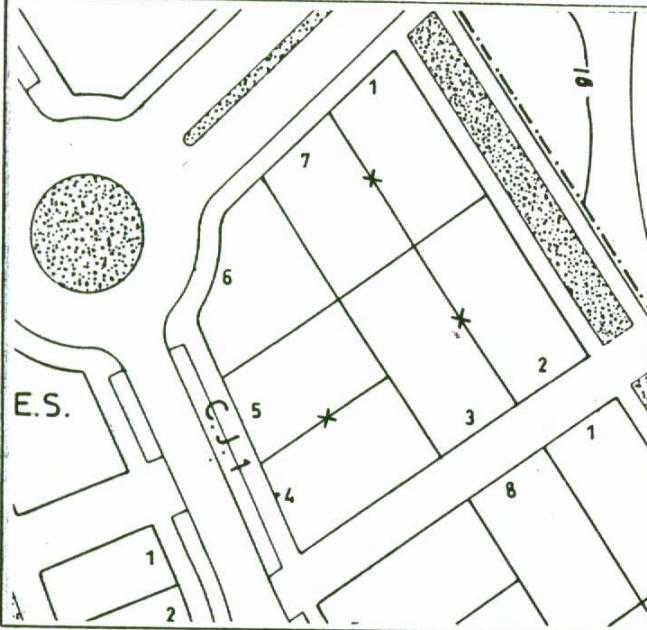


ARTICULO 67. MANZANAS CON EDIFICACION CIUDAD-JARDIN.

A continuaciòn mediante fichas urbanísticas se reflejan las condiciones particulares de las diferentes manzanas de edificaciòn Ciudad-Jardìn.



SITUACION



OBSERVACIONES

X Linde medianero en caso de tipología pareada.



SECCIONES TIPO

OBSERVACIONES

DATOS

- 1. DENOMINACION C.J.1 Ciudad Jardín
- 2. SUPERFICIE 1.950 m²
- 3. COEF. EDIFICABILIDAD 0.38 m²/m²
- 4. EDIFICABILIDAD 741 m²
- 5. PARCELA MINIMA
SUPERFICIE 250 m²
FRENTE 10 m
- 6. ALTURA 1* (3.5 m)
- 7. USO
DOMINIO Privado
USO PREDOMINANTE Residencial
USO COMPATIBLE -
USO COMPLEMENTARIO -
- 8. RETRANQUILIZACION
A VIAS RODADAS 4 m **
A RESERVA DE LINDEROS 3 m
- 9. OCUPACION
FACTOR DE OCUPACION 38%
OCUPACION SUJETA -
- 10. DENSIDAD 25 m²/hab - 29 hab.
7 viv.
- 11. PLAZAS DE APARCAMIENTO 7
- 12. OTROS Se permite tipología pareada. (Ver plano)

PARCELAS PROPUESTAS

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA (nºpl.)
1	275.0	0.38	100.0	1*
2	312.5	0.38	118.5	1*
3	312.5	0.38	118.5	1*
4	275.0	0.36	100.0	1*
5	250.0	0.40	100.0	1*
6	275.0	0.38	104.0	1*
7	250.0	0.40	100.0	1*

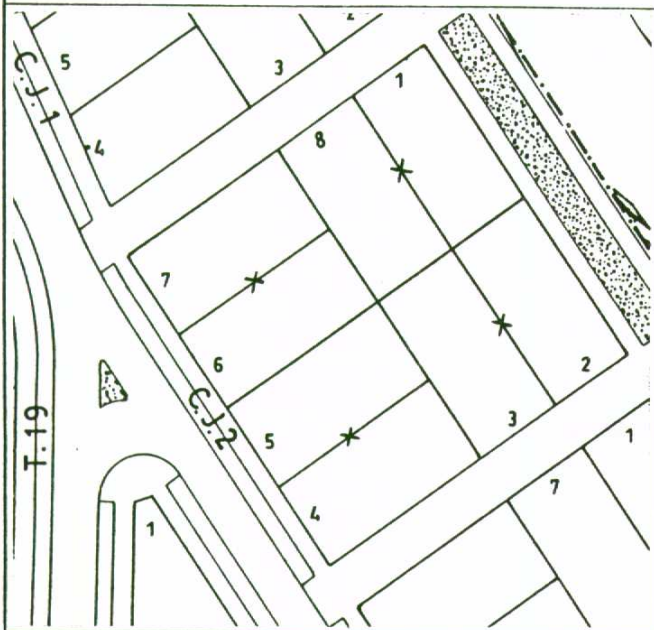
OBSERVACIONES

* Se permitirá una 2ª planta con una superficie máxima del 35% de la 1ª planta.

** Excepto en la parcela 6, que por su morfología se permite 3 m.



SITUACION

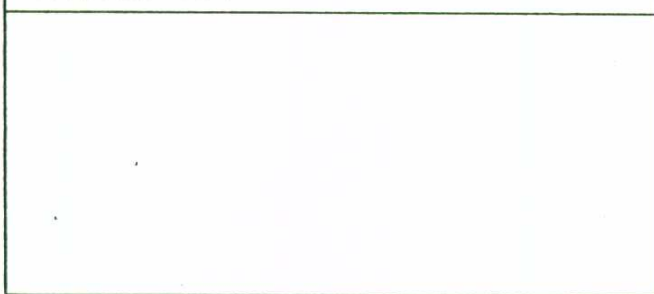


OBSERVACIONES

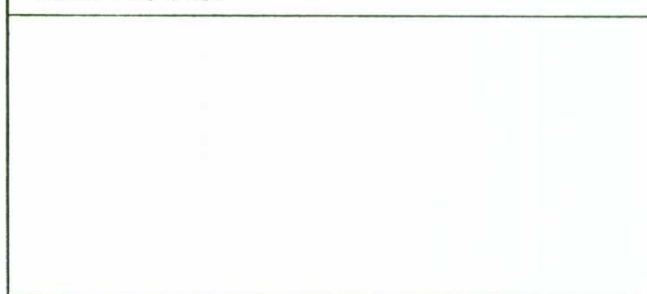
X Linde medianero en caso de tipología pareada.



SECCIONES TIPO



OBSERVACIONES



DATOS

- 1. DENOMINACIONC.J.2 Ciudad Jardín
- 2. SUPERFICIE 2.500 m²
- 3. COEFL. EDIFICABILIDAD 0.38 m²/m²
- 4. EDIFICABILIDAD 950 m²
- 5. PARCELA MINIMA
SUPERFICIE 250 m²
FRENTE 10 m
- 6. ALTURA 1* (3.5 m)
- 7. USO
DOMINIO Privado.
USO PREDOMINANTE Residencial
USO COMPATIBLE -
USO COMPLEMENTARIO -
- 8. RETRANQUEO
A VIAS RODADAS 4 m
A RESTO DE LINDEROS 3 m
- 9. OCUPACION
FACTOR DE OCUPACION 38%
OCUPACION SUIANO -
- 10. DENSIDAD 25 m²/hab.- 38 hab.
8 viv.
- 11. PLAZAS DE APARCAMIENTO 8
- 12. OTROS Se permite tipología pareada. (Ver plano)

PARCELAS PROPUESTAS

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA (nºpl.)
1	312.5	0.38	118.75	1*
2	312.5	0.38	118.75	1*
3	312.5	0.38	118.75	1*
4	312.5	0.38	118.75	1*
5	312.5	0.38	118.75	1*
6	312.5	0.38	118.75	1*
7	312.5	0.38	118.75	1*
8	312.5	0.38	118.75	1*



OBSERVACIONES

* Se permitirá una 2ª planta con una superficie máxima del 35% de la 1ª planta.

