cumplir la altura reguladora máxima para obra y tres plantas de altura.</p> <p>Condiciones de los espacios libres:</p> <p>Los espacios libres pertenecientes a los planes de urbanización, según sus límites de fachada.</p> <p>Los camiones de dicho espacio libre deberán tener carácter permanente, orientados por este, el que permita obtener una visión conjunta con volumen que edificarán.</p>	

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION URBANA DE LA RESERVA DE LA FRONTERA

BOQUINES NO PARA APROBACION

MANZANA 45

5908101

CATASTRO

USOS POR MEMORIZADOS

CONDICIONES GENERALES

Las Dimensiones Generales, sector, régimen y gestión corresponden a las determinadas para toda el área 3, así como por las siguientes condiciones particulares.

CONDICIONES PARTICULARES:

Condiciones de volumen

Se define un volumen único de tres plantas más toda la manzana que se va integrando a lo largo de la vía, según el nivel de altura contemplado en el artículo 6 y 12 del texto de la Ley.

Se deberá cumplir la altura regulada máxima para toda y todo plantas no aligeradas.

Condiciones de los espacios libres:

Los espacios libres se localizan en los límites de urbanización, tienen carácter vinculante.

Los complementos de altura se autorizan en los edificios tener carácter vinculante, en el desarrollo por éste, al que se suma el resto de la altura contemplada en el artículo 6 y 12 del texto de la Ley.

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION URBANA DE LA RESERVA AREA DE LA IRONISERA

AREA AM- MANZANA 22

USOS: POR MEJORAZA

CATASTRO

USOS: POR MEJORAZA

CATASTRO

M-22
2p+A
sustitucion temporal

MANZANA 22

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre regimén y gránulos corresponden a las determinadas para toda el Area 4, así como por sus regimén genérico por parcelas

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de volumen.

La altura máxima permisible para las ruinas adinteladas será:

Das plantas + alcon para toda la manzana no obstante, sobrepujar la altura máxima permisible y debiendo adaptarse al volumen a las seccion nos de borde de manzana que se reflejan en esta hoja

Las parcelas de altura de cornisas, unidos a ser pendientes de las calles deben cumplir las normas 8 y 12 mismas en el campo principal de fachada.

En ningún caso se deberá sobrepasar la altura reguladora máxima definida para cada una de las parcelas.

8-x<12m.

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION URBANA DE LA ZONA DE LA FRONTERA

ÁREA 444
MANZANA 23

USOS: PORMENORIZADOS

CATASTRO

USOS PORMENORIZADOS

M-23 3p

MANZANA 23

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre régimen y gestión corresponden a las disposiciones que todo el área 444 tiene por las siguientes condiciones particulares:

CONDICIONES PARTICULARES:

Condición de volumen

La altura máxima permitida para las nuevas construcciones será:

Tres plantas para toda la manzana, no debiendo sobrepasar la altura máxima permitida y debiendo adaptarse el volumen a las secciones de planta de manera que se refleje en esta forma.

Los cambios de altura de cornisas, debido a la pendiente de las calles, deben estar comprendidos entre 8 y 12 metros en el tramo que permite fachada.

Cada una de las plantas de la Calle San Juan, que conforman esta manzana deben cumplir, en sus muros que en dicha Calle, se levanta con tal conformación, notable.

En ningún caso se deberá superar la altura regulada máxima debida por las plantas.

<p>PLAN GENERAL DE RESERVA DE TIERRAS DE LA FRONTERA</p> <p>COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LA CORONA SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS</p> <p>PROYECTO DE ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE USO DE LAS TIERRAS DE LA FRONTERA</p> <p>ÁREA AM- MANZANA 24</p> <p>PROYECTO DE ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE USO DE LAS TIERRAS DE LA FRONTERA</p> <p>USOS POR MEMORIZADOS</p>	<p>BOCUMENTO PARA APROBACION</p> <p>PROYECTO DE ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE USO DE LAS TIERRAS DE LA FRONTERA</p> <p>ÁREA AM- MANZANA 24</p> <p>PROYECTO DE ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE USO DE LAS TIERRAS DE LA FRONTERA</p> <p>USOS POR MEMORIZADOS</p>		<p>MANZANA 24</p> <p>CONDICIONES GENERALES</p> <p>Las Condiciones Generales sobre régimen y gestión corresponden a las disposiciones para toda el área 4, así como por las siguientes cuestiones parciales:</p> <p>CONDICIONES PARTICULARES:</p> <p>Condiciones de volumen</p> <p>La altura máxima permitida para las nuevas construcciones será:</p> <p>Tres plantas para toda la manzana, no obstante, habiéndose permitido y debiendo así como el volumen a las edificaciones de planta de madera que se reflejan en los planos.</p> <p>Los cuerpos de altura de cornisas, debido a la pendiente de las calles, deben estar contemplada entre 8 y 12 metros en el punto principal de fachada.</p> <p>Cada una de las avidas de la Calle San Juan, que conforman esta manzana deben entrar a comisar, de manera que en dicha calle, si existen sea más uniforme posible.</p> <p>En ningún caso se deberá subsanar ni otras regulaciones propias de esta zona.</p>	<p>USOS POR MEMORIZADOS</p>	<p>CATASTRO</p>	
--	--	--	--	------------------------------------	------------------------	--

