



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de

- 2 FEB. 2000

PROYECTO

PLAN PARCIAL SUELO. R-4
EL FRAILE ARONA

SITUACION

EL FRAILE ARONA

MEMORIA

PROMOTOR

ALOE-SUR UNI S.L.

C/ EMILIO CALZADILLA Nº 21, 2º, SANTA CRUZ DE TENERIFE (38002)

TLF 922 245588

ARQUITECTO

MANUEL ANTONIO CASAÑAS AFONSO

RAMBLA GENERAL FRANCO Nº 151, portal B, 1º C, SANTA CRUZ DE TENERIFE (38001)

TLF 922 241562

FAZ 922 241563



DILIGENCIA.- da poro para hacer constar que el presente proyecto consta de 78 folios y de 16 planos, se contemplan las subsanaciones acordadas en el acuerdo adoptado por la COTMAC, en sesión de fecha 30.06.99, y fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 16.10.99, ~~10.10.99~~.

Arona, a 25 de octubre de 1999.

EL SECRETARIO,



PROYECTO	PLAN PARCIAL	SUELO. R-4
	EL FRAILE	ARONA
SITUACION	EL FRAILE	ARONA
	MEMORIA	

PROMOTOR	ALOE-SUR UNI S.L.
C/ EMILIO CALZADILLA N ^o 21, 2 ^o , SANTA CRUZ DE TENERIFE (38002)	
TLF 922 245588	

ARQUITECTO	MANUEL ANTONIO CASAÑAS AFONSO
RAMBLA GENERAL FRANCO N ^o 151, portal B, 1 ^o C, SANTA CRUZ DE TENERIFE (38001)	
TLF 922 241562	
FAZ 922 241563	

6.2. NORMAS PARTICULARES RELATIVAS A CADA ZONA.

6.2.1. ZONA 2: MANZANAS CON DOS FRENTE DE CASAS ALINEADAS.

6.2.1.1. DEFINICION Y PARAMETROS GENERALES:

Las presentes disposiciones se refieren a aquellas zonas en las que la edificación se ordena de acuerdo con las alineaciones viarias señaladas en los planos. La tipología admitida es la alineada a vial con jardín delantero, guardando en su caso la distancia mínima obligada con respecto a los ejes de las carreteras.

La edificación se dispondrá con respecto a las alineaciones de los dos frentes más largos. Situándose la fachada principal retranqueada, al menos dos metros, con respecto a la del vial, al objeto de ubicar el jardín delantero; en cualquier caso el fondo edificable no podrá superar los 15 metros. El cerramiento del mismo cumplirá lo establecido en el Artículo 6.1.1.9. de las presentes Ordenanzas. En los dos frentes más estrechos de las parcelas se podrá ubicar los accesos a las diferentes plantas del edificio. El jardín delantero, así como el espacio interior de parcela, tendrá la consideración de espacio libre de uso privado.

Será obligatorio disponer de Garaje en el interior de las parcelas, capaz de albergar una plaza de aparcamiento por vivienda.

Se admite la construcción de, al menos, una planta sótano. Se admitirá su uso como garaje, almacenes, depósitos, instalaciones técnicas y similares.

6.2.1.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

- PARCELA MÍNIMA: 100 m².
- FRENTE MÍNIMO: 5 metros, pudiéndose inscribir un círculo de igual diámetro.
- FONDO MÁXIMO: 15 metros, desde la alineación del vial.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: la indicada para cada parcela en el Cuadro de Características del Artículo 1.4.2. del presente Plan Parcial.
- ALTURA MÁXIMA: 10 metros, correspondientes a tres plantas.
- USOS PERMITIDOS: Residencial. Siendo compatible el de los Garajes correspondientes a las mismas, Almacén, Oficinas, Servicios, Equipamientos y Comercial.



6.2.2. ZONA B2: SANITARIO ASISTENCIAL.

6.2.2.1. DEFINICION Y PARAMETROS GENERALES:

El uso Sanitario comprende las actividades de tratamiento o alojamiento de enfermos y, en general, todas aquellas relacionadas con la salud, higiene y asistencia médica que tienen lugar en hospitales, dispensarios, clínicas... que se atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes.

No obstante el Ayuntamiento podrá modificar esta asignación a partir de un estudio justificado en el que se razonará la nueva distribución en función de las necesidades públicas y el mantenimiento de las dotaciones previstas para cada uso.

Será obligatorio disponer, en el interior de la parcela, de Garaje capaz de albergar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

Se admite la construcción de, al menos, una planta sótano. Se admitirá su uso como garaje, almacenes, depósitos, instalaciones técnicas y similares.

6.2.2.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

- **PARCELA MÍNIMA:** La definida en los planos, con la superficie asignada en el Cuadro de Características del Artículo 1.4.2. del presente Plan Parcial. (582,00 m²).
- **OCUPACION MÁXIMA:** 40 %.
- **RETRANQUEOS:** 3 metros, a todos los linderos.
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** la indicada para la parcela en el Cuadro de Características del Artículo 1.4.2. del presente Plan Parcial. (232,00m²).
- **ALTURA MÁXIMA:** 7 metros, correspondientes a dos plantas.
- **USOS PERMITIDOS:** Sanitario. Siendo compatible el de los Garajes correspondientes. Así como los jardines, desarrollados al aire libre.

6.2.3. ZONA B3: DOCENTE.

6.2.3.1. DEFINICION Y PARAMETROS GENERALES:

Comprende los Centros dedicados a enseñanza Preescolar, sus instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas.

Las instalaciones destinadas a este uso se atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes.

No obstante el Ayuntamiento podrá modificar esta asignación a partir de un estudio justificado en el que se razonará la nueva distribución en función de las necesidades públicas y el mantenimiento de las dotaciones previstas para cada uso.

Será obligatorio disponer, en el interior de la parcela, de Garaje capaz de albergar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

Se admite la construcción de, al menos, una planta sótano. Se admitirá su uso como garaje, almacenes, depósitos, instalaciones técnicas y similares.

6.2.3.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

- PARCELA MÍNIMA: La definida en los planos, con la superficie asignada en el Cuadro de Características del Artículo 1.4.2. del presente Plan Parcial. (2.328,00 m²).
- OCUPACION MÁXIMA: 30 %.
- RETRANQUEOS: 3 metros, a todos los linderos.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: la indicada para la parcela en el Cuadro de Características del Artículo 1.4.2. del presente Plan Parcial. (350,00 m²).
- ALTURA MÁXIMA: 7 metros, correspondientes a dos plantas.
- USOS PERMITIDOS: Docente-Preescolar. Siendo compatible el de los Garajes correspondientes. Así como instalaciones deportivas, patios de juego y jardines, desarrollados al aire libre.



6.2.4. ZONA B6: COMERCIAL.

6.2.4.1. DEFINICION Y PARAMETROS GENERALES:

Comprende las actividades propias de locales abiertos al público destinados a la venta al por mayor o al detalle, o a la prestación de servicios personales.

Tales como Restaurantes, Tiendas, Oficinas, Despachos profesionales o Talleres de artesanía.

Será obligatorio disponer, en el interior de la parcela, de Garaje capaz de albergar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

Los espacios de retranqueo, así como el espacio interior de parcela, tendrá la consideración de espacios libres de uso privado.

Se admite la construcción de, al menos, una planta sótano. Se admitirá su uso como garaje, almacenes, depósitos, instalaciones técnicas y similares.

6.2.4.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

- **PARCELA MÍNIMA:** La definida en los planos, con la superficie asignada en el Cuadro de Características del Artículo 1.4.2. del presente Plan Parcial. (2343.00 m²).
- **OCUPACION MÁXIMA:** 30 %.
- **RETRANQUEOS:** 3 metros, a todos los linderos.
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** la indicada para la parcela en el Cuadro de Características del Artículo 1.4.2. del presente Plan Parcial.(194,00 m²).
- **ALTURA MÁXIMA:** 7 metros, correspondientes a dos plantas.
- **USOS PERMITIDOS:** Comercial. Siendo compatible el de los Garajes correspondientes. Así como instalaciones deportivas, patios de juego y jardines, desarrollados al aire libre.



ZONA C1: PARQUE URBANO.

6.2.5.1. DEFINICION Y PARAMETROS GENERALES:

Incluye los terrenos destinados a la formación de jardines urbanos públicos, de carácter local.

Se ordenará con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y el recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios discapacitados.

Se admitirán edificaciones destinadas al uso cultural o a servicios propios del parque, así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 5 % de la superficie del parque. La altura de las edificaciones será de 5 metros.

El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas) de los espacios no ajardinados de las áreas del parque, pero en ningún caso admitirá aprovechamientos privados del suelo o subsuelo.



ZONA B5: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

6.2.61. DEFINICION

Incluye los terrenos destinados a las actividades deportivas, bien las desarrolladas al descubierto, ó bajo techo. En este caso se destina la superficie contemplada en el Plan General de Ordenación Urbana de Arona para este uso (6 M2 de suelo por vivienda), y para el desarrollo de esta actividad al descubierto.



PLAN DE ETAPAS.

7.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

La ejecución de las obras de urbanización que desarrolle en su día el presente PLAN PARCIAL EL FRAILE, se programa en UNA sola ETAPA, por lo que abarca la totalidad de los terrenos objeto del mismo.

7.2. PROPUESTA:

Aunque ya se han explicado en otros apartados del presente documento, con objeto de expresar más exhaustivamente el desarrollo indicado, a continuación se pormenorizan los objetivos y el resultado final en usos de suelos, lo que constituye el Plan de Etapas:

Parcelas de uso Residencial privadas.....	10.800,00 m ²	(33,38%)
Parcela de uso Comercial privada.....	2.343,00	(07,24%)
Parcela de uso Residencial de cesión al Ayuntamiento.....	1.200,00	(03,71%)
Parcela de uso Sanitario.....	582,00	(01,80%)
Parcela de uso Docente.....	2.328,00	(07,19%)
Parcela destinada a Parque.....	6.195,00	(19,14%)
Viales y Aparcamientos.....	7.748,00	(23,94%)
Parcela de uso Deportivo.....	1.164,00	(03,60%)
<u>TOTAL.....</u>	<u>32.360 m²</u>	<u>(100,00%)</u>

Las obras a ejecutar en la Etapa son las que a continuación se relacionan:

- Red de distribución de agua potable.
- Red de riego.
- Red de evacuación de aguas residuales.
- Red de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Encintado y pavimentación de aceras.
- Pavimentación de calzadas.
- Obras de jardinería y acondicionamiento de espacios libres.

El suelo que se incorpora al desarrollo urbano debe quedar, a su término, dotado de las instalaciones que se precisan en el Plan Parcial, de tal manera que la construcción se pueda realizar simultáneamente para que pueda ser ocupada al finalizar el correspondiente plazo.

8. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**8.1. CONSIDERACIONES GENERALES.**

Acorde con el Plan de Etapas establecido en el presente PLAN PARCIAL EL FRAILE, la valoración económica que se efectúa alcanza la totalidad de las obras de urbanización del sector.

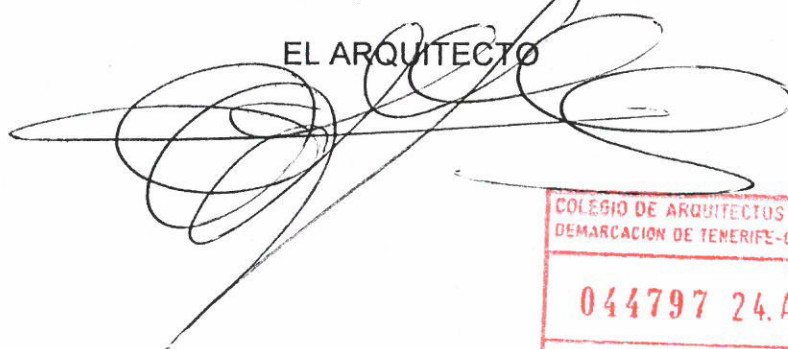
Toda vez que aún no ha sido redactado el Proyecto de urbanización, este Estudio tiene un valor orientativo.

8.2. CUADRO RESUMEN. ETAPA UNICA.

1. Movimiento de Tierras	17.700.000 pts.
2. Abastecimiento de Agua y Red de Riego.....	3.500.000 pts.
3. Evacuación de Aguas Residuales	8.600.000 pts.
4. Red de Electricidad	18.200.000 pts.
5. Red de Telefonía.....	2.500.000 pts.
6. Pavimentación de Calzada y Aceras	35.500.000 pts.
7. Jardinería y Varios	2.600.000 pts.
<u>TOTAL</u>	<u>88.600.000 pts.</u>

Arona, Septiembre de 1.998

EL ARQUITECTO






INDICE DE LA DOCUMENTACION DEL PLAN PARCIAL.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES.

1.1. GENERALIDADES.

- 1.1.1. ANTECEDENTES.
- 1.1.2. PROMOTOR.
- 1.1.3. AMBITO DE ACTUACION.
- 1.1.4 CUMPLIMIENTO LEY DE CARRETERAS DE CANARIAS, CABILDO.

1.2. JUSTIFICACION DEL PLAN PARCIAL.

- 1.2.1. REFERENCIA LEGAL.
- 1.2.2. JUSTIFICACION URBANISTICA DEL PLAN PARCIAL.
- 1.2.3. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.

1.3. INFORMACION URBANISTICA.

- 1.3.1. ACCESOS Y COMUNICACIONES.
- 1.3.2. TOPOGRAFIA.
- 1.3.3. CLIMATOLOGIA.
- 1.3.4. GEOLOGIA Y GEOTECNIA.
 - 1.3.4.1. Rocas Volcánicas.
 - 1.3.4.2. Formaciones Cuaternarias.
- 1.3.5. VEGETACION.
- 1.3.6. PAISAJE.
- 1.3.7. POBLACION Y PRODUCCION.
- 1.3.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.3.9. DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

1.4. ORDENACION DEL PLAN PARCIAL.

1.4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS. SOLUCION PROPUESTA.