SITUACION



OBSERVACIONES

X Linde medinaera en caso de tipologia pareada.



SECCIONES TIPO

OBSERVACIONES

DATOS

- 1. DENOMINACIONC.J.3 Ciudad Jardín
- 2. SUPERFICIE 2.435 m²
- 3. COEFI. EDIFICABILIDAD 0,38 m²/m²
- 4. EDIFICABILIDAD 925 m²
- 5. PARCELA MINIMA
SUPERFICIE 250 m²
FRENTE 10 m
- 6. ALTURA 1* (3.5 m)
- 7. USO
DOMINIO Privado
USO PREDOMINANTE Residencial
USO COMPATIBLE -
USO COMPLEMENTARIO -
- 8. RETRANQUEO
A VIAS RODADAS 4 m
A RESTO DE LINDEROS 3 m
- 9. OCUPACION
FACTOR DE OCUPACION 0.38%
OCUPACION SUJANO -
- 10. DENSIDAD 25 m²/hab. - 37 hab.
7 viv.
- 11. PLAZAS DE APARCAMIENTO 7
- 12. OTROS Se permite tipologia pareada. (Ver plano)

PARCELAS PROPUESTAS

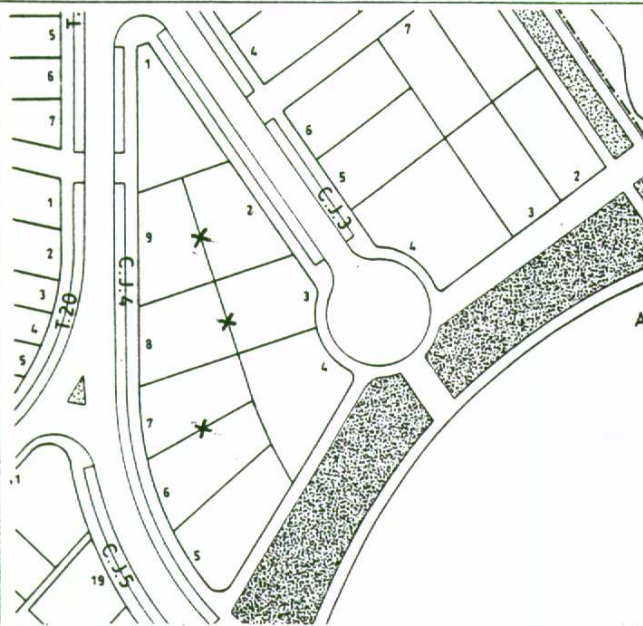
PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA (n ^o pl.)
1	312.5	0.38	118.75	1*
2	312.5	0.38	118.75	1*
3	312.5	0.38	118.75	1*
4	560.0	0.38	212.80	1*
5	312.5	0.38	118.75	1*
6	312.5	0.38	118.75	1*
7	312.5	0.38	118.75	1*

OBSERVACIONES

* Se permitirá una 2ª planta con una superficie máxima del 35 % de la 1ª planta



SITUACION



OBSERVACIONES

X Linde medianero en caso de tipologia pareada.



SECCIONES TIPO

OBSERVACIONES

DATOS

- 1. DENOMINACIONC.J.4 Ciudad
Jardín
- 2. SUPERFICIE 2.941 m²
- 3. COEFI. EDIFICABILIDAD 0.38 m²/m²
- 4. EDIFICABILIDAD 1.118 m²
- 5. PARCELA MINIMA
SUPERFICIE 250 m²
FRENTE 10 m
- 6. ALTURA 1* (3.5 m)
- 7. USO
DOMINIO Privado
USO PREDOMINANTE Residencial
USO COMPATIBLE -
USO COMPLEMENTARIO -
- 8. RETRANQUEO
A VIAS RODADAS 4 m**
A RESIO DE LINDEROS 3 m
- 9. OCUPACION
FACTOR DE OCUPACION 38%
OCUPACION SUIANO
- 10. DENSIDAD 25 m²/hab. - 44 hab.
9 viv.
- 11. PLAZAS DE APARCAMIENTO 9
- 12. OTROS Se permite tipologia pareada. (Ver plano)

PARCELAS PROPUESTAS

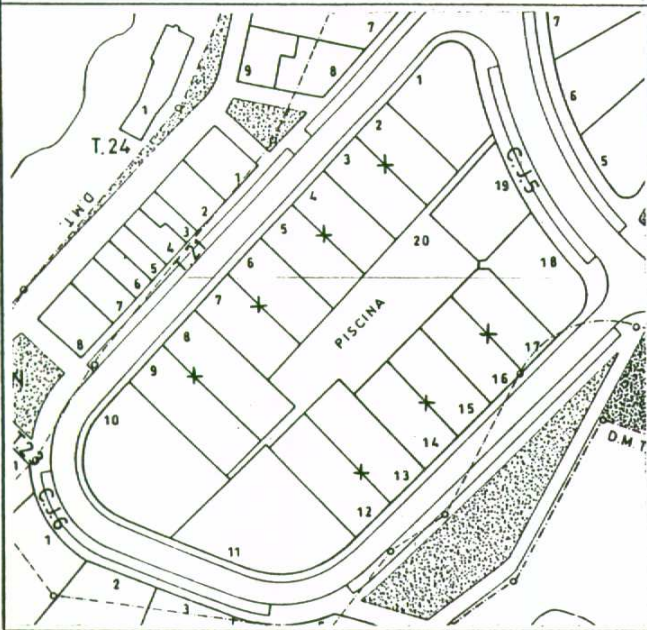
PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA (nºpl.)
1	323.0	0.35	113.0	1*
2	309.0	0.37	114.5	1*
3	298.0	0.40	119.5	1*
4	415.0	0.38	158.0	1*
5	345.0	0.38	131.0	1*
6	330.0	0.38	125.5	1*
7	300.0	0.41	123.0	1*
8	312.0	0.38	119.0	1*
9	309.0	0.37	114.5	1*

OBSERVACIONES

* Se permitirá una 2ª planta con una superficie máxima del 35% de la 1ª planta
 ** Excepto en la parcela 1, que por su morfología se -- permite 3 m.



SITUACION



OBSERVACIONES

X Linde medianero en caso de tipología pareada.

NOTA : -- Esta parcelación es existente y se ha respetado como caso singular, aunque las dimensiones de algunas parcelas son inferiores a la parcela mínima, puesto que teniendo en cuenta de la existencia de una parcela de uso común (PISCINA) que podría ser repartida entre las parcelas de menor tamaño, estas llegarían a tener dimensiones de parcela mínima.

-- Se da el plazo de un año (a contar desde la a probación definitiva del P.E.R.I.) para desarrollar la construcción en las parcelas no edificadas, según la parcelación existente. En caso contrario se tendrá que realizar según las características de la parcela mínima señalada.