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA ZONA DE LA ORCHILLA

ÁREA AA- MANZANA 32

USO: RESIDENCIAL

INDICADOR: 1,5500

ALCANTARILLADO: AA.7

MANZANA 32

CONDICIONES GENERALES

Las Construcciones Generales sobre régimen y gestión corresponden a las ordenadas para toda el área 4, así como por las siguientes excepciones puntuales:

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de volumen

En dicho número permiten entre las nuevas construcciones ser de dos plantas y cinco en las edificaciones no debiendo sobrepasar el altura máxima permitida y cubiertas planas o de tipo de inclinación que no superen en este caso los

Con respecto al terreno solar de la manzana, el terreno, terreno y terreno, según el terreno actual.

Las construcciones de altura de planta, debidas a las pendientes de las calles, deben estar comprendidas entre 8 y 12 metros en el terreno principal de fachada.

Condiciones de las fachadas:

Las fachadas libres de los edificios en el interior de la manzana serán: con carácter irregular.

Las construcciones de los edificios de los edificios en el interior de la manzana, deberán ser: con carácter irregular.

Las fachadas de los edificios de los edificios en el interior de la manzana, deberán ser: con carácter irregular.

Las fachadas de los edificios de los edificios en el interior de la manzana, deberán ser: con carácter irregular.

CATASTRO

USOS FORMENDRIZADOS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL BARRIO DE LA TRONERA

MANZANA 37

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre régimen y gestión correspondien a las designadas para toda el área 4, así como por las siguientes condiciones penales:

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de volumen

La altura máxima permitida para las nuevas construcciones será de dos plantas y estar para toda la manzana no excediendo sobrepasar la altura máxima permitida y ocupando el volumen a las alturas de donde de manzana que se reflejan en este texto.

Das plantas hacia la vía de menor anchura, atraspasándose la altura a tres plantas, según el esquema adjunto.

Las alturas de altura de courses, se refieren a las fachadas de las casas. Deben estar comprendidas entre 9 y 12 metros en el turno principal de fachadas.

En ningún caso se deberá sobrepasar la altura reguladora máxima referida para las tres plantas.

USOS POR ZONIFICACION

CALLE LA OLA

CALLE LOS SALTOS

CALLE JUAN GUTIERREZ MONTEVERDE

CALLE EL CARMEN

CATASTRO

CALLE LA OLA

CALLE LOS SALTOS

CALLE JUAN GUTIERREZ MONTEVERDE

CALLE EL CARMEN

USOS POR ZONIFICACION

CALLE LA OLA

CALLE LOS SALTOS

CALLE JUAN GUTIERREZ MONTEVERDE

CALLE EL CARMEN

CALLE LA OLA

CALLE LOS SALTOS

CALLE JUAN GUTIERREZ MONTEVERDE

CALLE EL CARMEN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL BARRIO DE LA TRONERA

MANZANA 37

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre régimen y gestión correspondien a las designadas para toda el área 4, así como por las siguientes condiciones penales:

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de volumen

La altura máxima permitida para las nuevas construcciones será de dos plantas y estar para toda la manzana no excediendo sobrepasar la altura máxima permitida y ocupando el volumen a las alturas de donde de manzana que se reflejan en este texto.

Das plantas hacia la vía de menor anchura, atraspasándose la altura a tres plantas, según el esquema adjunto.

Las alturas de altura de courses, se refieren a las fachadas de las casas. Deben estar comprendidas entre 9 y 12 metros en el turno principal de fachadas.

En ningún caso se deberá sobrepasar la altura reguladora máxima referida para las tres plantas.