1.4.2. CUADRO DE CARACTERISTICAS.

1.4.3. CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS.

- 1.4.3.1. Red Viaria.
- 1.4.3.2. Agua Potable.
- 1.4.3.3. Saneamiento.
- 1.4.3.4. Red de Riego.
- 1.4.3.5. Electricidad y Alumbrado Público.
- 1.4.3.6. Telefonía.
- 1.4.3.7. Recogida de Basuras.

2. ANEXO A LA MEMORIA.

2.1. CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

2.1.1. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

2.1.2. SISTEMA DE ACTUACION.

2.1.3. COMPROMISOS A CONTRAER CON EL AYUNTAMIENTO.

- 2.1.3.1. Plazo de presentación del Proyecto de Urbanización.
- 2.1.3.2. Plazo de ejecución de las Obras de Urbanización.
- 2.1.3.3. Conservación de la Urbanización.
- 2.1.3.4. Cesiones.
- 2.1.3.5. Garantías.
- 2.1.3.6. Medios Económicos.
- 2.1.3.7. Plazo de ejecución de la Edificación.

3. CONTENIDO AMBIENTAL.



4. PLANOS DE INFORMACION

- 1.- SITUACION
- 2.- TOPOGRAFICO
- 3.- PERFILES
- 4.- PERFILES
- 5.- PLANO CLINOMETRICO
- 6.- PLANO DE REPLANTEO

5. PLANOS DE ORDENACION.

- 7.- PLANO DE ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS
- 8.- PLANTA GENERAL DE EJE DE VIALES
- 9.- PLANTA COTAS DE MANZANAS
- 10.- TRAZADO DE RED VIARIA
- 11.- SANEAMIENTO
- 12.- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 13.- ALTA TENSION
- 14.- BAJA TENSION
- 15.- ALUMBRADO
- 16.- TELEFONIA

6. ORDENANZAS REGULADORAS.

6.1. DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION.

6.1.1. PARAMETROS RELATIVOS A LA FORMA DEL ESPACIO PUBLICO.

- 6.1.1.1. Alineación de Vial.
- 6.1.1.2. Alineación de la Edificación o Línea de Fachada.
- 6.1.1.3. Ancho de la Calle.
- 6.1.1.4. Eje de la Calle.
- 6.1.1.5. Rasantes.
- 6.1.1.6. Altura Reguladora.
- 6.1.1.7. Fachadas de la Edificación.
- 6.1.1.8. Cuerpos y Elementos Salientes.
- 6.1.1.9. Cerramientos.
- 6.1.1.10. Retranqueos de la Edificación.

6.1.2. PARAMETROS RELATIVOS A LA FORMA Y OCUPACION DEL SUELO.

- 6.1.2.1. Parcela.
- 6.1.2.2. Solar.
- 6.1.2.3. Manzana.
- 6.1.2.4. Profundidad Edificable.
- 6.1.2.5. Espacio Libre Interior de Manzana.
- 6.1.2.6. Ocupación.
- 6.1.2.7. Espacio Libre de Parcela.
- 6.1.2.8. Edificabilidad: Superficie y Volumen Edificables.
- 6.1.2.9. Adaptación Topográfica.

6.1.3. PARAMETROS RELATIVOS A LA EDIFICACION.

- 6.1.3.1. Número de Plantas.
- 6.1.3.2. Planta Baja.
- 6.1.3.3. Planta Sótano.
- 6.1.3.4. Planta Piso.
- 6.1.3.5. Edificaciones Auxiliares.
- 6.1.3.6. Patios de Ventilación.

6.1.4. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

6.2. NORMAS PARTICULARES RELATIVAS A CADA ZONA.

6.2.1. ZONA 2: MANZANAS CON DOS FRENTES DE CASAS ALINEADAS.

- 6.2.1.1. Definición y Parámetros generales.
- 6.2.1.2. Condiciones de la Edificación.

6.2.2. ZONA B2: SANITARIO ASISTENCIAL:

- 6.2.2.1. Definición y Parámetros generales.
- 6.2.2.2. Condiciones de la Edificación.

6.2.3. ZONA B3: SOCIOCULTURAL.

- 6.2.3.1. Definición y Parámetros generales.
- 6.2.3.2. Condiciones de la Edificación.

6.2.4. ZONA B6: COMERCIAL.

- 6.2.4.1. Definición y Parámetros generales.
- 6.2.4.2. Condiciones de la Edificación.

6.2.5. ZONA C1: PARQUE URBANO.

- 6.2.5.1. Definición y Parámetros generales.

6.2.6. ZONA B5: DEPORTIVO.

- 6.2.6.1. Definición y Parámetros generales.

7. PLAN DE ETAPAS.

7.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

7.2. PROPUESTA.

8. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

8.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

8.2. CUADRO RESUMEN. ETAPA UNICA.



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

1.1. GENERALIDADES.

1.1.1. ANTECEDENTES.

El presente documento desarrolla las determinaciones establecidas, para el Sector de Suelo Urbanizable "R.4.b El Fraile", en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arona del Sector R4, recientemente aprobada, denominándolo PLAN PARCIAL EL FRAILE.

1.1.2. PROMOTOR.

El presente PLAN PARCIAL EL FRAILE, se promueve por la entidad mercantil ALOE SUR UNI., S.L., representada por D^a MARIA DEL CARMEN QUEMADA CONDE, propietaria de los terrenos objeto del mismo. Con domicilio social en la Calle Emilio Calzadilla nº 23, 1^a planta, de Santa Cruz de Tenerife.

1.1.3. AMBITO DE ACTUACION.

El Plan Parcial se encuentra ubicado en el municipio de Arona, al Sur del núcleo urbano de El Fraile, colindando con él. Sus linderos son los siguientes:

Norte: Calle de Fuerteventura.

Sur: Suelo no urbanizable, propiedad de D. Casiano Alfonso y Diaz-Flores.

Este: Carretera insular TF-6222

Oeste: Calle de La Orotava.

El ámbito de actuación se circunscribe al sector de Suelo Urbanizable "R.4.b" El Fraile, abarcando una superficie de 32.360 m².



1.1.4. CUMPLIMIENTO LEY DE CARRETERAS DE CANARIAS.



1.2. JUSTIFICACION DEL PLAN PARCIAL.

1.2.1. REFERENCIA LEGAL.

El marco legal del Plan Parcial El Fraile lo constituyen, en términos generales, los siguientes preceptos:

- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Artículo 13 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 1346/1976, de 7 de Abril.
- Artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/1978, de 23 de Junio.
- Ley de Supresión de barreras físicas de la edificación.
- Decreto 35/1995, de 24 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Plan General de Ordenación Urbana de Arona.

1.2.2. JUSTIFICACION URBANISTICA DEL PLAN PARCIAL.

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arona, que se tramita simultáneamente con este Plan Parcial, es la que establece las directrices del planeamiento.

La conveniencia de la formulación del presente Plan Parcial está justificada por la demanda de viviendas en la zona de El Fraile. Así mismo, se logra un incremento del Patrimonio Municipal de Suelo y el establecimiento de dotaciones que ayudan a paliar el déficit que tiene el actual núcleo urbano de El Fraile.

1.2.3. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.

La documentación que integra el presente Plan Parcial es la que a continuación se relaciona.

1. Memoria justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.
2. Anexo a la Memoria.
3. Contenido Ambiental.
4. Planos de Información.
5. Planos de Ordenación.
6. Ordenanzas Reguladoras.
7. Plan de Etapas.
8. Estudio Económico-Financiero.



1.3. INFORMACION URBANISTICA.

1.3.1. ACCESOS Y COMUNICACIONES

Los terrenos objeto del Plan Parcial tienen acceso directo desde la calle Fuerteventura, situada en el núcleo de El Fraile, que discurre tangencialmente a los terrenos a lo largo del lindero Norte. Así como desde la calle La Orotava, lindero Oeste de los mismos.

Estas calles articulan la comunicación del sector con el núcleo urbano. Desembocando la calle Fuerteventura en la carretera insular TF-6222, que permite la comunicación con el resto de los núcleos del municipio y con la autovía TF-1.

1.3.2. TOPOGRAFIA.

Los terrenos objeto de planeamiento están situados en la zona costera constituida por una accidentada topografía de carácter volcánico formando un plano inclinado desde la calle Fuerteventura hacia la costa, no existiendo cotas en el terreno por encima de dicha calle.

1.3.3. CLIMATOLOGIA.

El clima de la zona es uno de los más bonancibles de la isla y de los que mayor número de días despejados presenta, teniendo unas oscilaciones muy pequeñas entre máximas y mínimas; así lo demuestran los datos meteorológicos en los meses más desfavorables:

MESES	Noviembre	Diciembre
Temperatura media	23°65	19°17
" máxima media	24°91	20°74
" mínima media	22°38	17°61
" máxima absoluta	30°00	24°00
" mínima absoluta	18°00	15°00
" media a las 7 horas	22°63	18°30
" media a las 12 horas	24°08	20°29
" media a las 18 horas	21°70	20°33

Humedad relativa	75,91	76,25
Lluvia total, mm.	0	6.5
Lluvia días	0	3
Insolación (media)	73,00	70,00
Vientos días de calma	92,22	70,00
Días con viento de 0,5 a 10 Km./H	7,78	24,00
MESES	Enero	Febrero
Días Despejados	13	19
Nubosos (con menos de 6/8 partes de cielo)	16	9
Cubiertos (con más de 6/8 partes de cielo)	2	1

1.3.4. GEOLOGIA Y GEOTECNIA.

La formación volcánica del suelo es la que a continuación se relaciona:

1.3.4.1. ROCAS VOLCÁNICAS:

- a) **BASALTOS.-** Las coladas basálticas compactas son poco frecuentes. Se trata de rocas gris oscuro compactas pero muy fisuradas.
- b) **BASANITAS-TEFRITAS.-** Estas coladas son mucho menos compactas y tienen un aspecto vacuolar y escoriáceo. Estas rocas forman la mayor parte de los afloramientos.
- c) **LAVAS ORSICULARES.**
- d) **DEPÓSITOS PIROPLÁSTICOS.-** Los depósitos se intercalan entre las coladas de lava y se pueden distinguir de ella por sus colores vivos, (amarillo, rojo y marrón). Se pueden distinguir los siguientes tipos:
 - Cineritas rojas.- Se reconocen bien sobre el terreno. Estos depósitos son de muy diversos tipos: Tobas cineritas finas y estratificadas, acumulación de lapillis. Se suelen encontrar en la parte inferior de estas capas una zona de alteración intensa que acaban en la formación de arcillas amarillas muy blandas.
 - Cineritas marrones.-
 - Conglomerados.- Son las acumulaciones de bombas volcánicas y de elementos cataclásticos. Estos depósitos están a menudo mal cimentados y dan lugar a zonas inestables.
 - Diques.- Son frecuentes debido a su intensa fisuración que los divide en placas ó en cubos.



1.3.4.2. FORMACIONES CUATERNARIAS:

- a) **ALUVIONES:** Se limitan a los cauces de agua que solamente la conducen esporádicamente. El espesor del lecho es muy reducido, puesto que se ve aflorar la roca.

1.3.5. VEGETACION.

La flora de la zona que nos ocupa está constituida por plantas y arbustos subdesérticos silvestres típicos de la región tales como las especies erofíticas y suculentas, la mayoría, endémicas en el archipiélago.

1.3.6. PAISAJE

Los terrenos gozan de una envidiable vista hacia la costa al estar en primera línea, dominándose tanto los frentes pertenecientes al Fraile así como todo el litoral de Las Galletas. De espaldas hacia el mar nos encontramos con una amplia avenida (C/ Fuerteventura) que separa la edificación existente en el Fraile y los terrenos que son objeto del presente planeamiento.

1.3.7. POBLACION Y PRODUCCION.

La población actual de la zona se dedica principalmente a los trabajos de servicios relacionados con el turismo y la pesca, por lo que las producciones son prácticamente nulas.

1.3.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los terrenos a ordenar pertenecen en su totalidad a la entidad mercantil ALOE SUR UNI., S.L., representada por D^a MARIA DEL CARMEN QUEMADA CONDE.



1.3.9 DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

ENLACE: CALLE FUERTEVENTURA DEL FRAILE CON CARRETERA GUAZA-LAS GALLETAS

FOTO-1



FOTO-2



RELACION ACTUAL DEL SECTOR R4-A y R4-B

FOTO-3



FOTO-4



RELACION ACTUAL DEL SECTOR R4-A y R4-B

FOTO-5



FOTO-6



RELACION ACTUAL DEL SECTOR R4-A y R4-B

FOTO-7



FOTO-8





ESTADO ACTUAL DEL SECTOR R4-B, EL FRAILE

FOTO-9, CALLE FUERTEVENTURA



FOTO-10, CALLE FUERTEVENTURA





ESTADO ACTUAL DEL SECTOR R4-B, EL FRAILE

FOTO-11, VISTA GENERAL



FOTO-12, VISTA HACIA CALLE FUERTEVENTURA





ESTADO ACTUAL DEL SECTOR R4-B, EL FRAILE

FOTO-13, VISTA HACIA LAS GALLETAS Y CALLE FUERTEVENTURA



FOTO-14, VISTA HACIA LAS GALLETAS Y CALLE FUERTEVENTURA





ESTADO ACTUAL DEL SECTOR R4-B, EL FRAILE

FOTO-15, VISTA HACIA LAS GALLETAS



FOTO-16, VISTA HACIA LAS GALLETAS





1.4. ORDENACION DEL PLAN PARCIAL.

1.4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS. SOLUCION PROPUESTA.

El objetivo principal de acometer el desarrollo del presente Plan Parcial es el de proporcionar al núcleo de El Fraile una oferta de viviendas necesarias. Así como de una serie de dotaciones que complementan las existentes en dicho núcleo.