SECCIONES TIPO

OBSERVACIONES

DATOS

- 1. DENOMINACIONC.J.5 Ciudad
Jardín
- 2. SUPERFICIE 5.815 m²
- 3. COEFL. EDIFICABILIDAD 0.38 m²/m²
- 4. EDIFICABILIDAD 2.210 m²
- 5. PARCELA MINIMA
SUPERFICIE 250 m²
FRENTE 10 m
- 6. ALTURA 1* (3.5 m)
- 7. USO
DOMINIO Privado
USO PREDOMINANTE Residencial
USO COMPATIBLE -
USO COMPLEMENTARIO Piscina interior
- 8. RETRANQUEO
A VIAS RODADAS 4 m
A RESIO DE LINDEROS 3 m
- 9. OCUPACION
FACTOR DE OCUPACION 38%
OCUPACION SUJANO
- 10. DENSIDAD 25 m²/hab. - 88 hab.
19
- 11. PLAZAS DE APARCAMIENTO 19
- 12. OTROS Se permite tipología pareada. (Ver plano)

PARCELAS PROPUESTAS-EXISTENTES

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	AL TURA (nºpl.)
1	310.0	0.42	130.5- 0.0**	1*
2	199.0	0.47	93.5- 0.0**	1*
3	199.0	0.47	93.5- 0.0**	1*
4	199.0	0.47	93.5- 0.0**	1*
5	196.0	0.47	92.1- 0.0**	1*
6	210.0	0.46	96.6- 72.0**	1*
7	207.0	0.46	95.2- 72.0**	1*
8	284.0	0.44	125.0-145.0**	1*
9	284.0	0.44	125.0-140.0**	1*
10	583.0	0.36	210.0-185.0**	1*
11	542.0	0.37	201.0-201.0**	1*
12	257.0	0.46	113.6-146.0**	1*
13	261.0	0.46	120.1-143.0**	1*
14	202.0	0.47	95.0- 0.0**	1*
15	202.0	0.47	95.0- 0.0**	1*
16	202.0	0.47	95.0- 0.0**	1*
17	203.0	0.47	95.4- 0.0**	1*
18	270.0	0.46	124.5- 0.0**	1*
19	250.0	0.46	115.0- 0.0**	1*
20	755.0	0.00	0.0- 0.0**	1*

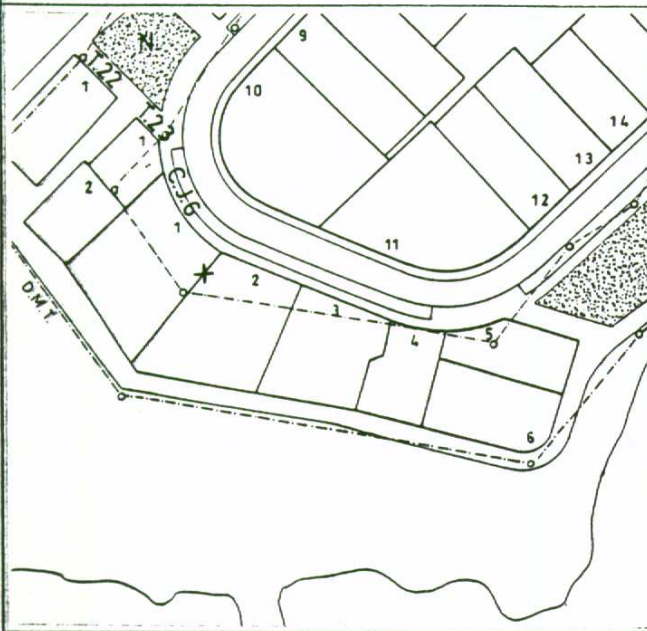
OBSERVACIONES

* Se permitirá una 2ª planta con una superficie máxima del 55% de la 1ª planta.

** EXISTENTE.



SITUACION

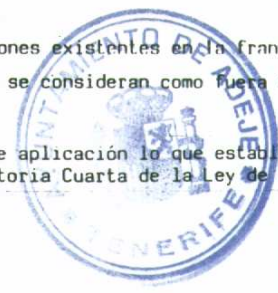


OBSERVACIONES

✗ Linde medianero en caso de tipología pareada.

- SUPERFICIE TOTAL 1.893 m²
- SUPERFICIE FRANJA 20 m PROTECCION ... 1.488 m²

- Las edificaciones existentes en la franja de 20 m de protección se consideran como fuera de ordenación.
- Asimismo es de aplicación lo que establece la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.



SECCIONES TIPO

OBSERVACIONES

DATOS

- 1. DENOMINACIONC.J.6 Ciudad Jardín
- 2. SUPERFICIE 1.893 m²
- 3. COEFL. EDIFICABILIDAD 0.16 m²/m²
- 4. EDIFICABILIDAD 303 m²
- 5. PARCELA MINIMA
SUPERFICIE 250 m²
FRENTE 10 m
- 6. ALTURA 1* (3.5 m)
- 7. USO
DOMINIO Privado
USO PREDOMINANTE Residencial
USO COMPATIBLE -
USO COMPLEMENTARIO -
- 8. RETRANQUEO
A VIAS RODADAS 4 m***
A RESTO DE LINDEROS 3 m
- 9. OCUPACION
FACTOR DE OCUPACION 16% (global)
OCUPACION SUJANO -
- 10. DENSIDAD 25 m²/hab. - 12 hab.
2 viv.
- 11. PLAZAS DE APARCAMIENTO 2
- 12. OTROS Se permite tipología pareada. (Ver plano).

NOTA : La edificabilidad propuesta se entiende permitida fuera de la franja de 20 m de protección.

PARCELAS PROPUESTAS-EXISTENTES

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA (nºpl.)
1	426.0	0.42	179.0-164.0**	1*
2	458.0	0.27	124.0-164.0**	1*
3	329.0	0.00	0.0-127.0**	-
4	190.0	0.00	0.0- 81.0**	-
5	205.0	0.00	0.0- 46.0**	-
6	285.0	0.00	0.0-321.0**	-

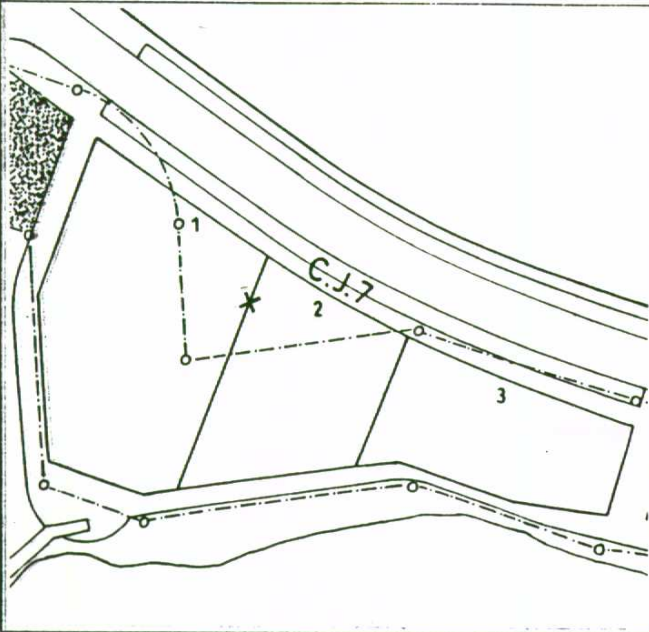
OBSERVACIONES

* Se permitirá una 2ª planta con una superficie máxima del 35% de la 1ª planta.

** EXISTENTE

*** Se elimina en este caso el retranqueo debido a la escasa superficie hábil para edificar (Franja protección 20 m).

SITUACION

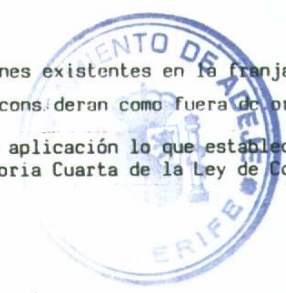


OBSERVACIONES

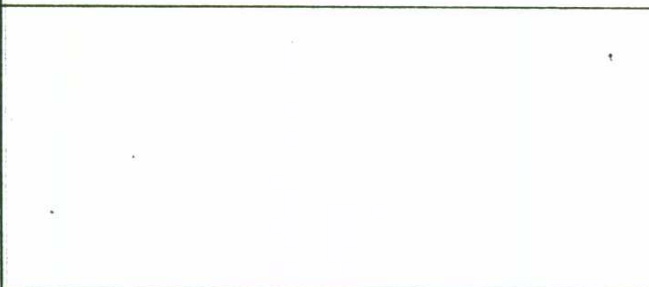
× l'inde medianero en caso de tipología pareada.