USOS POR ZONIFICACION

CALLE LA OLA

CALLE LOS SALTOS

CALLE JUAN GUTIERREZ MONTEVERDE

CALLE EL CARMEN

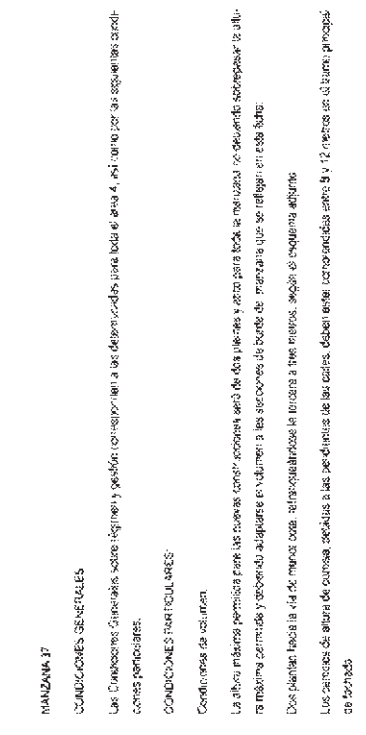
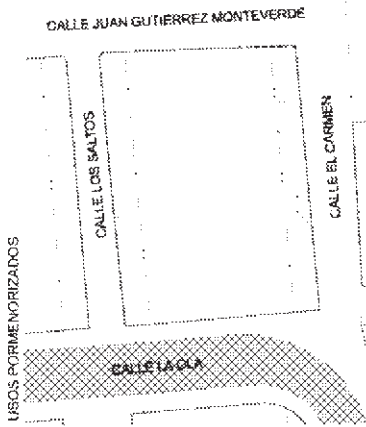
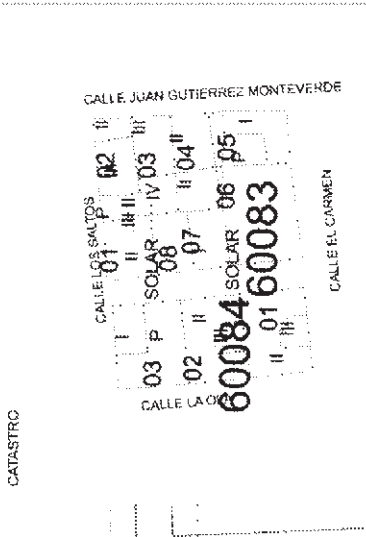
CATASTRO

CALLE LA OLA

CALLE LOS SALTOS

CALLE JUAN GUTIERREZ MONTEVERDE

CALLE EL CARMEN



PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION URBANA DE LA RESERVA AMO DE LA FRONTERA

DOCUMENTO PARA LA ORGANIZACION

COMARCA: SANTA CRUZ DE TENERIFE

CONCEJALDIA: LA CAÑA (CAJON)

SECCION: 23 MANZANA 42

ANEXO: 12 PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION URBANA DE LA RESERVA AMO DE LA FRONTERA

PROYECTO: REHABILITACION URBANA DE LA RESERVA AMO DE LA FRONTERA

PROYECTANTE: INSTITUTO TECNICO DE OBRAS PUBLICAS DE LA CAJA DE PENSIONES PARA LA VEJEZ DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

FECHA: 15/05/2006

ESCALA: 1:500

PROYECTO: REHABILITACION URBANA DE LA RESERVA AMO DE LA FRONTERA

PROYECTANTE: INSTITUTO TECNICO DE OBRAS PUBLICAS DE LA CAJA DE PENSIONES PARA LA VEJEZ DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

FECHA: 15/05/2006

ESCALA: 1:500

USOS: PORMENORIZADOS

CATASTRO

MANZANA 42

CONDICIONES GENERALES

Las Dimensiones Generales sobre régimen y posición corresponden a las dimensiones para toda el área 4, así como por las siguientes condiciones particulares:

CONDICIONES PARTICULARES:

Condiciones de volumen:

La altura máxima permitida para los edificios construyéndose será de dos plantas + alero para toda la manzana no debiendo sobrepasar ni 8,00 m ni máxima permitida y debiendo ajustarse al volumen a las condiciones de todas las manzanas que se sitúan en esta fecha.

Los edificios hacia la vía de menor coste, manteniendo la altura a tres metros según el esquema adjunto.

Las plantas superiores hacia la zona Sur, Calle La Lapa, deben cumplir el espacio al comercio que se indica en dicha calle así como las condiciones de altura de cubiertas, techos o las pendientes de las cubiertas, deben estar comprendidos entre 5 y 12 metros en el plano perpendicular al fachada.