En el diseño de la Ordenación se ha tenido en cuenta la trama de El Fraile, buscando la continuidad de su trazado viario, al objeto de que la imagen urbana a la calle de Fuerteventura sea homogénea a ambos lados de la misma. Por ello se sitúan, apoyadas en esa calle, las parcelas edificables de uso residencial. Resolviéndose el remate en su lindero Este (colindante con el carril de incorporación a la carretera insular TF-6222, hacia Las Galletas) con la parcela de Equipamiento Comercial.

En el límite Sur del Sector se sitúa el Parque, como frontera con el Suelo No Urbanizable, del que es colindante.

En la zona Sudoeste del mismo, y lindando con el Sector "R.4.a", se ubica los terrenos destinados a equipamientos. Dado que el núcleo de El Fraile tiene, actualmente, suficientemente cubiertas las dotaciones de Centro Docente de E.G.B. , se ha optado por definir el equipamiento público como Sanitario, Deportivo y Docente-Preescolar. Ubicados ambos en sendas parcelas en el lindero Sur del sector, según figura en los planos de ordenación.

Entre la zona de parcelas residenciales y las dotacionales se plantea una vía de circulación rodada longitudinal, de doble sentido de circulación, en la que se ubican la casi totalidad de los aparcamientos en superficie, principalmente, en el margen de las parcelas de equipamientos.

Los accesos y salidas de la vía se efectúan a través de la calle Fuerteventura y de la calle La Orotava.

La solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes del núcleo de El Fraile, como se puede apreciar en los planos de ordenación.

1.4.2. CUADRO DE CARACTERISTICAS.

De acuerdo con lo establecido en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arona respecto al sector R4., recientemente aprobado, en el presente "PLAN PARCIAL EL FRAILE" -sector "R.4.b"-, las determinaciones del mismo se resumen en las siguientes magnitudes:

- Edificabilidad bruta correspondiente al referido sector: $0,72 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$, que equivale a $23.299 \text{ m}^2 \text{ c}$.
- Densidad edificatoria: 60 viv/Ha., que equivale a 194 viviendas.

Las magnitudes del Plan Parcial, de acuerdo con las determinaciones anteriormente especificadas son las que a continuación se relacionan:

Parcela	Uso	Zona	Superficie de Suelo ($\text{m}^2 \text{ s}$)	Coefficiente Edificabilidad ($\text{m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$)	Superficie Construida ($\text{m}^2 \text{ c}$)
1	Residencial	2	1.720,00	1,875	3.225,00
2	Residencial	2	1,200,00	1,894	2.273,00
3	Residencial	2	1.200,00	1,875	2.250,00
4	Residencial	2	2,400,00	1,875	4.500,00
5	Residencial	2	2.400,00	1,875	4.500,00
6	Residencial	2	3.080,00	1,875	5.775,00
7	Comercial	B6	2.343,00	0,083	194,00
8	Parque	C1	6.195,00		
9	Deportivo	B5	1.164,00		
10	Sanitario	B2	582,00	0.399	232,00
11	Docente	B1	2.328,00	0.150	350,00
12	Viales	A	7.748,00		
TOTAL	PLAN PARCIAL		32.360,00	0,720	23.299,00

Notas: Las abreviaturas mayormente utilizadas en el texto son las siguientes:

- $\text{m}^2 \text{ s}$: Metros cuadrados de Suelo.
- $\text{m}^2 \text{ c}$: Metros cuadrados Construidos.
- $\text{m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$: Metros cuadrados Construidos por Metro cuadrado de Suelo.
- Viv/Ha.: Viviendas por Hectárea.
- $\text{m}^2 \text{ c/viv}$: Metros cuadrados Construidos por Vivienda.

El Plan Parcial prevé un total de 311 plazas de aparcamiento, que equivalen, aproximadamente, a 1 plaza por cada 75 m^2 de construcción. De ellas están ubicadas en superficie 95 plazas (inferior al 50 % de la totalidad), de las cuales 7 plazas (el 2,25 % del total) se reservan para usuarios minusválidos. El resto se ubica

en el interior de las parcelas residenciales , y en el interior de las parcelas de equipamientos (una por cada 100 m² construidos).

Las parcelas designadas con los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 son de titularidad privada.

Las parcelas designadas con los números 2, 8, 9, 10 y 11 son de titularidad pública, y por tanto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Arona.

Materializándose el 10 % del aprovechamiento del sector en la parcela nº 2.

El mismo se ha calculado deduciendo del total el aprovechamiento correspondiente a las dotaciones públicas, y aplicando el porcentaje -10 %- a la cantidad resultante:

- Aprovechamiento total del sector:	23.299,00 m ² c.
- Aprovechamiento de dotaciones públicas:	582,00 m ² c.
- Aprovechamiento lucrativo (23.299,00- 582,00):	22.717,00 m ² c.
- 10 % del aprovechamiento lucrativo:	2.272,00 m ² c.

El aprovechamiento asignado a las dotaciones públicas (Equipamientos Sanitario y Docente) es de 3 m² c/viv (lo que equivale a una superficie construida de 582,00 m² c) y al Equipamiento Comercial de 1,00 m² c/viv (lo que equivale a una superficie construida de 194,00 m² c). Como se indica en el Cuadro de Características, la superficie construida correspondiente a los equipamientos públicos es de 232 m² c (Sanitario) y de 350 m² c (Docente). La dotación deportiva es descubierta, por lo que no altera edificabilidad.

La superficie de suelo reservada para Zonas Verdes es de 6.195,00 m² s.

1.4.3. CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS.

En este título se recoge la descripción de los esquemas de las redes de servicios necesarias, representados gráficamente en los planos de ordenación.

1.4.3.1. RED VIARIA:

- a) El sistema viario asegura la circulación completa de vehículos y peatones dentro del área que se planifica. Se conecta con el núcleo urbano de El Fraile a través de las calles Fuerteventura, al Norte, y La Orotava, al Oeste. Los enlaces con el resto del municipio se efectúa a través de la carretera insular TF-6222 en su conexión con la calle Fuerteventura.

- b) Se ha previsto una vía principal de distribución, longitudinal, con dos carriles de circulación (uno por cada sentido), aparcamientos en batería en el margen Sur de la misma y acera a ambos lados.

Las vías secundarias, transversales, se proyectan con un carril de circulación, aparcamientos en línea en un margen y aceras a ambos lados. Excepto la situada más al Este, que tiene dos carriles de circulación (uno por cada sentido) y aceras a ambos lados.

Todas ellas se definen en los correspondientes planos de ordenación.

- c) Las calzadas se realizarán con firmes flexibles, los bordillos serán de hormigón y permitirán el acceso de usuarios discapacitados, con rebaje de los mismos en los pasos de peatones. Las aceras serán de losetas de cemento sobre base de hormigón.

1.4.3.2. AGUA POTABLE:

Se proyecta una red con acometida a la red general que transcurre próxima al Plan Parcial y que alimenta Las Galletas y El Fraile.

Como material primario se utilizará el mismo de la red existente, es decir, hierro galvanizado, con válvulas para corte con secciones en caso de avería, y protecciones con hormigón en cruces de calzadas. En la red secundaria de acometidas a parcelas se podrá emplear tubería de PVC de alta densidad.

A efectos de cálculo de los diámetros de las conducciones se ha tenido en cuenta las siguientes hipótesis:

- a) Parcelas Residenciales:.....260 litros/hab./día
b) Equipamientos:..... 30 litros/hab./día

1.4.3.3. SANEAMIENTO:

El sistema de evacuación previsto es el unitario, que concentra todas las aguas a evacuar, tanto de pluviales como negras, en una sola canalización.

Se han determinado dos tipos de redes, una primaria que discurre por el centro de las calzadas, que recoge las aguas negras y de pluviales y la segunda encargada de las acometidas domiciliarias, situadas en las aceras y conectadas al colector mediante pozos de registro.

La profundidad de las alcantarillas se dispondrá entre 1,50 y 2 metros.

Los pozos de registro se situarán según se determina en las normas técnicas y en todos aquellos puntos de encuentro, que deben tener un cuidado continuo o por ser enlaces de colector.

Los sumideros se colocarán a ambos lados de las calzadas y a una distancia no superior a 50 metros.

En las cabeceras de las redes se situarán cámaras de descarga automática, para el lavado de las mismas, las cuales deberán llevar acople a la red de distribución de agua.

La red general contará con un depósito de aireación de 75 m³ de capacidad, equipado con reja de desbaste, aireadores y bombas de impulsión de la red que se conectará a la red general de Las Galletas, con evacuación por el emisario submarino existente.

1.4.3.4. RED DE RIEGO:

La red de riego consta de bocas cada 50 metros en calles y paseos, y ramales en superficie de tubería de PVC para riego de márgenes, con posibilidad de puesta en marcha automática por secciones.

Se situarán para prevención contra incendios, los hidrantes situados en el plano de distribución de agua, a una distancia de 200 m. conforme a las normas técnicas de aplicación, con tuberías de 80 mm. de diámetro.

A efectos de cálculo de los diámetros de las conducciones se ha tenido en cuenta la siguiente hipótesis:

- a) Riego y limpieza:..... 10 litros/hab./día

1.4.3.5. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO:

Los cálculos de las redes se realizarán de acuerdo con lo legislado por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, teniendo especial cuidado que las caídas de tensión no superen los márgenes establecidos.

Este apartado comprende tres tipos de instalaciones perfectamente diferenciados.

- a) RED DE ALTA TENSION: Partirá de la Estación Transformadora próxima y que distribuye en baja tensión a parte del núcleo de El Fraile. La

red será subterránea, bajo tubos de 200 mm. de diámetro y con una tensión de 20 KV.

Se prevé un centro de transformación sobre la base de una provisión de cargas de 100 W/m² en equipamientos y 5.000 W. por vivienda; utilizando un coeficiente de simultaneidad de 0,5 en A.T., la potencia de centro de transformación se estima en 630 KVA. El centro de transformación será convencional y subterráneo.

- b) **RED DE BAJA TENSION:** Desde el C.T. partirán las líneas de baja tensión que alimentan a las parcelas. Estas serán enterradas bajo tubos plásticos, con sus correspondientes arquetas y cajas de conexión y empalme. La distribución será trifásica a la tensión de 380/220 V. Y se instalarán subterráneas bajo tubo plástico.
- c) **ALUMBRADO PUBLICO:** Se resolverá con dos tipos distintos de alumbrado, el de las vías rodadas y las zonas verdes. Para tráfico rodado se utilizarán luminarias equipadas con v.s.a.p. de 250 W. sobre columnas de 5 m. de altura. En las zonas verdes las luminarias se equiparán con lámparas de v.s.a.p. de 125 W.

1.4.3.6. TELEFONIA:

Se seguirán las normas establecidas recientemente por la Compañía Telefónica para urbanizaciones similares, ejecutando la red de comunicación fijada por dicha compañía.

1.4.3.7. RECOGIDA DE BASURAS:

La recogida de basuras estará a cargo del servicio correspondiente de Ayuntamiento de Arona, mediante vehículos especialmente acondicionados para ello.





2. ANEXO A LA MEMORIA.

2.1. CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

2.1.1. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

La totalidad de los terrenos pertenece a la entidad promotora del PLAN PARCIAL EL FRAILE.

2.1.2. SISTEMA DE ACTUACION.

El Plan Parcial se desarrollará mediante el SISTEMA DE COMPENSACIÓN (Art. 126 de la Ley del Suelo), según el cual los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización en los términos que se establece en el Plan de Etapas. Constituyendo todo el Sector un único polígono.

No se constituye Junta de Compensación al pertenecer todos los terrenos a la misma propiedad.

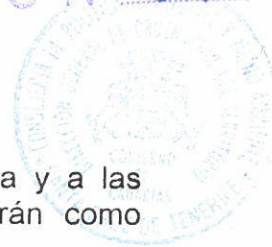
2.1.3. COMPROMISOS A CONTRAER CON EL AYUNTAMIENTO.

2.1.3.1. PLAZO DE PRESENTACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION:

La Propiedad Promotora del PLAN PARCIAL EL FRAILE presentará en el Ayuntamiento de Arona, el Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de SEIS MESES a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2.1.3.2. PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION:

La Propiedad Promotora del PLAN PARCIAL EL FRAILE realizará las obras de urbanización en una sola fase de VEINTICUATRO MESES, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.



2.1.3.3. CONSERVACION DE LA URBANIZACION:

La urbanización se ejecutará de acuerdo a la fase prevista y a las determinaciones que fije el Proyecto correspondiente y que serán como mínimo las contempladas en el Art. 59 del Reglamento de Gestión.

Una vez realizadas las obras, serán entregadas al Ayuntamiento de Arona, debiendo comprometerse éste a su mantenimiento y servicios con carácter indefinido, con cargo a los propietarios de parcelas o edificaciones, mediante los sistemas contributivos previstos en la Ley.

Se refiere esta obligación a todas aquellas obras y servicios que el Plan determina con carácter público.

2.1.3.4. CESIONES:

Las cesiones gratuitas a favor del Ayuntamiento de Arona son las siguientes:

- 1/ Suelo destinado a Viales y Aparcamientos 7.748,00 m² s
- 2/ Suelo destinado a Parque Público 6.195,00 m² s
- 3/ Suelo destinado a Equipamiento Sanitario 582,00 m² s
con una superficie edificable de 232 m² c
- 4/ Suelo destinado a equipamiento Docente 2.328,00 m² s
con una superficie edificable de 350 m² c
- 5/ Suelo en que se materializa el 10% de Aprovechamiento .. 1.200,00 m² s
con una superficie edificable de 2.272 m² c
- 6/ Suelo destinado a Equipamiento Deportivo 1.164,00 m² s

2.1.3.5. GARANTIAS:

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial se prestarán las garantías de exacto cumplimiento de las obligaciones contraídas por los promotores mediante la presentación de aval bancario equivalente al 6 por 100 del coste de la urbanización previsto.

2.1.3.6. MEDIOS ECONOMICOS:

La entidad promotora del Plan Parcial dispone de medios económicos suficientes para la realización de las obras de urbanización, contrayendo en su momento los créditos bancarios necesarios.