- SUPERFICIE TOTAL 2.002 m²
- SUPERFICIE FRANAJA 20 m PROTECCION ... 1.717 m²

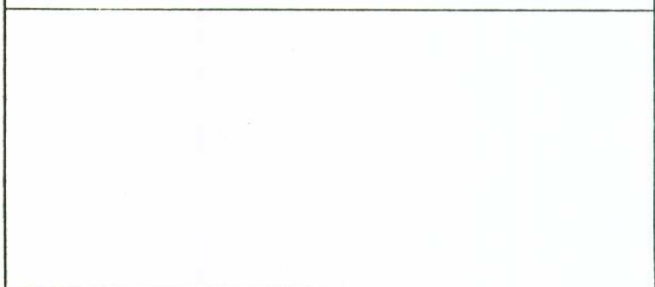
- Las edificaciones existentes en la franja de 20 m de protección se consideran como fuera de ordenación.
- Asimismo es de aplicación lo que establece la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.



SECCIONES TIPO



OBSERVACIONES



DATOS

- DENOMINACION C.J.7 Ciudad Jardín
- SUPERFICIE 2.002 m²
- COEF. EDIFICABILIDAD 0.11 m²/m²
- EDIFICABILIDAD 220 m²
- PARCELA MINIMA
SUPERFICIE 250 m²
FRENTE 10 m
- ALTURA 1* (3.5 m)
- USO
DOMINIO Privada
USO PREDOMINANTE Residencial
USO COMPATIBLE -
USO COMPLEMENTARIO -
- RETRANQUEO
A VIAS RODADAS 4 m***
A RESTO DE LINDEROS 3 m
- OCUPACION
FACTOR DE OCUPACION 10% (global)
OCUPACION SUJANO -
- DENSIDAD 25 m²/hab. - 8 hab. 2 viv.
- PLAZAS DE APARCAMIENTO 2
- OTROS Se permite tipología pareada. (Ver plano)

NOTA : La edificabilidad propuesta se entiende permitida fuera de la franja de 20 m de protección.

PARCELAS PROPUESTAS-EXISTENTES

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA (nºpl.)
1	967.0	0.12	117.0-325.0**	1*
2	535.0	0.19	103.0-263.0**	1*
3	500.0	0.00	0.0-201.0**	-



OBSERVACIONES

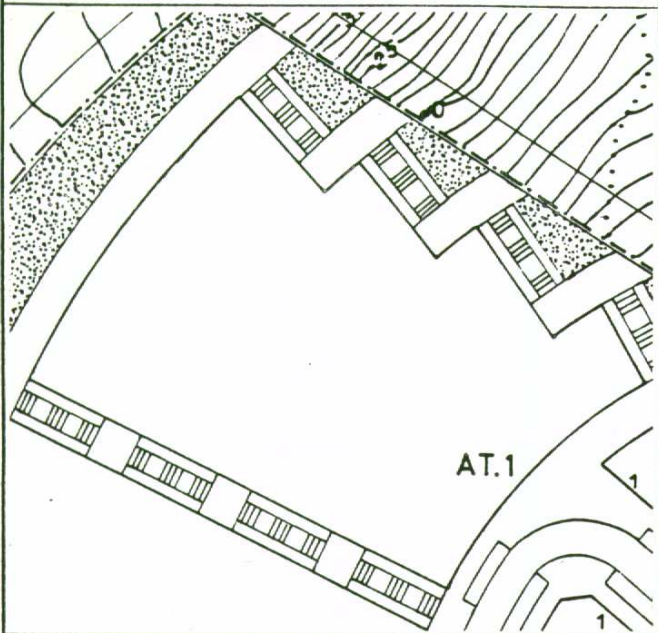
- * Se permitirá una 2ª planta con una superficie máxima del 55% de la 1ª planta.
- ** EXISTENTE.
- *** Se elimina en este caso el retranqueo debido a la escasa superficie hábil para edificar (Franja de protección 20 m).

ARTICULO 68. MANZANAS CON EDIFICACION APARTAMENTOS.

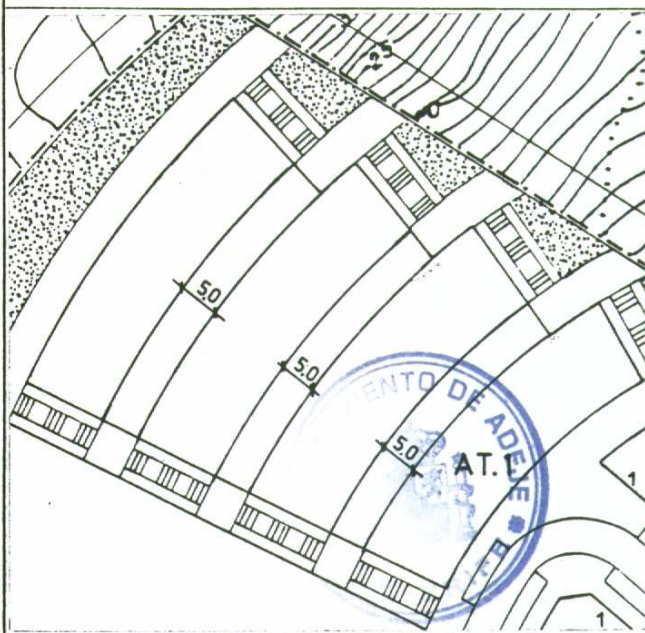
A continuaciòn mediante fichas urbanísticas se reflejan las condiciones particulares de las diferentes manzanas de edificación Apartamentos.



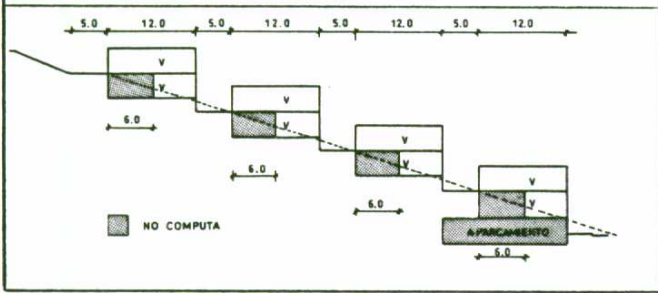
SITUACION



OBSERVACIONES



SECCIONES TIPO



OBSERVACIONES

- Se permite cubierta inclinada pero con una pendiente no superior al 15%.

DATOS

- 1. DENOMINACIONAT.1 Apartamentos en ladera
- 2. SUPERFICIE 2.730 m²
- 3. COEFI. EDIFICABILIDAD 1.20 m²/m²
- 4. EDIFICABILIDAD 3.276 m²
- 5. PARCELA MINIMA
 SUPERFICIE 1.500 m²
 FRENTE 30 m; BLOQUES, 50m máx.
- 6. ALTURA Ver SECCION TIPO
- 7. USO
 DOMINIO Privado
 USO PREDOMINANTE Residencial
 USO COMPATIBLE
 USO COMPLEMENTARIO Aparcamiento
- 8. RETRANQUEO
 A VIAS RODADAS
 A RESTO DE LINDEROS
- 9. OCUPACION
 FACTOR DE OCUPACION 77%
 OCUPACION SUIANO
- 10. DENSIDAD 25 m²/hab. -131 hab. equivalente a 32 viv.
- 11. PLAZAS DE APARCAMIENTO 32 (ó nº de apartamentos)
- 12. OTROS

