



NORMATIVA



CAPÍTULO I. DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación es el que corresponde a la presente Modificación Puntual, debidamente reflejada en la documentación gráfica.

ARTÍCULO 2. RELACIÓN CON LA NORMATIVA VIGENTE

Con carácter general, dado que se trata de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de 1.982 se aplicará la Normativa de éstas, si bien en aquellos aspectos que se estudian en profundidad en el ámbito de la Modificación y puedan suponer discrepancias con dichas Normas, prevalecerá lo expresado en la Modificación y se entenderá como modificación de las mismas.

CAPÍTULO II. DE CARÁCTER PARTICULAR DE LAS ZONAS

ARTÍCULO 3. ZONA RESIDENCIAL (EDIFICACIÓN CERRADA)

1. Las condiciones urbanísticas previstas para las diferentes manzanas se reflejan a continuación:

-Para las M1, M2, M3, M4, M5, y M6

. Coeficiente de edificabilidad.....	2,7 m ² /m ²
. Altura.....	3 plantas (10,5 m)
. Parcela mínima.....	75* m ² (la fijada actualmente)
. Uso	Residencial (compatible Comercial** en P.Baja)
. Dominio.....	Privado
. Ocupación.....	100%
. Densidad.....	25 m ² /hab.
. Plazas aparcamiento.....	1 Ud/100 m ² ó 1 Ud/viv, en parcelas superiores a 200 m ² .

**Existe en la Manzana 2, en la parte sur, parcela de superficie algo inferior a la mínima propuesta, pero por estar edificada, en estos momentos, se asume como tal (excepcionalmente).*

*** Con la condición que esté ligado al uso residencial. Esta condición se hará extensiva a todo el suelo urbano del Núcleo de Adeje.*



-Para las M7, M8, M9, M10 y M11

.Coeficiente de edificabilidad.....	1,8 m2/m2
.Altura.....	2 plantas (7,5 m)
.Parcela mínima.....	75 m2 (la fijada actualmente)
.Uso.....	Residencial(compatible Comercial* en P.Baja)
.Dominio.....	Privado
.Ocupación.....	100%
.Densidad.....	25m2/hab.
.Plazas de aparcamiento.....	1Ud/100m2 ó 1 Ud/viv, en parcelas superiores a 200 m2.

* Con la condición que esté ligado al uso residencial

2. La estructura parcelaria propuesta en cada una de las manzanas y que queda reflejada en la documentación gráfica, plano nº 0.3(PARCELARIO) y en el cuadro de características, se puede modificar en el Proyecto de Reparcelación pertinente o mediante posterior Proyecto de Parcelación, pero cumpliendo las condiciones, por un lado, de no variar la forma y la superficie total de las diferentes manzanas, y por otro, la del tamaño de la parcela mínima.

3. Sin necesidad de Proyecto de Parcelación se podrán unir dos ó más parcelas de una manzana siempre y cuando se desarrollen mediante un proyecto edificatorio unitario.

ARTICULO 4. ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

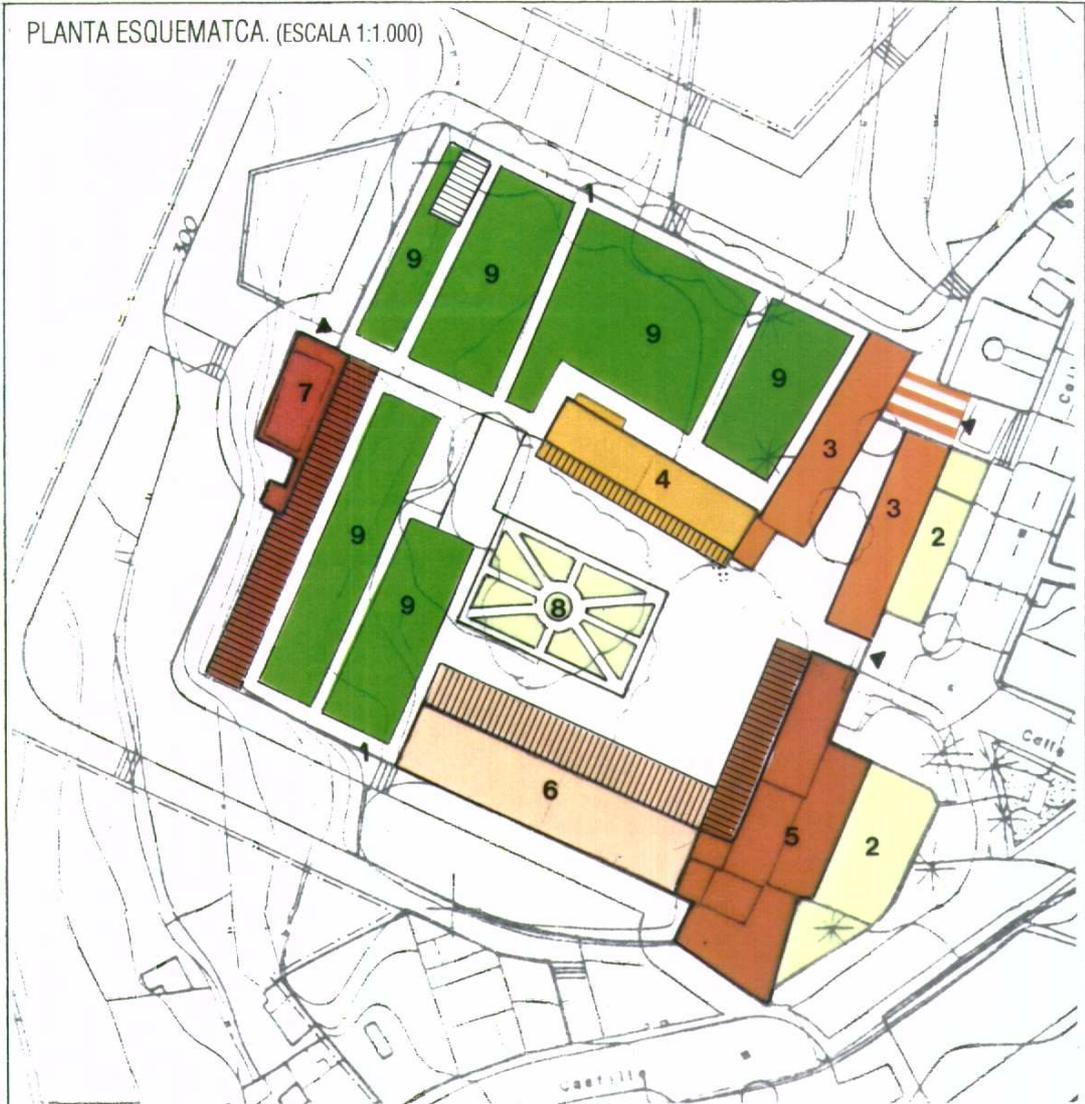
-Las condiciones urbanísticas globales son las siguientes:

Superficie de parcela.....	7.275 m2.
Edificabilidad total.....	2.915m2. Esto supone un coef. edif. de 0,4m2/m2
Ocupación	2.315 m2. Esto supone un ind. de ocup. del 32%
Dominio.....	Público

-A continuación se reflejan las condiciones y exigencias de una forma pormenorizada

para el desarrollo de esta zona, siguiendo el esquema de la presente planta:

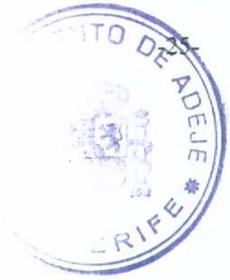
PLANTA ESQUEMATICA. (ESCALA 1:1.000)



- | | | | | | |
|---|---|---|--------------------|---|--|
|  | JARDIN |  | AREA DE SERVICIOS. |  | POSIBILIDAD DE CUBRIMIENTO. SIN IMPEDIR EL PASO PEATONAL |
|  | TALLERES (POSIBILIDAD RESID.-TURIST. OCASIONAL) |  | MUSEO HISTORICO |  | GALERIA ABIERTA |
|  | MUSEO-SALON USOS MULTIPLES |  | CASA DEL VINO |  | GALERIA ACRISTALADA |
|  | HUERTA |  | PORTICO GALERIA |  | CUARTO DE APEROS |



1. Restauración-reconstrucción de toda la muralla perimetral utilizando mampostería.
2. Demolición de lo existente y creación de una zona de Jardín.
3. Rehabilitación de las 2 naves existentes de 1 planta dedicando un uso de Área de Servicios (460 m2.) . Cubierta a cuatro aguas. Para facilitar el acceso de este área se permite en la parte de peatonal, señalada en el plano adjunto, su cubrimiento , pero siempre y cuando no se elimine la permeabilidad de paso de dicho peatonal.
4. Rehabilitación de la edificación de 2 plantas, para uso de Talleres, posibilitando según las necesidades del Ayuntamiento la utilización como área residencial-turística de uso ocasional y con una capacidad máxima de 28 habitantes. Edificabilidad total 600m2.
5. Rehabilitación de la Torre del Homenaje, Bastión y Nave de Troneras, para el uso de Museo Histórico , posibilitando el recorrido de las cubiertas y hacia el interior la creación de una galería abierta. Parte de la zona tendrá un uso administrativo. La edificabilidad total es de 660 m2.
6. Reconstrucción de esta zona (naves de la fachada Sur) para la utilización en parte como Museo (podría ser Etnográfico) en 2 plantas, y Salón de Usos Múltiples en 1 planta. Además se creará una galería acristalada, proyectada hacia el interior. La edificabilidad total es de 540 m2.
7. Reconstrucción-Rehabilitación (de lo existente) de la antigua cocina para uso de Casa del Vino (2 plantas).Se creará un pórtico-galería vertido hacia el interior. La edificabilidad total es de 445 m2.
8. Recuperación del Jardín -histórico (que figura en el grabado de Marcial Gil Velázquez Curbelo, con la demolición de chamizos existentes, rematando el resto del patio central de forma que se recuperen los empedrados originales.
9. Recuperación de las huertas, escenificando, con la apoyatura del abanalamiento existente, diferentes cultivos agrícolas: papas, tomates, etc. Se crearán una serie de recorridos peatonales. Se permitirá una pequeña edificación, de apoyo a esta zona, dedicada a cuarto de aperos.