2.1.3.7. PLAZO DE EJECUCION DE LA EDIFICACION:

El plazo previsto para la edificación de los solares que resulten, una vez ejecutada la urbanización, se establece en OCHO AÑOS.



3. CONTENIDO AMBIENTAL

3. 2.1. CARACTERÍSTICAS ECOLÓGICAS DEL ENTORNO.

2.1.1. DESCRIPCIÓN GEOGRÁFICA.

El suelo que se trata está situado en la zona sur de la isla, estando ubicado en zona costera delante del núcleo urbano consolidado denominado el Fraile.

La morfología del sector está constituida por terreno practicamente sin pendiente, y debido a la proximidad con la costa sin posibilidades de alguna producción agrícola.

Desde el punto de vista climático, la comarca presenta una notable uniformidad, con la lógica diferenciación de temperatura por efecto de la altura.

En cuanto a la vegetación, domina el cardonal.

2.1.2. CLIMA.

El clima de la zona en la que se sitúa el Archipiélago Canario es el resultado de la interacción de dos conjuntos de factores que actúan a distinta escala: la dinámica atmosférica propia de las latitudes subtropicales y la influencia que proporciona el hecho de ser, en general, islas con un relieve abrupto, bañadas por una corriente oceánica fría y próximas a un continente.

Los rasgos climáticos esenciales son el resultado de la alternancia de anticiclones cálidos subtropicales que dan lugar a un tiempo estable y de borrascas del frente polar, no muy frecuentes, que provocan un tiempo lluvioso e inestable.



La temperatura media de la superficie del océano varía de una estación a otra. En invierno la temperatura media es de 19-21° C, mientras que en verano es de 21-23° C. Esto ejerce una influencia sobre la temperatura del aire.

El papel de la orografía es fundamental en los fenómenos de la dinámica atmosférica y en los valores normales climáticos.

La proximidad al continente africano repercute claramente en el clima de Canarias. El contraste entre la masa de aire que normalmente afecta al archipiélago y la que se sitúa sobre el desierto del Sahara es muy acusado, sobre todo en verano, cuando los niveles bajos la diferencia de temperatura entre las dos masas llega a ser del orden de los 15°.

En estas circunstancias, cuando se produce una situación que favorece la invasión de aire más cálido sobre las islas se produce un tiempo muy característico que es el opuesto al dominante. Se denomina "tiempo sur" porque es el antagónico al tiempo habitual del Norte, aunque los vientos lleguen con una componente de sureste, este o incluso del nordeste.

La zona de estudio está situada al sur de la isla de Tenerife, entre las cotas 0 y 50 metros s.n.m. Se encuentra, por tanto, a sotavento de los vientos alisios que soplan en las islas.

El clima de esta zona, como se corresponde con su situación geográfica, es muy templado en invierno, siendo la temperatura mínima registrada de 15° C. Además, el número de horas de sol en esta estación es elevado (6,3 en diciembre, 5,7 en enero, 6,6 en febrero y 7,7 en marzo) lo que hace que el clima se agradable. En verano también se presenta un clima templado con una media de máximas de 28-29° C. La máxima absoluta registrada en verano es de 39° C. Las elevaciones sufridas por la temperatura se deben a las olas de calor de origen africano que suelen ir acompañadas de polvo en suspensión (calima).



2.1.2.1. Precipitación.

Las precipitaciones son escasas.

Se observa que el mes más lluvioso es Febrero (21,4 mm. de precipitación media), si bien también son representativas en noviembre, diciembre y enero. El verano es muy seco, con precipitaciones casi nulas en junio, julio y agosto, y muy bajas en mayo y septiembre.

La media anual es baja: 100,8 mm.

2.1.2.2. Niebla, rocío y escarcha.

la zona de estudio no se disponen de datos, pero dada las características del clima existente, estos fenómenos se dan con muy poca frecuencia. Según observación de otras zonas costeras se registraron, en 30 años de observación, tres días de niebla total y una media anual de 0,5 días de rocío.

2.1.2.3. Temperatura.

La temperatura media anual es de 20,2° C. El mes más cálido es septiembre con 23,7° C y el más frío enero con 17° C.

La temperatura máxima absoluta es de 39° C registrada en septiembre - octubre de 1.983 y la mínima absoluta de 15° C registrada en varios años.

La oscilación anual de las temperaturas es baja y moderada. La diferencia entre la temperatura media del mes más cálido (23,7° C) y del mes más frío (17° C) es de 6,7° C.

La oscilación diurna es más o menos uniforme a lo largo del año, no notando diferencia entre el invierno y el verano. Según estos datos podemos decir



que nos encontramos en una zona templada tanto en invierno como en verano, con poca diferencia de temperaturas entre ambas estaciones.

2.1.2.4. Humedad relativa y evaporación.

El valor máximo de humedad corresponde al mes de julio (77%) y el mínimo en marzo (65%).

2.1.2.5. Insolación y nubosidad.

La media diaria de horas de sol es de 8,5 horas en junio y 5,1 horas en noviembre, siendo la nubosidad es escasa y son pocos los días al año que aparecen nublados.

2.1.2.6. Vientos.

Por su situación al sur de la isla de Tenerife se encuentra a sotavento de los vientos alisios.

Esta zona está expuesta a la acción del aire sahariano, situación conocida como de "tiempo sur". Se produce en cualquier época del año pero es en verano cuando se da con mayor frecuencia, presentando un carácter más acusado. Este viento suele tener polvo en suspensión (calima) que reduce la visibilidad y se suelen presentar altas temperaturas. Su duración suele ser poca, de unos 2 a 8 días.

También se presentan, aunque de forma escasa, las borrascas del sur, que se caracterizan por una baja barométrica en las capas bajas la cual puede traducirse en unas precipitaciones de gran intensidad y corta duración. Se suelen dar en invierno, acompañadas de temporales en el mar.



En esta zona los vientos dominantes son del Noroeste y discurren paralelos a la costa. La velocidad del viento oscila entre los cero y los treinta Kilómetros por hora, con una frecuencia mayor del 90%.

2.1.2.7. Clasificación climática.

Las características climáticas del área estudiada, con una temperatura media de 20° C, no más de 13 días de lluvia al año y más de 2.550 horas de sol al año.

ISLA: TENERIFE ESTACION: ADEJE-FAÑABE C419U	ALTITUD 212 m	LATITUD. Norte 28° 05' 43"	LONGITUD Oeste 16° 43' 15"	PERIODO 1971 - 1987
--	------------------	-------------------------------	-------------------------------	------------------------

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
PRECIPITACIÓN MEDIA (mm)	21.1	21.4	10.6	11.3	0.2	0.0	0.2	0.0	1.0	7.4	16.3	17.4	100.8
PRECIPITACIÓN MÁXIMA EN UN MES	166.5	66.5	54.2	141.5	1.5	0.0	3.0	0.0	6.0	44.5	114.0	84.5	
PRECIPITACIÓN MÁXIMA EN 24 HORAS (mm)	82.0	49.5	31.5	79.0	1.5	0.0	3.0	0.0	6.0	29.0	66.0	34.0	82.0
TEMPERATURA MEDIA (° C)	17.0	17.2	17.9	18.5	19.3	21.2	23.1	23.5	23.7	22.6	20.5	18.2	20.2
TEMPERATURA MEDIA DE MÁXIMAS (° C)	22.1	22.8	23.3	23.8	24.4	26.2	28.4	28.9	29.0	28.0	25.9	23.5	25.5
TEMPERATURA MEDIA DE MÍNIMAS (° C)	11.9	11.7	12.5	13.2	14.1	16.1	17.8	18.2	18.4	17.1	15.1	13.0	14.9
TEMPERATURA MÁXIMA ABSOLUTA (° C)	26.8	30.2	34.4	38.0	32.0	34.0	34.0	34.0	39.0	39.0	32.0	33.0	39.0
AÑO DE LA TEMPERATURA MÁXIMA ABSOLUTA	1986	1987	1987	1987	1979	1983	Varios	Varios	1983	1983	Varios	1985	
TEMPERATURA MÍNIMA ABSOLUTA (° C)	8.0	8.0	9.0	10.0	10.0	8.0	13.0	15.0	12.0	13.0	11.0	9.0	8.0
AÑO DE LA TEMPERATURA MÍNIMA ABSOLUTA	Varios	1977	Varios	Varios	Varios	1977	1972	Varios	1973	Varios	Varios	1972	
HUMEDAD RELATIVA MEDIA (%)*	66	68	65	68	73	74	77	75	75	74	71	70	71
INSOLACIÓN (horas, décimas)*	175.6	186.5	239.1	184.2	236.8	255.8	250.0	249.7	214.6	214.7	153.4	195.9	2556.3
MEDIA DIARIA DE HORAS DE SOL*	5.7	6.6	7.7	6.2	7.6	8.5	8.1	8.0	7.1	6.9	5.1	6.3	7.0
DÍAS DE LLUVIA	2.6	1.5	1.8	0.5	0.1	0.0	0.1	0.0	0.3	1.4	1.4	3.0	12.7

* 1986 - 1987

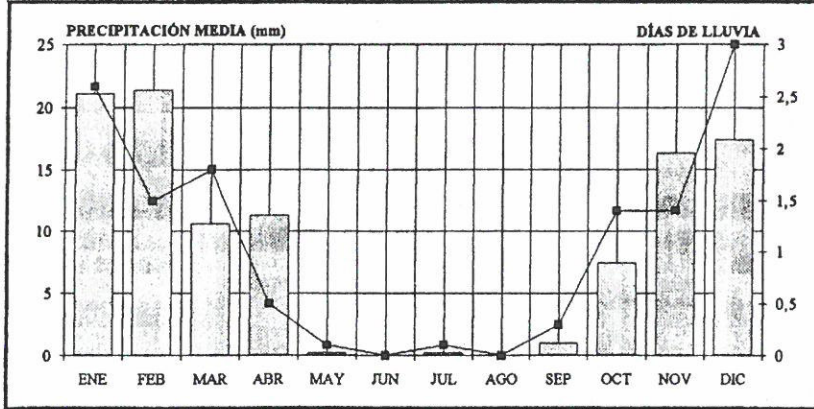
FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGÍA CENTRO ZONAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.



ISLA: TENERIFE
ESTACIÓN: ADEJE - FAÑABÉ (212 m)

TABLA DE VALORES MEDIOS												PERIODO 1971 - 1987	
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
PRECIPITACIÓN MEDIA (mm)	21,1	21,4	10,6	11,3	0,2	0	0,2	0	1	7,4	16,3	17,4	
DÍAS DE LLUVIA	2,6	1,5	1,8	0,5	0,1	0	0,1	0	0,3	1,4	1,4	3	

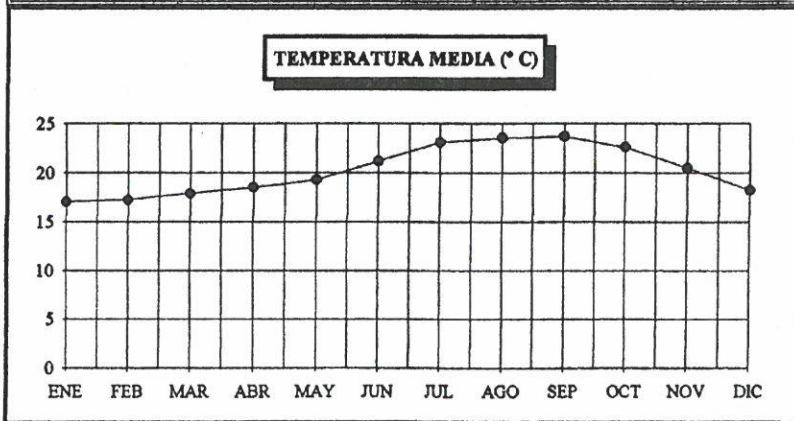
FIGURA 2



ISLA: TENERIFE
ESTACIÓN: ADEJE - FAÑABÉ (212m)

TEMPERATURA MEDIA (°C)												PERIODO 1971 - 1987	
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC		
17	17,2	17,9	18,5	19,3	21,2	23,1	23,5	23,7	22,6	20,5	18,2		

FIGURA 3

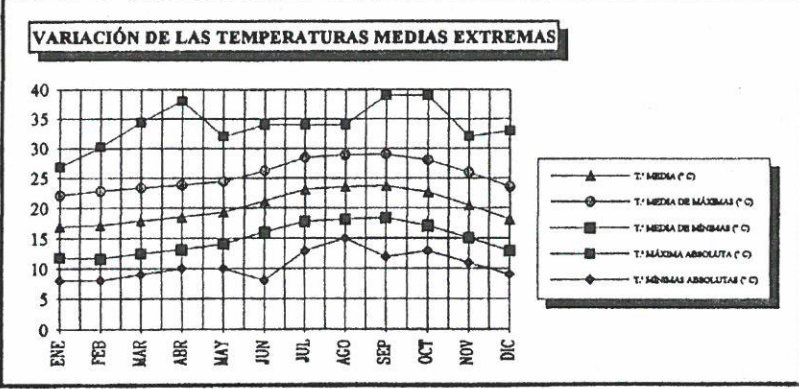




ISLA: TENERIFE
ESTACIÓN: ADEJE - FAÑABÉ (212m)

TABLA DE VALORES MEDIOS		PERIODO 1971 - 1987											
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
T.ª MEDIA (°C)	17	17,2	17,9	18,5	19,3	21,2	23,1	23,5	23,7	22,6	20,5	18,2	
T.ª MEDIA DE MÁXIMAS (°C)	22,1	22,8	23,3	23,8	24,4	26,2	28,4	28,9	29	28	25,9	23,5	
T.ª MEDIA DE MÍNIMAS (°C)	11,9	11,7	12,5	13,2	14,1	16,1	17,8	18,2	18,4	17,1	15,1	13	
T.ª MÁXIMA ABSOLUTA (°C)	26,8	30,2	34,4	38	32	34	34	34	39	39	32	33	
T.ª MÍNIMAS ABSOLUTAS (°C)	8	8	9	10	10	8	13	15	12	13	11	9	