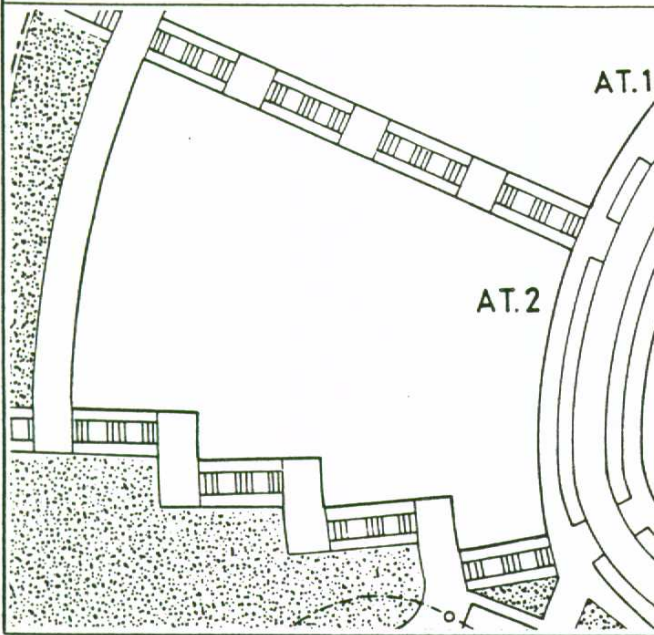
PARCELAS PROPUESTAS

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA (nºpl.)
AT.1	2.730	1.20	3.276	*

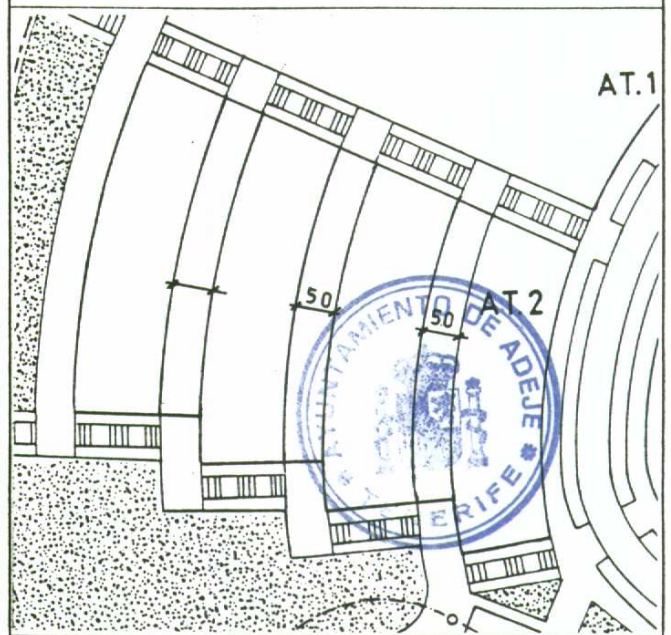
OBSERVACIONES

* Ver SECCION TIPO

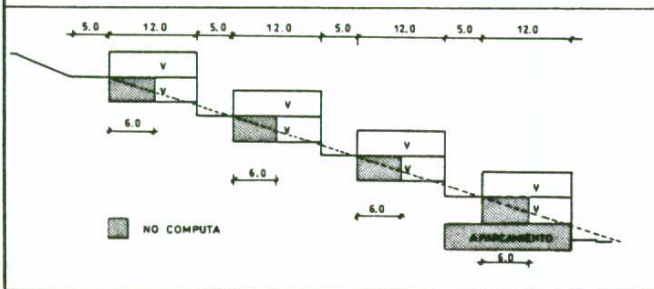
SITUACION



OBSERVACIONES



SECCIONES TIPO



OBSERVACIONES

- Se permite cubierta inclinada pero con una pendiente no superior al 15%.

DATOS

1. DENOMINACION AT.2 Apartamentos en ladera
2. SUPERFICIE 2.730 m²
3. COEF. EDIFICABILIDAD 1.20 m²/m²
4. EDIFICABILIDAD 3.276 m²
5. PARCELA MINIMA
SUPERFICIE 1.500 m²
FRENTE 30 m; BLOQUES, 50m máx.
6. ALTURA Ver SECCION TIPO
7. USO
DOMINIO Privado
USO PREDOMINANTE Residencial
USO COMPATIBLE
USO COMPLEMENTARIO Aparcamiento
8. RETRANQUEO
A VIAS RODADAS
A RESIO DE LINDEROS
9. OCUPACION
FACTOR DE OCUPACION 77%
OCUPACION SUJANO
10. DENSIDAD 25 m²/hab.- 131 hab. equivalente a 32 viv.
11. PLAZAS DE APARCAMIENTO 32 (ó nº de apartamentos)
12. OTROS

PARCELAS PROPUESTAS

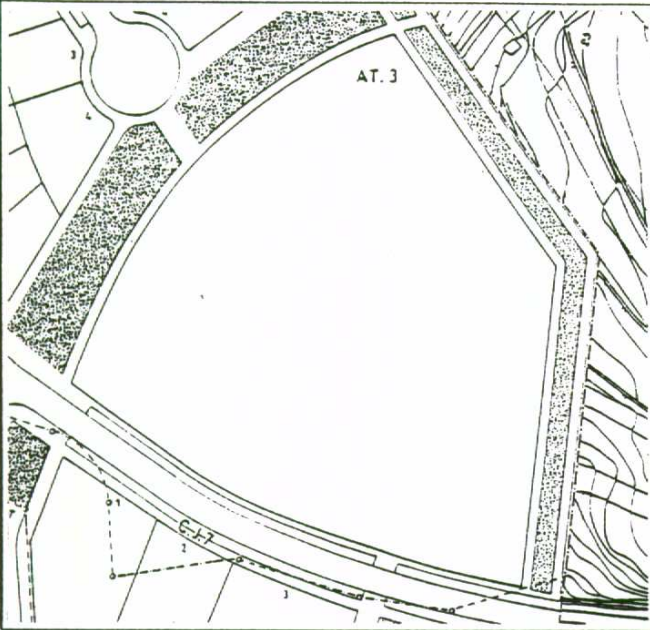
PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA (nºpl.)
AT.2	2.730	1.20	3.276	*

OBSERVACIONES

* Ver SECCION TIPO



SITUACION



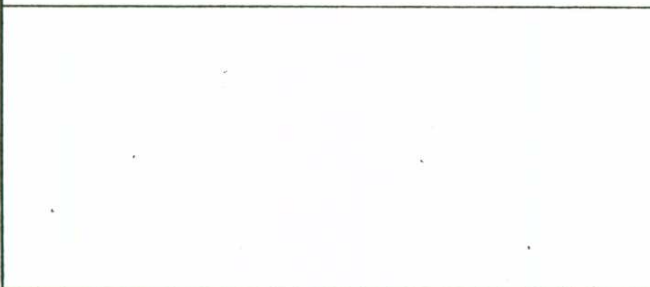
OBSERVACIONES

- Se trata de una parcela que en estos momentos se halla prácticamente edificada por unos apartamentos según proyecto con licencia, denominados "Caleta Garden".
- Como consecuencia de lo anterior se da un plazo máximo de un año (a contar desde la aprobación definitiva del P.E.R.I.) para terminar el edificio según licencia. En caso contrario se tendrá que tener en cuenta las condiciones generales establecidas. En cualquier caso el edificio quedará como fuera de ordenación.