ARTÍCULO 5. ZONA VIARIA

- Se distinguen dentro de la zona viaria las vías rodadas y las vías peatonales.

- Dentro de las vías rodadas se diferencian tres tipos de secciones, reflejadas debidamente en el plano N° O.2 (RED VIARIA). Son las siguientes:
 - Para la vía señalada en el plano con el n° 1 , que une la antigua Calle Santiago Cuadrado con la calle Los Molinos, el ancho total será de 10 m. , distribuidos en 2 m. de acera a cada lado y 6 m. de calzada.

 - Para la vía señalada en el plano con el n° 2, paralela a Principe Pelinor, el ancho total será de 10,50m. distribuidos en 2m. de acera a cada lado y 6,50 m. de calzada (4,25 m. un carril de circulación y 2,25 m. de aparcamiento).

 - Para la vía señalada en el plano con el n° 3, prevista para unir la calle Castillo con la calle Príncipe Pelinor, el ancho total será de 15,50 m., distribuidos en 2,50 m. de acera a cada lado y 10,50 m. de calzada (6 m. de circulación y 2,25m. a cada lado de aparcamiento)

 - Por último, señalar que la calle Castillo permanece con la sección existente en la actualidad , pero se remata con un fondo de saco en forma circular y con un diámetro de 22 m.

- Las vías peatonales se reflejan sus anchos y trazados debidamente en el plano n° O. 2. Se permite la cubrimiento del peatonal previsto en la zona de acceso al Area de Servicios de la Parcela E.P. (Casa Fuerte) siguiendo las indicaciones señaladas en el articulo 4.

ARTÍCULO 6. ZONA VERDE

1. Condiciones de uso e instalaciones previstas:

En este área sólo se permiten las instalaciones que tengan estructuras ligeras y desmontables, y siempre que no obstaculicen el uso principal del espacio libre en cuanto a circulación.



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

3. Asimismo se permite en la zona debidamente grafiada en el plano nº 0.1 (ZONIFICACIÓN) y bajo rasante , como uso de aparcamiento público.

La Laguna, Abril de 1.997.

Fdo.: Pedro-G. Palomar Elvira.
ARQUITECTO.



8. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

ZONA	MANZANA	-PARCELA PROPUESTA	SUPERF. (m2.)	COEF.ED. (m2/m2)	EDIFIC. (m2.)	ALTURA (nº pl. - m.)	DENSIDAD (m2 /hab.)
RESIDEN CIAL	M1		412,00		1.112,40		
		1	153,00	2,7	413,10	3-10,5	25
		2	127,50		344,25		
		3	131,50		355,05		
	M2		920,00		2.484,00		
		1	260,00	2,7	702,00	3-10,5	25
		2	143,00		386,10		
		3	146,00		394,20		
		4	146,00		394,20		
		5	91,00		245,70		
		M3		973,50		2.628,45	
		1	97,50	2,7	263,25	3-10,5	25
		2	248,00		669,60		
	M4		467,00		1.260,90		
		1	224,00	2,7	604,80	3-10,5	25
		2	243,00		656,10		
	M5		806,15		2.176,60		
		1	198,65	2,7	536,35	3-10,5	25
		2	202,50		546,75		
		3	202,50		546,75		
		4	202,5		546,75		
	M6		806,15		2.176,60		
		1	202,50	2,7	546,75	3-10,5	25
		2	202,50		546,75		
		3	202,50		546,75		
		4	198,50		536,35		
	M7		469,00		884,20		
		1	155,25	1,8	279,45	2-7,5	25
		2	155,25		279,45		
		3	158,50		285,30		
	M8		206,00		370,80		
		1	206,00	1,8	370,80	2-7,5	25
	M9		255,00		459,00		
		1	255,00	1,8	459,00	2-7,5	25
	M10		617,00		1.110,60		
	M11		398,00		716,40		
E.P.			7.275,00	0,4	2.915,00	2	
VERDE			10.195,0	-	-	-	-
V.PEAT.			5.543,00	-	-	-	-
V.RODA.			2.591,20	-	-	-	-
APARC.			466,00	-	-	-	-
TOTAL			32.400,00	0,57	18.254,95		

-La población total y máxima prevista en el ámbito de la Modificación, teniendo en cuenta la densidad de 25 m2/hab. y una edificabilidad total residencial de 15.339,95 m2 es de 614 hab., lo que supone un número total (máximo) de viviendas, a razón de 4hab/viv, de 153.

-El número de aparcamientos públicos previstos es de 46 en superficie, y 47 bajo rasante en la zona verde, lo que supone un total de 93 plazas.