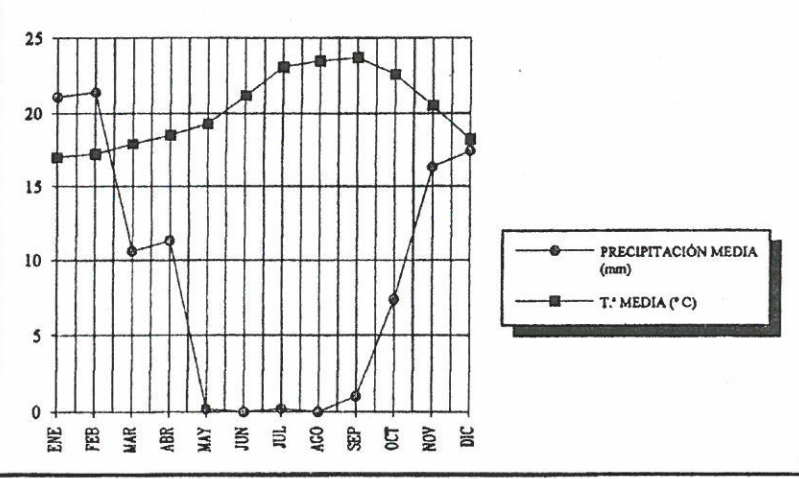
FIGURA 4



ISLA: TENERIFE
ESTACIÓN: ADEJE - FAÑABÉ (212m)

TABLA DE VALORES MEDIOS		PERIODO 1971 - 1987											
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
PRECIPITACIÓN MEDIA (mm)	21,1	21,4	10,6	11,3	0,2	0	0,2	0	1	7,4	16,3	17,4	
T.ª MEDIA (°C)	17	17,2	17,9	18,5	19,3	21,2	23,1	23,5	23,7	22,6	20,5	18,2	

FIGURA 5

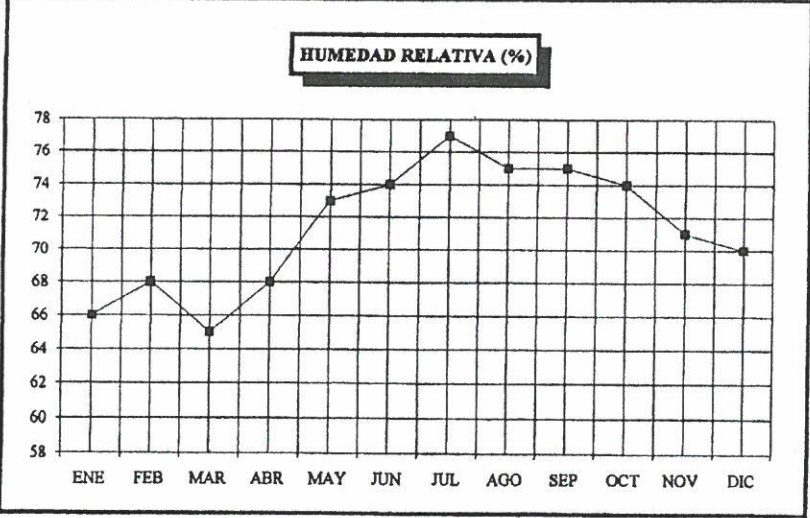




ISLA: TENERIFE
ESTACIÓN: ADEJE - FAÑABÉ (212 m)

HUMEDAD RELATIVA (%)											PERIODO 1971 - 1987
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
66	68	65	68	73	74	77	75	75	74	71	70

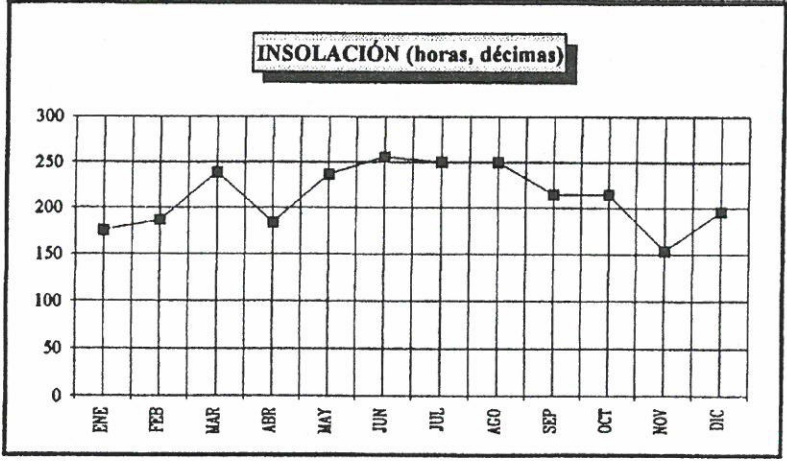
FIGURA 6



ISLA: TENERIFE
ESTACIÓN: ADEJE - FAÑABÉ (212m)

INSOLACION (horas, décimas)											PERIODO 1971 - 1987
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
175,6	186,5	239,1	184,2	236,8	255,8	250	249,7	214,6	214,7	153,4	195,9

FIGURA 7





RÉGIMEN DE VIENTOS ISLA DE TENERIFE

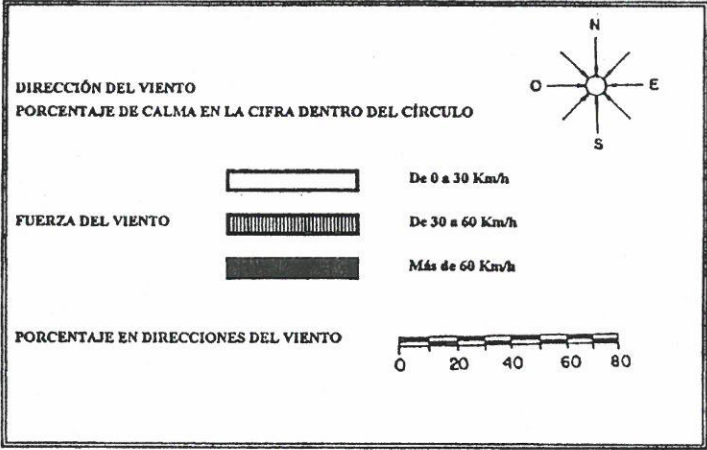
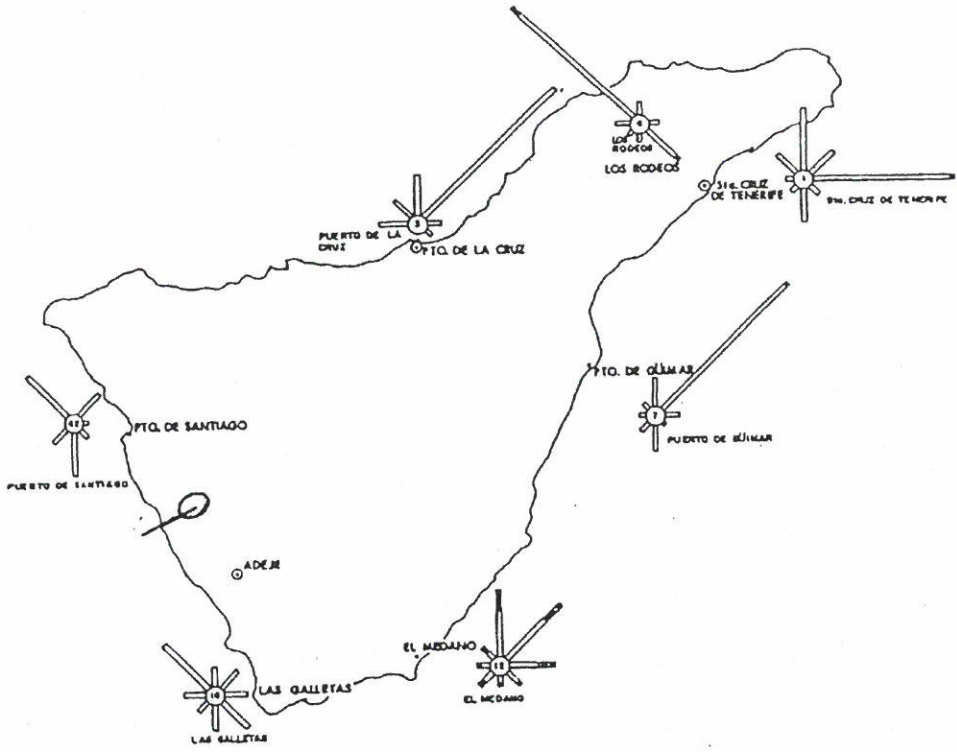


FIGURA 8



2.1.3. CALIDAD DEL AIRE.

Desde el punto de vista de la calidad del aire, la zona de estudio no está afectada por ninguna actividad industrial que haga que ésta disminuya.

Además se encuentra en una zona donde sopla el viento de forma casi constante, efectuando un barrido de los contaminantes si estos existieran, ya que la zona no se encuentra encajada sino que presenta una geomorfología llana que permite una buena circulación de las masas de aire.

2.1.4. GEOLOGÍA.

En la zona de estudio y su entorno próximo, tal y como se aprecia en el mapa geológico a escala 1:750 adjunto, se encuentran representados materiales volcánicos.

2.1.4.1. La Serie II.

La base de la Serie II está formada por una serie de coladas basálticas, de una aparición no muy amplia en esta zona, normalmente los únicos lugares donde se encuentran afloramientos es en el fondo de los barrancos, ya que han quedado al descubierto.

Suprayacente a estas coladas basálticas nos encontramos una unidad traquibasáltica - basáltica cuyos términos fundamentales son traquibasaltos y basaltos plagioclásicos, que en el campo se presentan como coladas de rocas compactas grisáceas, que localmente en zonas correspondientes a los frentes presentan un aspecto aglomerático caótico de carácter monogénico.



2.1.5. GEOMORFOLOGÍA.

En la zona de estudio se encuentra representado el escudo de la serie II que se apoya en discordancia (no visible en este área) sobre los relieves de la serie I, suavizándolos y dando una pendiente más homogénea.

2.1.6. SUELOS.

En la zona de estudio se encuentra un tipo de suelo de clima árido: Suelos sódicos. Reciben también el nombre de aridisoles. Se caracterizan por una importante acumulación de sodio tanto en el complejo de cambio como en la solución del suelo. Tienen una reacción francamente alcalina. El pH puede llegar a ser superior a 9. El grado de saturación en bases es del 100%.

La conductividad de la solución del suelo es muy elevada, pudiendo alcanzar valores superiores a 100 μW .

La concentración de sales sódicas en estos suelos representa una importante limitación para la utilización agrícola de los suelos sódicos.

2.1.7. HIDROGEOLOGÍA.

El flujo de agua subterránea que discurre en el subsuelo de la zona de estudio está relacionado con las características hidrogeológicas de los materiales que componen esta plataforma costera y el esquema hidrogeológico resultante.



En la zona existen dos unidades hidrogeológicas distintas. Una está constituida por los materiales de las Series II, III y IV con una permeabilidad oscilando entre bastante elevada y muy elevada según sean más o menos antiguas, respectivamente. La otra está formada por el techo de la Serie I que presenta un grado de permeabilidad mucho menos elevado que el precedente y que obliga a las aguas de infiltración a cambiar su sentido de circulación desde la vertical hasta la horizontal, paralelo al flujo de agua existente en la zona y situando así el acuífera principal dentro de los materiales de la Serie II.

2.1.8. FLORA Y VEGETACIÓN.

El esquema general de la vegetación natural de la zona se encuentra condicionado por las características climáticas, geológicas del territorio y sobretudo por el alto grado de transformación que ha sufrido el hábitat natural, estando representada por una franja latitudinal que corresponde con piso bioclimático infracanario superior de ombroclima semiárido.

La vegetación es prácticamente inexistente, a excepción de algunos cardonales.

2.1.9. FAUNA.

La zona de estudio carece de fauna alguna.

2.2. CANTIDAD DE RECURSOS NATURALES QUE SE EMPLEARÁ EN LAS FASES DE INSTALACIÓN Y OPERATIVA.

Las exigencias principales de recursos naturales en cuanto al desarrollo de las actividades del Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial que



permita esta Modificación de Normas contempladas en este Estudio de Detallado de Impacto Ecológico se pueden dividir en función de la demanda en la fase de construcción: obras y edificaciones (labores de movimientos de tierras, construcción - edificación, etc.) y en la fase operativa (consumo en el ámbito residencial).

En cuanto a la demanda de agua que se utilizará en la fase de construcción (obras y edificaciones), la utilización del recurso agua se limitará a la corrección de las emisiones de partículas a la atmósfera generadas por el proceso de movimientos de tierras, desmontes y terraplenes, riego de pistas, material acopiado y en el proceso de construcción - edificación. El volumen de agua necesario para tales fines se calculará cuando se redacte el plan parcial que desarrollen esta modificación de normas. No obstante cabe decir que no supondrá un consumo significativo en función de las exigencias para tales obras.

En cuanto a la posible afección al agua subterránea, hay que destacar la ausencia de lavado de materiales, la inexistencia de balsas de decantación y la dosificación adecuada en la aplicación de riego como medida correctora para reducir la emisión de partículas a la atmósfera, conjunción entre la sequedad característica de la capa superficial del suelo y la alta evaporación existente que anulan la posibilidad de que el recurso hídrico se vea afectado por la infiltración del agua procedente del riego del material que evita o minimiza la proyección de partículas en suspensión a la atmósfera en la fase de obra.

&

2.2.1. ESTIMACIÓN DE RESIDUOS, VERTIDOS Y EMISIONES DE ENERGÍA LIBERADOS.

2.2.1.1. Residuos.

En cuanto a los residuos, podemos considerar dentro de este concepto en la fase de desarrollo del proyecto de urbanización del plan parcial que desarrolle esta modificación de normas a los materiales sobrantes generados en el proceso de movimientos de tierras en la realización de los desmontes para la modificación y apertura de las vías de circulación, en la parcelación del terreno, en la construcción

- edificación, etc., pero que no podrán ser cuantificados hasta la redacción definitiva del Plan Parcial.