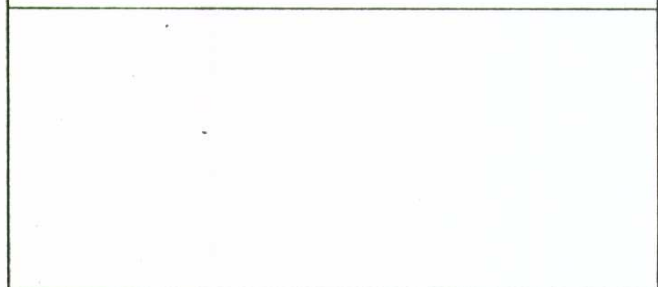
* (Bloque mayor de 50 m)



SECCIONES TIPO



OBSERVACIONES



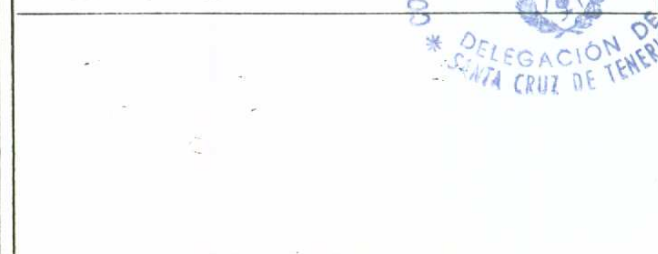
DATOS

- 1. DENOMINACIONAT.3 Apartamentos
- 2. SUPERFICIE 10.035 m²
- 3. COEFI. EDIFICABILIDAD 1.1 m²/m²
- 4. EDIFICABILIDAD 11.028 m²
- 5. PARCELA MINIMA
SUPERFICIE 1.500 m²
FRENTE 30 m; BLOQUES, 50m máx*
- 6. ALTURA 5 plantas
- 7. USO
DOMINIO Privado
USO PREDOMINANTE Residencial- 7.719 m²
USO COMPATIBLE -
USO COMPLEMENTARIO Instalaciones } 3.309 m²
Aparcamiento }
- 8. RETRANQUEO
A VIAS RODADAS 7 m
A RESTO DE LINDEROS 5 m
- 9. OCUPACION
FACTOR DE OCUPACION 35%
OCUPACION SUITANO -
- 10. DENSIDAD 25 m²/hab.- 308 hab. equivalente a 77 viv.
- 11. PLAZAS DE APARCAMIENTO 77
- 12. OTROS -

PARCELAS PROPUESTAS-EXISTENTES

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA (nºpl.)
AT.3	10.035	1.1	11.028	5

OBSERVACIONES



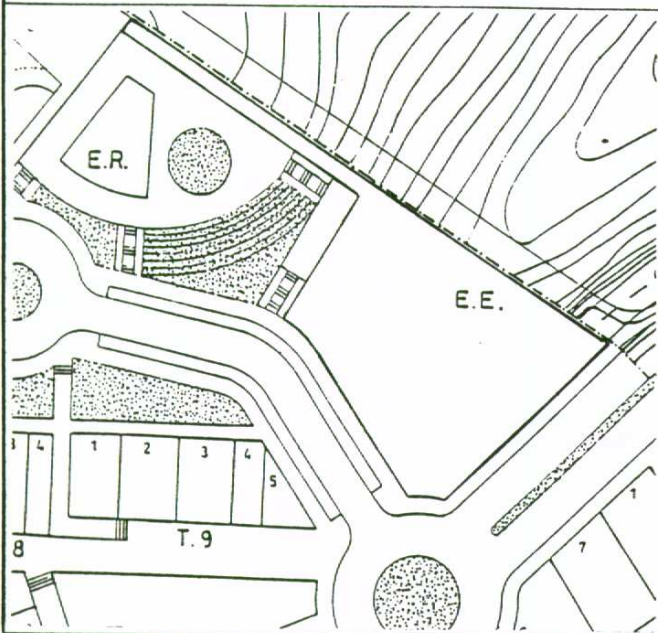
SECCION 3ª ZONA DOTACIONAL, FICHAS URBANISTICAS.

ARTICULO 69. MANZANAS CON USO DOTACIONAL.

A continuaciòn mediante fichas urbanísticas se reflejan las condiciones particulares de las diferentes manzanas de Uso Dotacional.



SITUACION



OBSERVACIONES



SECCIONES TIPO

OBSERVACIONES

DATOS

1. DENOMINACION	E.E. Equipo Escolar
2. SUPERFICIE	1.790 m ²
3. COEFL. EDIFICABILIDAD	1.0 m ² /m ²
4. EDIFICABILIDAD	1.790 m ²
5. PARCELA MINIMA SUPERFICIE	
FRENTE	
6. ALTURA	3 plantas (10 m)
7. USO	
DOMINIO	Público
USO PREDOMINANTE	Equipo escolar *
USO COMPATIBLE	
USO COMPLEMENTARIO	
8. RETRANQUEO	
A VIAS RODADAS	6 m
A RESTO DE LINDEROS	4 m
9. OCUPACION	
FACTOR DE OCUPACION	40%
OCUPACION SUJANO	
10. DENSIDAD	-
11. PLAZAS DE APARCAMIENTO	8
12. OTROS	

PARCELAS PROPUESTAS

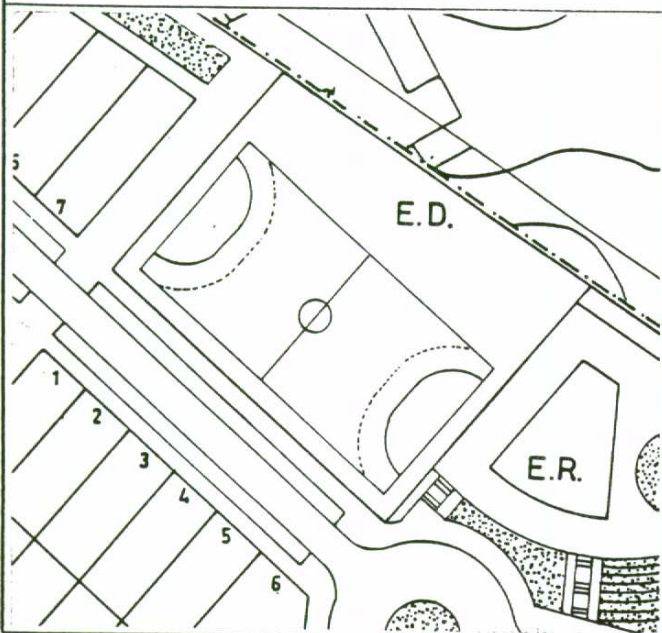
PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA (nºpl.)
E.E.	1.790	1.0	1.790	3

OBSERVACIONES

* Según las necesidades de la zona, se puede variar este uso a otro tipo de equipamiento (-- cultural, social, administrativo, etc . . .)



SITUACION



OBSERVACIONES

Observations section containing a circular official stamp of the Ayuntamiento de Adeje, Santa Cruz de Tenerife.

SECCIONES TIPO

Blank section for typical sections.

OBSERVACIONES

Blank section for observations.