En la fase de funcionamiento del Plan Parcial los residuos generados son principalmente residuos sólidos urbanos procedentes de la zona residencial turística y comercial.

Los residuos provenientes de las obras de urbanización serán recogidos y retirados por la promotora, evitando la existencias de lixiviados, olores, roedores, contaminación de aguas subterráneas, etc.

2.2.1.2. Vertidos.

Los vertidos permanentes durante el desarrollo del proyecto de urbanización del plan parcial que desarrolle esta modificación de normas lo constituirán los afluentes del agua de riego para corregir el levantamiento de polvo, aunque en principio tienen carácter de mínimo volumen, se dosificará en su momento el riego para evitar que se produzcan excedentes que inunden zonas no deseadas y/o produzcan erosión de taludes, así como posible afección al acuífero subterráneo.

Por otra parte, el funcionamiento de la maquinaria pesada y camiones que intervienen en las labores de movimientos de tierras, construcción - edificación y asfaltado de las vías que se diseñen, podrían generar vertidos accidentales de aceites y gasoil.

En cuanto a la manipulación de dichos productos, los vertidos accidentales quedarán bajo el control de normas de seguridad e higiene que eviten tales hechos, retirándose tales vertidos a un vertedero autorizado en el caso de que se produzcan, por un gestor autorizado, para evitar que se creen focos propagativos al caer el agua de lluvia y que pueda transportar estos vectores contaminantes (elementos pesados, etc.) a otro lugar.

En la fase de funcionamiento del proyecto de urbanización del plan parcial posible de esta modificación de normas, los vertidos más habituales son los excedentes de agua de riego, las aguas residuales y las pluviales.

Las aguas residuales que se generarán en el sector serán recogidas y conducidas a la planta de tratamiento.

Así mismo se dispondrá de una red de aguas pluviales que de servicio a las parcelas y al sistema viario.

2.2.1.3. Emisiones de material o energía resultante.

Las emisiones más importantes que se generan a lo largo de toda la fase de desarrollo del plan parcial que desarrolle esta modificación de normas que pudieran ocasionar alguna perturbación en los flujos energéticos y sobre los ciclos de materias del ecosistema y calidad ambiental propio de este lugar descrito, son: emisiones debidas a partículas en suspensión, gaseosas, acústicas, vibraciones y olores.

Las emisiones más significativas son las debidas al polvo, que se genera en el propio proceso de movimientos de tierras en la modificación y apertura de las vías de circulación y en la realización de las parcelaciones que se prevean, por la acción de la maquinaria pesada en el arranque y carga del material y el tránsito de camiones.

El polvo producido por estas acciones es difícil de cuantificar "a priori", pero es fácilmente corregible regando adecuadamente el frente del desmonte donde se piensa intervenir y la superficie por donde transita la maquinaria pesada y los camiones, así mismo se regará toda la superficie afectada por la explotación cuando las condiciones ambientales lo requieran, caso de existencia prolongada de sequía o por la presencia de viento.

Las emisiones gaseosas se generan exclusivamente por el funcionamiento de la maquinaria pesada y camiones que intervendrán en la realización de las obras. Estos vehículos usan gasoil como fuente energética, pero la emisión gaseosa es la propia de cualquier vehículo homologado de estas características, de todas formas los humos producidos se dispersarán rápidamente debido a la dinámica de vientos reinantes en el área, con lo que su impacto medio ambiental resulta casi nulo, teniendo en cuenta la proporción del volumen de emisión con respecto a la superficie total del área y su amplio entorno abierto.

En cuanto a los ruidos y vibraciones, se producirán por el funcionamiento de la maquinaria pesada en el arranque del material y en el tránsito de los camiones.

El ruido de la maquinaria y camiones se produce puntualmente de forma más intensa en los puntos de desmonte, carga y descarga del material, entorno a los 90 dB(A), pues es donde más revolucionados están los motores de las máquinas. No obstante se considera poco significativo debido al medio abierto en el que se producirán. Ahora bien, es necesario mantener a punto los motores de las mismas, a los efectos de que no generen exceso de contaminación sonora y gaseosa.

Los ruidos y vibraciones se generan por el aumento de tráfico en la zona, tanto de las áreas residenciales y de ocio. Aunque no supondrán ningún aumento significativo con respecto a los parámetros ambientales existentes en la actualidad en el entorno del sector.

Los olores que se puedan producir vienen generados por el funcionamiento de la maquinaria y por el aglomerado asfáltico en la pavimentación de las vías, principalmente, de azufre (SO₂). El efecto es mínimo debido a realizarse en un medio abierto y por el pequeño número de maquinaria que interviene.

Los olores que pueden ocasionar perturbaciones a los propios habitantes de la zona, podrían venir de posibles deficiencias en la depuración de las aguas residuales principalmente. No obstante también se pueden producir malos olores



por deficiencias en el servicio de recogida de los residuos sólidos generados en la urbanización, que permitiera la concentración de los mismos durante varios días.

La red de iluminación ha de ser en el interior del Sector subterránea.

La red de distribución para el alumbrado público será totalmente independiente de la red de distribución para el suministro a las parcelas.

Los soportes de las luminarias, se instalarán sobre báculos entre 10 y 12 metros de altura en los viales principales y columnas de 5 metros en las vías de las áreas residenciales. Las luminarias a montar sobre los báculos serán cerradas. Las lámparas a utilizar serán de vapor de sodio a alta presión de 400 W, 250 W y 80 W, principalmente.

Los niveles de iluminación media estarán comprendidos entre 15 y 20 lux. Atendiendo a las recomendaciones dadas por los organismos públicos, tendentes a fomentar el ahorro energéticos, la instalación de alumbrado público dispondrá en la mayoría de sus puntos de luz de un equipo reductor de consumo, de tal modo que será posible disponer de niveles inferiores de iluminación del momento que se trate. Con este tipo de alumbrado público se evita producir impactos no deseados sobre las aves nocturnas que habitan en el lugar, pues al ser una iluminación apantallada y con regulación de intensidad se elimina la proyección de emisiones luminosas no deseadas, así como el impacto visual que se podría generar por exceso de iluminación, ya que el grado de iluminación se adaptará a las necesidades del momento, nunca sobrepasando los niveles permitidos.



2.3.ESTIMACIÓN DE LOS EFECTOS ECOLÓGICOS QUE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL SECTOR PROYECTADO TENDRÁ EN LA FASE DE INSTALACIÓN Y OPERATIVA.

2.3.1. ALTERACIONES CUANTITATIVAS DEL CICLO HIDROLÓGICO.

Al contrastar las acciones generadoras del documento para la modificación de la clasificación del sector, podemos asegurar que, por la entidad de los movimientos de tierras que se producirán en la realización del proyecto de urbanización a que pudiera dar lugar el Plan Parcial que se producirán por ellos y, la profundidad del acuífero en la zona, resulta que la alteración por estos conceptos es Poco Significativa.

En cuanto a los vertidos accidentales, aceites usados y/o combustible, que se pueden producir en la fase de construcción, no sólo están fuertemente penalizados por la legislación sectorial, sino que además, al no tratarse de un proyecto de procesos industriales, estos serán, en todo caso escasísimos, por no decir inexistentes, por lo que podemos decir que la alteración en conjunto del ciclo hidrológico es poco significativa.

2.3.2. EFECTOS POSIBLES SOBRE LOS EQUILIBRIOS ECOLÓGICOS. LA INTRODUCCIÓN DE ESPECIES POTENCIALMENTE PELIGROSAS.

Esta modificación de normas subsidiarias no recogen en su redacción la introducción de especies animales o vegetales potencialmente peligrosas que puedan alterar el ecosistema existente actualmente en el cauce de los barrancos.



2.3.3. EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL BIENESTAR HUMANO. LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y RUIDOS.

El ámbito residencial se sitúa "aguas abajo" de la autopista del sur, situados en la zona costera con un coeficiente de edificabilidad muy bajo. De esta forma se pretendido que primen las ofertas para viviendas de 1ª necesidad.

La aprobación de este documento para el cambio de la clasificación actual del sector permitirá desarrollar un plan parcial que conllevará un crecimiento del empleo en el municipio y en la comarca en general, posibilitando un aumento de la población activa ocupada y lo que es más importante, una cualificación profesional de la misma.

Se consigue así mismo la no dispersión de los núcleos urbanos de la población local.

Por tanto los efectos negativos que puedan incidir sobre el bienestar humano de la población local por el cambio de la clasificación del sector se considera en conjunto nada significativos.

2.3.4. EFECTOS NEGATIVOS SOBRE LOS USOS TRADICIONALES DEL SUELO.

La superficie del ámbito en estudio esta ocupada por parcelas abandonadas y por eriales.

Si no se permitiera el desarrollo del planeamiento propuesto se corre el riesgo que proliferen multitud de usos diferentes que podrían ocasionar una mayor incidencia ambiental que la que generará este planeamiento.



2.4. MEDIDAS PREVENTIVAS PARA EVITAR, REDUCIR O COMPENSAR LOS EFECTOS ECOLÓGICOS NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS.

Los impactos Ambientales que se puedan generar por el cambio de uso propuesto en el sector, se generarán fundamentalmente en las fases de planificación, construcción de obras y edificaciones y en la fase operativa del plan parcial que desarrolle esta modificación de normas.

Los estudios Detallados de Impacto Ecológico quedan definidos en el Anexo I de la presente ley y se corresponde con el siguiente anejo.

Fdo. EL ARQUITECTO



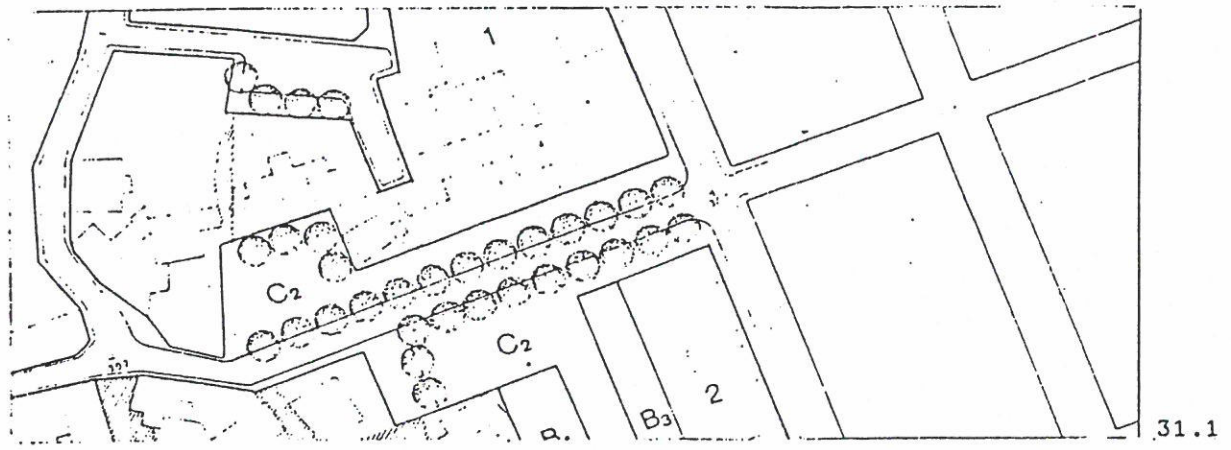
6. ORDENANZAS REGULADORAS.

6.1. DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

6.1.1. PARÁMETROS RELATIVOS A LA FORMA DEL ESPACIO PÚBLICO

6.1.1.1. ALINEACIÓN DE VIAL:

Línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales de límite entre el dominio público y privado, quedando definida en los planos de ordenación con una línea gruesa continua. Excepcionalmente entre la calzada y la edificación pueden existir espacios libres públicos.





6.1.1.2. ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN O LÍNEA DE FACHADA:

Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija (coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella) u opcional para cada parcela (respetando unos retranqueos mínimos). En ningún caso distará menos de tres metros del eje de la calle a que da frente.

6.1.1.3. ANCHO DE LA CALLE:

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.

6.1.1.4. EJE DE LA CALLE:

Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas. Se señala en los planos de ordenación con una línea de puntos.

6.1.1.5. RASANTES:

La rasante de la vía es el perfil longitudinal de su eje. La rasante de la edificación es la cota a que está situada su planta baja respecto a la rasante de la vía o espacio público. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.

6.1.1.6. ALTURA REGULADORA:

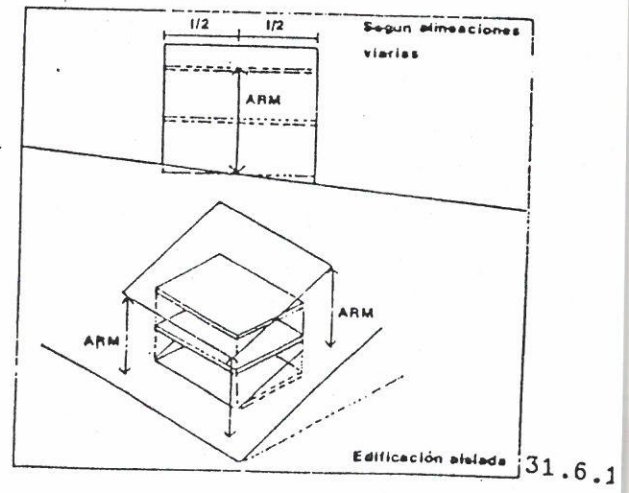
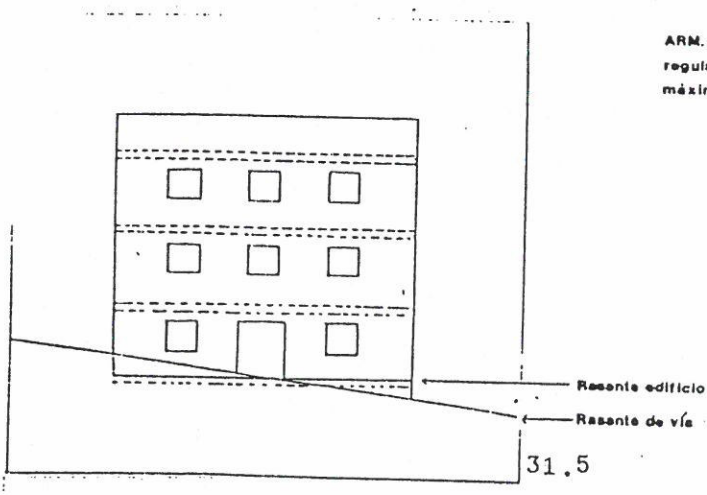
1. Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio o línea de arranque de la cubierta, medida verticalmente en su fachada, entre la rasante de la calle (o del terreno si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no ha de coincidir con la alineación de vial) y la intersección con la cara superior del forjado o, en su caso, con la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.

En la edificación ordenada según alineaciones viarias, la altura reguladora se mide en el centro de la fachada principal. En las restantes, en cada punto de las fachadas adoptando como rasante del terreno, la cota de terreno exterior definitivo en ese punto, conforme resulta de lo dispuesto en el artículo 6.1.2.9.

2. Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a tres metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el artículo.



3. Cuando una edificación dé a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes se considerará dividida en dos construcciones independientes. La mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, respetando la profundidad edificable y guardando además una distancia a la fachada con menor altura al menos igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas.
4. En las construcciones que hacen esquina a dos calles con altura reguladora diferente, la mayor altura podrá prolongarse hacia la calle con menor altura un máximo de ocho metros debiendo después retirarse al menos cuatro metros de aquella fachada.
5. Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:
 - a) La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30% y cuyo arranque no supere la altura reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros. Los altillos resultantes no serán habitables.
 - b) El aislamiento y elementos de cubrimientos en el caso de cubierta plana, con una altura no superior a los 60 cm. y las barandillas de las fachadas, separación de parcelas y de los patios interiores, con una altura no superior a 1,50 m
 - c) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos, cajas de escalera, que habrán de quedar por debajo de los diedros formados por el plano horizontal de la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquel un ángulo de 45°. Estas deberán preverse en el proyecto de edificación guardando una composición adecuada con el conjunto. Excepcionalmente se permitirán trasteros o cuartos lavadero en estas condiciones, si la superficie total cubierta por todos los usos no excede del 20 % de la de cada cubierta, sus dimensiones interiores no exceden de 1,80 m. y su disposición no suponga menoscabo de las condiciones de soleamiento o vistas de los predios colindantes o configuren cuerpos arquitectónicos que puedan aparentar una planta más.



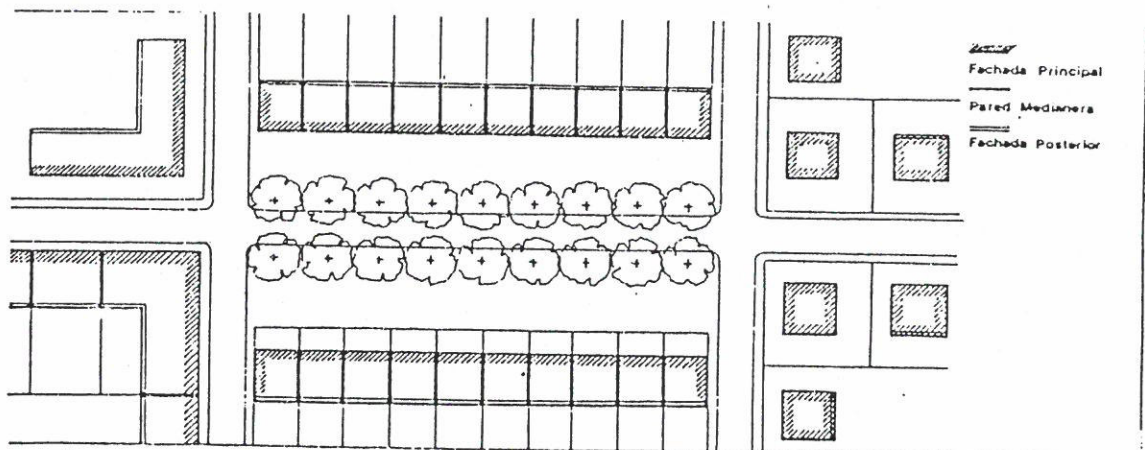
6.1.1.7. FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN:

1. En la edificación ordenada según alineaciones viarias tendrá la consideración de fachada principal aquel tramo de la edificación que limita con la alineación de vial, en los términos que aparecen definidos en las condiciones particulares de cada zona.

Será en cambio fachada posterior aquel tramo del perímetro de la edificación que da frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela. Serán fachadas laterales las que no constituyen ni fachadas principal ni posterior.

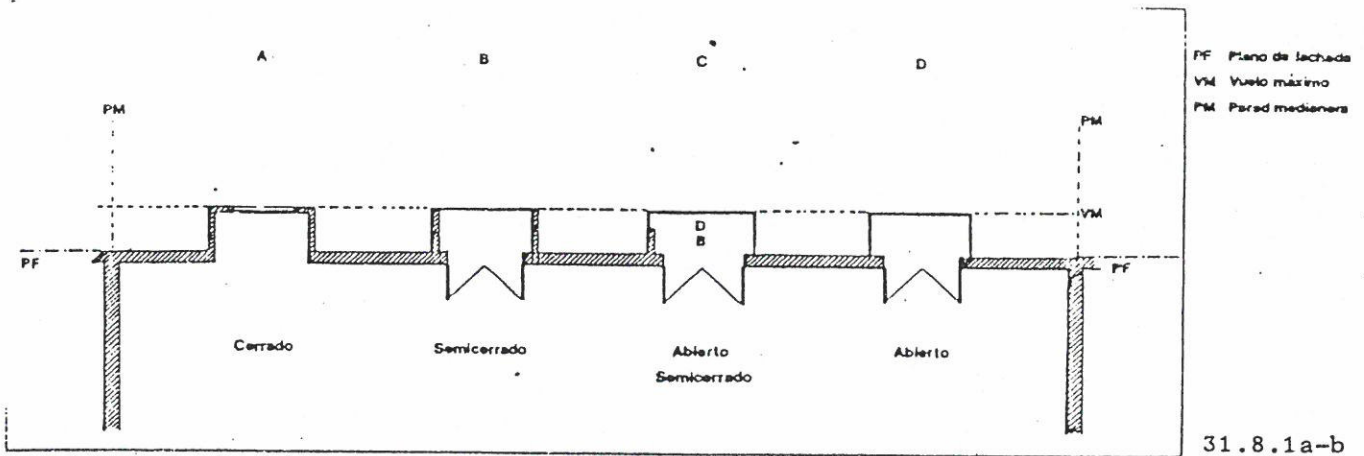
En la edificación aislada todas las fachadas tendrán la consideración de principal.

2. Se denomina pared medianera aquella que situada en el límite entre dos propiedades, se eleva desde los cimientos a la cubierta de acuerdo con la servidumbre de adosamiento entre edificaciones. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio cuando previamente haya sido acordada por los dos propietarios vecinos la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes. En las paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.
3. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, resulten en la construcción de un edificio paredes medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al del resto de las fachadas.

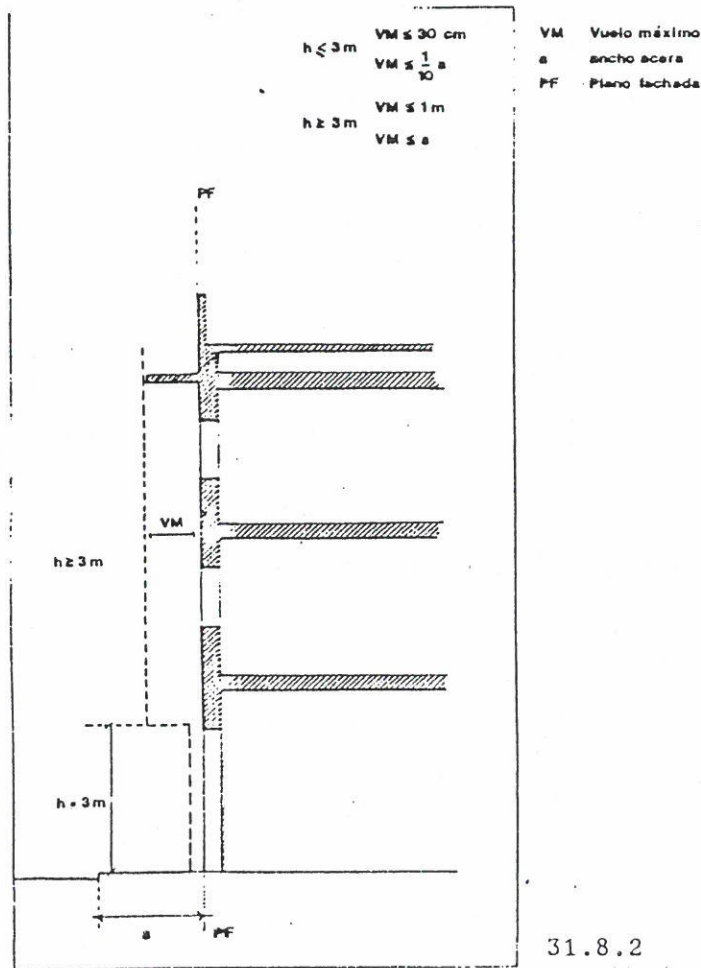


6.1.1.8. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:

1. Son cuerpos salientes aquellos que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.
 - a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general todos aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que tengan cerrados alguno de sus lados con cerramiento fijo; abiertos, aquellos cuerpos volados como balcones, terrazas y otros voladizos cerrados exclusivamente con elementos permeables en tres de los lados de su planta.
 - b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada, respecto a cuyo plano serán paralelos.
 - c) En la edificación ordenada según alineaciones viarias se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En el resto de plantas se limita su vuelo a 1/10 del ancho de la calle, sin sobrepasar el ancho de un metro, o de la acera correspondiente. Se separarán del eje de la medianera tanto como vuelen y al menos 60 cm. En la fachada posterior no sobrepasarán la profundidad edificable.
 - d) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los cuerpos salientes, que computarán a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad; con excepción de cuerpos salientes abiertos, o de la parte abierta de los semicerrados, que no contabilizarán en cuanto a edificabilidad.

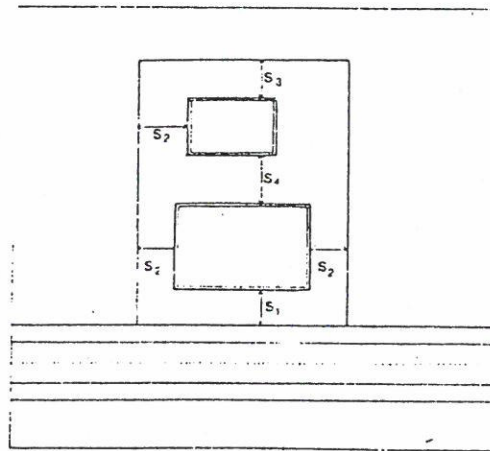


2. Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.
- En la edificación situada en la alineación de vial los elementos salientes en planta baja no podrán volar más de 1/10 del ancho de la acera, con un máximo de treinta centímetros. Los elementos salientes situados encima de los 3 metros sobre la rasante de la acera no podrán superar el ancho de la misma, con un máximo de 1 metro, respetando en todo caso el arbolado y las instalaciones públicas existentes.
 - En la edificación aislada no se limita el vuelo de los elementos salientes, que no computarán a efectos de ocupación, ni de volumen.
 - Los elementos salientes de carácter no fijos (carteles, banderas, toldos, plafones...) vendrán regulados por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben. Transitoriamente se equiparán a los elementos salientes fijos.



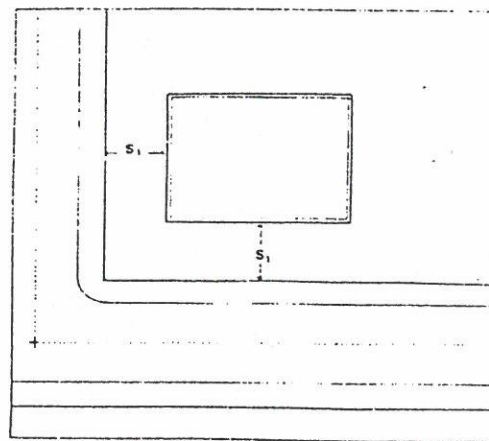
6.1.1.10. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN:

1. Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos, respecto a los límites de parcela (frente, fondo y laterales), de la calle, o de otros bloques de edificación existentes en la misma parcela (distintos a los cuerpos auxiliares). En la zona 5 los sótanos se exceptúan de dichos retranqueos siempre y cuando se ajardine su cubierta.
2. En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías, (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.



S₁ Separación frente parcela
 S₂ Separación laterales
 S₃ Separación fondo parcela
 S₄ Separación otros edificios

31.10.1



S₁ Separación frente parcela

31.10.2

6.1.2. PARÁMETROS RELATIVOS A LA FORMA Y OCUPACION DEL SUELO.

6.1.2.1. PARCELA:

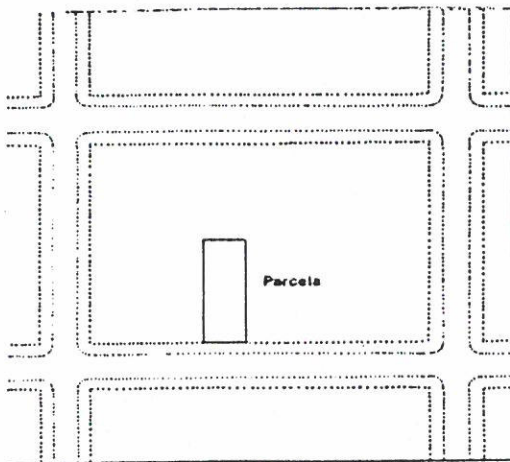
Se entiende por parcela toda porción de suelo urbano edificable.