DATOS

- 1. DENOMINACIONE.D. Equipo Deportivo
- 2. SUPERFICIE 1.900 m²
- 3. COEF. EDIFICABILIDAD 0.23m²/m²
- 4. EDIFICABILIDAD 441 m²*
- 5. PARCELA MINIMA
SUPERFICIE
FRENTE
- 6. ALTURA Bajo Graderio
- 7. USO
DOMINIO Público
USO PREDOMINANTE Deportivo
USO COMPATIBLE
USO COMPLEMENTARIO
- 8. RETRANQUEO
A VIAS RODADAS
A RESTO DE LINDEROS
- 9. OCUPACION
FACTOR DE OCUPACION
OCUPACION SUTANO
- 10. DENSIDAD
- 11. PLAZAS DE APARCAMIENTO
- 12. OTROS

PARCELAS PROPUESTAS

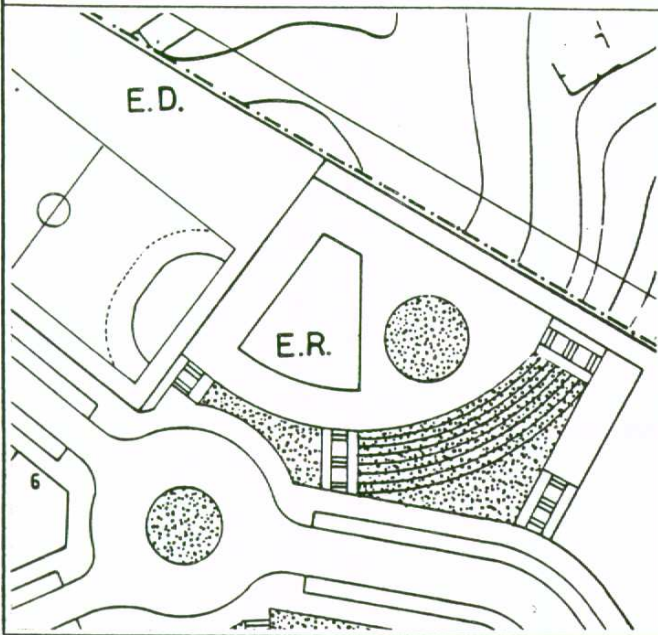
PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA (n ^o pl.)
E.D.	1.900	0.23	441	BAJO GRADERIO

OBSERVACIONES

* Se situará bajo el graderio.



SITUACION



OBSERVACIONES



SECCIONES TIPO

OBSERVACIONES

DATOS

- 1. DENOMINACIONE.R. Equipo Religioso
- 2. SUPERFICIE 215 m²
- 3. COEF. EDIFICABILIDAD 1.0 m²/m²
- 4. EDIFICABILIDAD 215 m²
- 5. PARCELA MINIMA
SUPERFICIE
- FRENTE
- 6. ALTURA 1*
- 7. USO
DOMINIO Público
USO PREDOMINANTE Religioso
USO COMPATIBLE Cultural, etc . . .
USO COMPLEMENTARIO
- 8. RETRANQUEO
A VIAS RODADAS -
A RESTO DE LINDEROS -
- 9. OCUPACION
FACTOR DE OCUPACION 100%
OCUPACION SUJANO -
- 10. DENSIDAD
- 11. PLAZAS DE APARCAMIENTO
- 12. OTROS

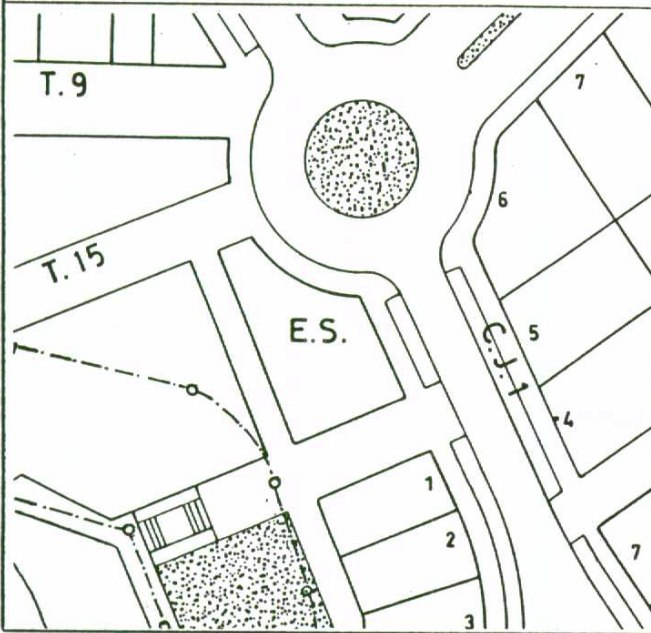
PARCELAS PROPUESTAS

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA (nºpl.)
E.R.	215.0	1.0	215.0	1*

OBSERVACIONES

* Dadas las características de la edificación aunque - tenga la altura una sola planta no se fija esta en - metros y se deja libertad al proyectista, con el úni - co control estético y compositivo por parte del Ayun - tamiento.

SITUACION



OBSERVACIONES



SECCIONES TIPO

OBSERVACIONES

DATOS

- 1. DENOMINACION E.S. Equipo Social
- 2. SUPERFICIE 315 m²
- 3. COEFI. EDIFICABILIDAD 2.00 m²/m²
- 4. EDIFICABILIDAD 630 m²
- 5. PARCELA MINIMA
SUPERFICIE
FRENTE
- 6. ALTURA 2* (7.5 m)
- 7. USO
DOMINIO Público
USO PREDOMINANTE Equipo Social
USO COMPATIBLE Cultural, etc . . .
USO COMPLEMENTARIO
- 8. RETRANQUEO
A VIAS RODADAS -
A RESTO DE LINDEROS
- 9. OCUPACION
FACTOR DE OCUPACION 100%
OCUPACION SUJANO 100%
- 10. DENSIDAD -
- 11. PLAZAS DE APARCAMIENTO
- 12. OTROS

PARCELAS PROPUESTAS

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICA. (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	AL TURA (nºpl.)
E.S.	315.0	2.00	630.0	2*

OBSERVACIONES

* Se permitirá una 3ª planta con una superficie máxima del 30% de la 2ª planta.



SECCION 4ª ZONA VIARIA.

ARTICULO 70. DEFINICION Y CATEGORIAS.

1. VIA PRINCIPAL: Se entiende como tal aquella que, recogiendo en los planos de red viaria y zonificación, y gráfico de sección tipo, configura el soporte básico de la ordenación planteada, contemplándose en su diseño la canalización de los traficos rodados principales, bordeando el tejido consolidado del Plan, con lo que se pretende que los flujos circulatorios de carácter local, ajenos a la demanda generada por los usuarios localizados en el Ambito del Plan, se produzcan lo más tangencialmente posible al tejido residencial.

Esta vía, que constituye el eje de apoyo desde el que se cuelga el resto del sistema viario del Plan, está integrada por dos tramos, GRAN VIA DE PENETRACION Y VIA COSTERA.

2. VIAS DE CIRCULACION INTERIOR: Son aquellas que reflejadas en los planos, estan destinadas a distribuir el tráfico rodado interno de la zona ordenada por este P.E.R.I. El criterio seguido para su ordenación y diseño es coherente con el adoptado para la vía principal y consiste en localizar los traficos rodados perifericamente al tejido consolidado. Planteandose sólo aquellas penetraciones al tejido residencial que son imprescindibles para garantizar la accesibilidad y fluidez necesaria de los recorridos. Son las denominadas VIAS DE SERVICIO, en este tipo se incluye la vía existente en la zona del Cabezo.

3. VIAS PEATONALES: Estan integradas por varios tipos:

- a) Vias existentes.- Son las que situadas dentro del tejido consolidado, actualmente de tráfico rodado, no reúnen condiciones por sus características para absorber una sección que incluya calzada y aceras, por lo que manteniendo el criterio anteriormente expuesto de erradicar al máximo posible el tráfico rodado del tejido residencial se han peatonalizado. Se procederá al tratamiento y mejora de su diseño, pavimento, etc. de tal manera que permita su eventual uso de servicio.

- b) Peatonales Existentes.- Integrados por vías de fuerte pendiente, en muchos casos escalonados, sus características de pendiente, trazado y sección no son regulares pero por localizarse en la zona consolidada, en la mayor parte de los casos se mantiene su trazado y forma, limitándose el Plan a introducir mejoras de diseño, que lo adecúan a la calidad y uso que se pretende implantar en la zona.
- c) Peatonales de Nueva Creación. Con características similares a los del tipo anterior, pero con una sección y diseño normalizados y adaptados a los requerimientos de cada caso, pendientes, desniveles, etc. Son aquellos que se integran en el tejido residencial como red complementaria de los anteriores para garantizar la accesibilidad de las parcelas y mantener una morfología adecuada dimensionalmente al tipo de tejido y territorio que se ordena.
- d) Paseo Marítimo.- Se desarrolla a lo largo de toda la costa dando continuidad al recorrido desde la ladera de la Punta de Hocico de Perro hasta llegar a la Playa de La Enramada, donde se integra con el paseo del Plan Parcial Caleta. Se adapta en su ancho a las características físicas de la costa y va variando, desde secciones mínimas para mantener la accesibilidad a todos los puntos de la orilla, hasta zonas donde el paseo se ensancha en placitas, zonas libres y zonas de juego de niños que funcionalmente se integran al mismo. Como término medio, el diseño intenta mantener el ancho de 4 metros la mayor longitud posible, sin alterar los perfiles naturales de la costa.

Las pendientes como puede observarse en el plano de la red viaria son bastante livianas.

En cumplimiento del Artículo 27 de la Ley de Costas a medida que la zona en estos momentos ocupada por edificaciones (fuera de ordenación) quede libre se dejará una franja expedita de 6 m a partir de la línea de D.M.T.

ARTICULO 71. CARACTERISTICAS.

Las condiciones de los viarios anteriormente descritos son las siguientes:

1. VIA PRINCIPAL.

- a) Gran vía de Penetración: 3 metros de acera, dos carriles de circulación de un solo sentido de 6 metros que incluyen aparcamiento en línea y una mediana de 1,5 metros. Sus características se acomodan a las del adoptado por el Documento Normativa Municipal en el Suelo Urbano del Plan Parcial Sueño Azul. Total 19,5 metros.
- b) Vía Costera.- 3 metros de acera y 11 metros de calzada distribuidos en dos carriles de circulación y 2,25 metros de aparcamiento. a cada lado. Total 17 metros.

2. VIAS DE CIRCULACION INTERIOR.

- a) Vía de Servicio.- Designada en el plano de viario como ③: 2,5 metros de acera y 10 metros de calzada distribuidos en dos carriles de circulación y 2,25 metros de aparcamiento a cada lado. Total 15 metros.
- b) Vía de Servicio.- Designada en el plano de viario como ④: 2,5 metros de acera y 9 metros de calzada distribuidos en un carril de circulación y 2,25 metros de aparcamiento a cada lado. Total 14 metros.
- c) Vía de Servicio. Designada en el plano de viario como ⑤: 2 y 1,5 metros de acera, 6,5 metros de calzada distribuidos en un carril de circulación y aparcamiento de 2,25 metros a un lado. Total 10 metros.

3. VIAS PEATONALES.

- a) Actualmente rodadas.- Las actualmente rodadas mantienen alineaciones variables de aceras y fachada, por lo que la sección no es uniforme. Se mantienen las alineaciones limitandose el Plan a dar un tratamiento uniforme al pavimento y a introducir amueblamiento urbano.

- b) Existentes.- Situados entre manzanas y de gran pendiente, en su mayoría se resuelven mediante escalinatas, de ancho variable, máximo 4 metros, debido a las características del terreno por el que discurren que imposibilitarían el trazado de un viario rodado ($P > 15\%$).
- c) De Nueva Creación.- Inspirándose en los anteriores se crean peatonales de 6-5 y 4 metros de ancho (Ver plano de red viaria), escalonados en aquellas zonas de pendiente superior al 10%, que se tratarán con vegetación en laderas y lomas. En la trama residencial se conforman las manzanas por peatonales de 6 metros.
- d) Paseo Marítimo.- El ancho medio es de 4 metros, con pendientes inferiores al 5%, excepto en el entorno del varadero, donde si es necesario se realizará un escalonamiento.

En todo caso el ancho se ajustará a la costa, pero no tendrá una dimensión menos de 1,5 metros, en ningún punto, debiéndose alterar mínimamente la morfología costera.

SECCION 5ª AREAS LIBRES (ZONA VERDE - ZONA JUEGO NIÑOS.)

ARTICULO 72. CONDICIONES DE USOS E INSTALACIONES PERMITIDAS.

1. En estas áreas sólo se permiten las instalaciones que tengan estructuras ligeras y desmontables, sujetas a una construcción máxima de 25 M², y siempre que no obstaculicen el uso principal del espacio libre en cuanto a circulaciones tanto peatonales como viarias.

La distancia mínima entre estas instalaciones será de 100 metros.

La separación a linderos de parcelas será de 3 metros como mínimo.

2. Se permiten, sin embargo construcciones que quedan totalmente subterráneas propias de las instalaciones de infraestructura, de tal forma que su apariencia quede prácticamente desapercibida.

SECCION 6ª ZONA DE PROTECCION DE BARRANCO.-

ARTICULO 73. AMBITO Y DELIMITACION.

Comprende la zona que aparece grafiada como tal en el plano de zonificación de este P.E.R.I.

ARTICULO 74. CARACTERISTICAS Y TRATAMIENTO.

1. Su uso característico es el de espacio abierto de uso público, con carácter de parque seminatural, y tratamiento de jardín o áreas de juego en las áreas de menor pendiente y/o mayor accesibilidad.
2. Se prohíben las obras de urbanización que puedan suponer barreras u obstáculos a las aguas de escorrentía.

ARTICULO 75. ORDENACION DE SUS LIMITES.

Los cerramientos de las parcelas colindantes con el barranco enfatizaran la línea de cornisa, evitando la formación de barreras arquitectónicas que impidan la permeabilidad visual.

Aparece en la ordenación bordeando por caminos peatonales de una anchura de 3 y 6 metros, que serán totalmente pavimentados.

CAPITULO VI. NORMAS DE AFECCION.

ARTICULO 76. NORMAS GENERALES.-

En general los usos, instalaciones y edificaciones que no se adapten al P.E.R.I., estarán condicionados a las determinaciones que se establecen a continuación en los siguientes artículos, optándose por un tratamiento diferenciado, de acuerdo con los distintos objetivos perseguidos por el Plan Especial.

ARTICULO 77. AREAS CON EDIFICACION EXISTENTE FUERA DE ORDENACION.

1. Las edificaciones existentes dentro de la zona marítima de dominio público o bien dentro de la franja de servidumbre de protección de 20 metros desde la línea de deslinde marítimo-terrestre, que se encuentran debidamente grafiadas en el plano de zonificado (0.1) quedan como fuera de ordenación y

a tal efecto bajo lo previsto en el artículo 60 de la Ley del Suelo que regula posibles actuaciones en las mismas; siendo asimismo de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Por otro lado, los posibles usos a implantar en dicha franja (servidumbre de protección) estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

2. En cualquier caso y momento podrá la Administración actuante, a través de la correspondiente Orden de Ejecución, ordenar por motivos estéticos, la realización de obras de conservación y acondicionamiento en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

ARTICULO 78. EDIFICACION CONTRARIAS AL PLAN

Las edificaciones e instalaciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan, al igual que las parcelas afectadas por la ubicación de espacios libres, generarán la correspondiente indemnización para sus propietarios que se procurará solventar por medio del sistema de permuta de suelo. En cualquier caso, la Administración en el período de Gestión del Plan y en el momento oportuno buscará la solución más adecuada para solucionar este problema.

La Laguna, Marzo de 1.991.


Fdo. Pedro Palomar Elvira.

ARQUITECTO,
colegio oficial de arquitectos de canarias
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el
trámite establecido en el
artículo 116 de la ley del
suelo (r. d. 1 /1992)

fecha 10 JUN. 1993

número 27803

el arqto. de control

conforme al artículo 71. propietario