6.1.2.2. SOLAR:

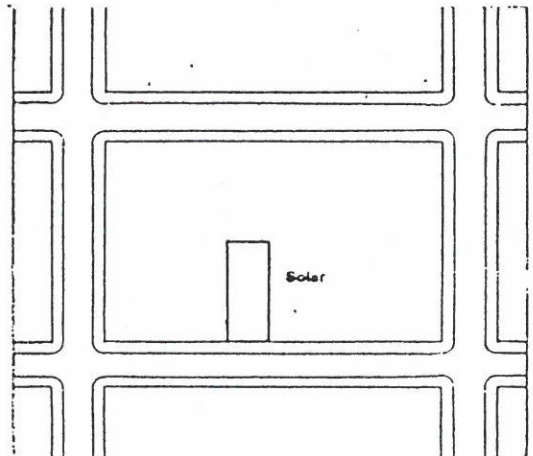
Parcela que por reunir las condiciones de forma, dimensiones y urbanización establecidas en Ley del Suelo y en estas Normas, es apta para ser edificada.

6.1.2.3. MANZANA:

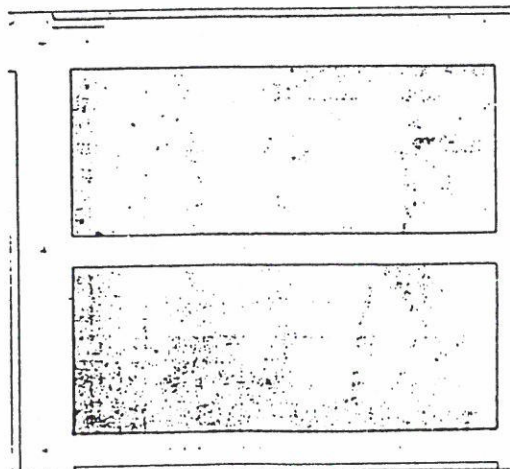
Es la superficie del suelo urbano delimitada por alineaciones de vial contiguas.



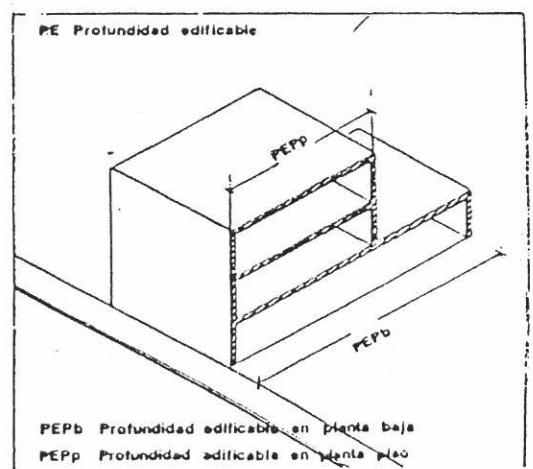
32.1



32.2



32.3



32.4



6.1.2.4. PROFUNDIDAD EDIFICABLE:

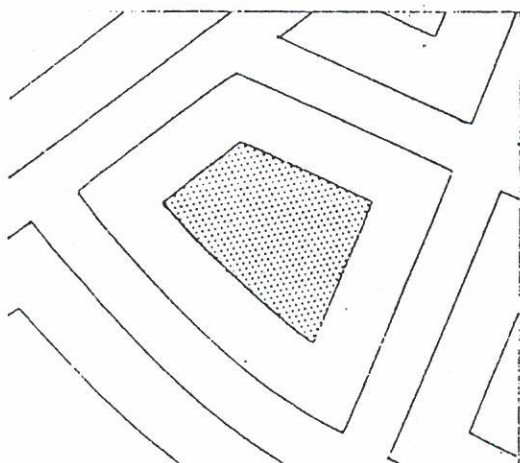
Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de la edificación, que puede alcanzar la fachada posterior de la edificación principal.

6.1.2.5. ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA:

Es el espacio libre de edificación principal resultante de aplicar a la manzana las profundidades edificables que le corresponden, o el que resulta de la disposición actual de las edificaciones principales de la manzana.

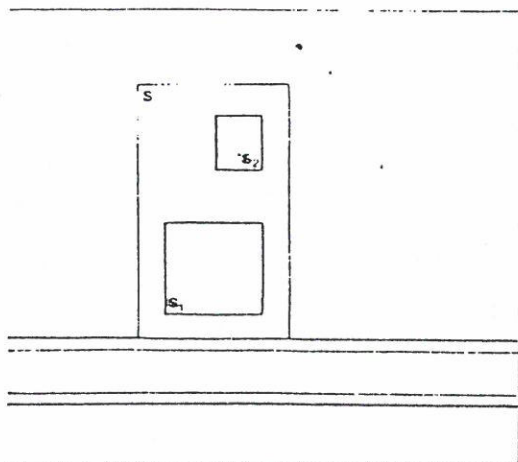
6.1.2.6. OCUPACIÓN:

Relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela. Esta relación se expresa mediante porcentajes en las diferentes zonas, distinguiendo en su caso el correspondiente a la edificación principal del de la auxiliar.



32.5

- S Superficie parcela
- S₁ Superficie edificación principal
- S₂ Superficie edificación auxiliar
- $\frac{S_1}{S} \times 100$ % ocupación edificación principal
- $\frac{S_2}{S} \times 100$ % ocupación edificación auxiliar



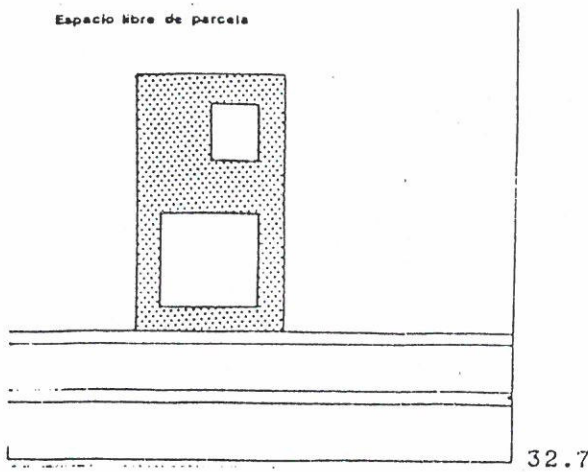
32.6



6.1.2.7. ESPACIO LIBRE DE PARCELA:

Es el espacio libre de edificación consecuencia de aplicar las reglas correspondientes a la ocupación máxima. No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres (jardines, juegos...) al servicio de la edificación correspondiente.

Podrán mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.





6.1.2.8. EDIFICABILIDAD: SUPERFICIE Y VOLUMEN EDIFICABLES.

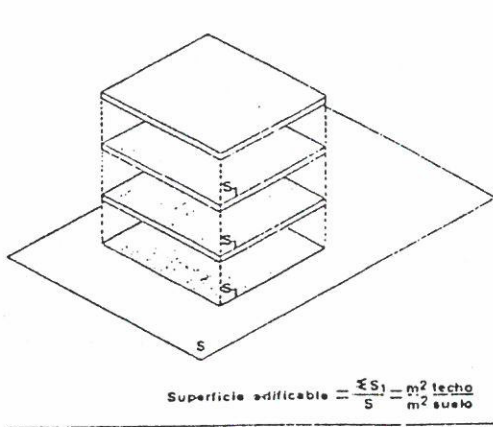
- a) Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t) por metros cuadrados de suelo, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica (art. 6.1.1.8).

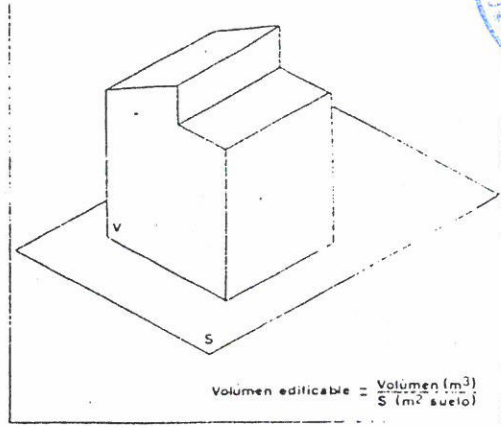
- b) Se entiende por edificabilidad (volumen) la relación entre el máximo volumen de las construcciones y las superficies de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cúbicos (m^3) por metros cuadrados de suelo (m^2s). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o del terreno si ésta está elevada sobre él, y el plano superior del forjado de cubierta o de planos inclinados en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica (art. 6.1.1.8).

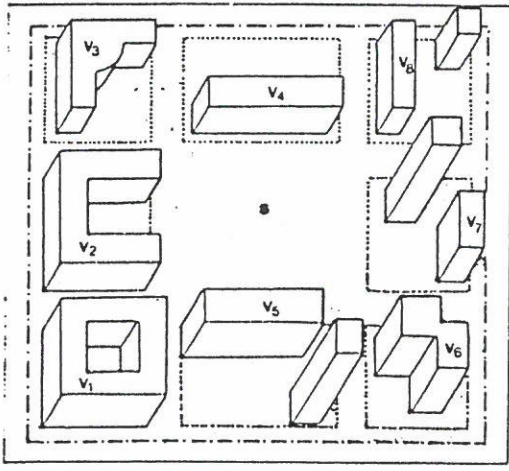
- c) Se entiende por coeficiente de edificabilidad (superficie o volumen) bruto la relación entre la superficie-volumen construible y la superficie de las unidades y polígonos de actuación o de los sectores de planeamiento.
- d) Se entiende por coeficiente de edificabilidad (superficie o volumen) neto la relación entre la superficie-volumen construible y la superficie de suelo para los usos privados, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria en cada parcela, manzana, unidad, polígono de actuación o sector de planeamiento.
- e) Excepcionalmente, en aquellos casos de instalaciones hoteleras, comerciales o de equipamientos en los que se apliquen soluciones arquitectónicas con espacios representativos cubiertos a doble o mayor altura respecto la planta que ocupan, podrá contabilizarse como volumen la superficie así cubierta sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones paramétricas de aplicación en la zona.



32.8a



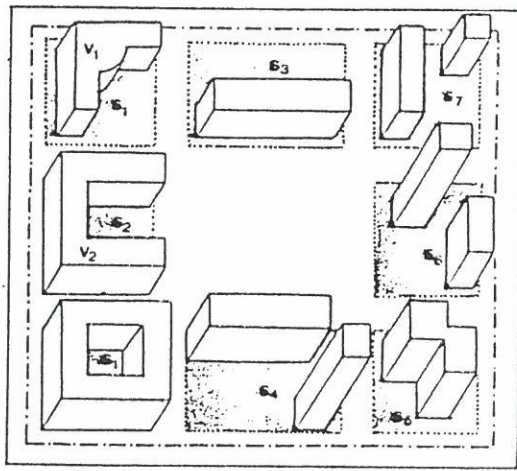
32.8b



32.8c

Coefficiente edificabilidad bruta

$$\text{bruta} = \frac{\sum V_i (\text{Volumen total del sector})}{S (\text{Superficie total del sector})}$$



32.8d

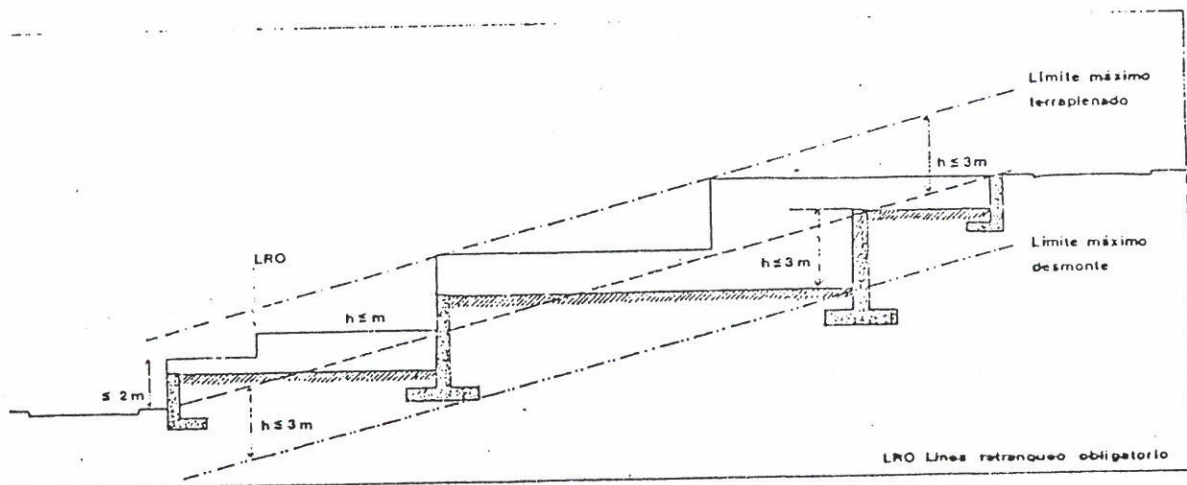
Coefficiente edificabilidad neto

$$\text{neto} = \frac{\sum V_i (\text{Volumen del sector})}{\sum S_i (\text{Superficie privada del sector})}$$

6.1.2.9. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA:

Como norma general y salvo determinaciones específicas en alguna zona o unidad, se llevará a cabo donde resulte preciso la nivelación del terreno para adaptar las edificaciones al marco urbano, de modo que:

- Los muros en los linderos de parcela no superen los tres metros por encima o debajo de la cota natural del terreno, ni de la rasante de la calle en su frente.
- No se dé lugar a ningún muro de contención con más de tres metros de altura.
- La nivelación del terreno en el frente de parcela no será superior a un metro en la alineación de parcela y dos metros en la línea de retranqueo obligatoria, referidas ambas a la rasante de la calle en su frente.



6.1.3. PARÁMETROS RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN.

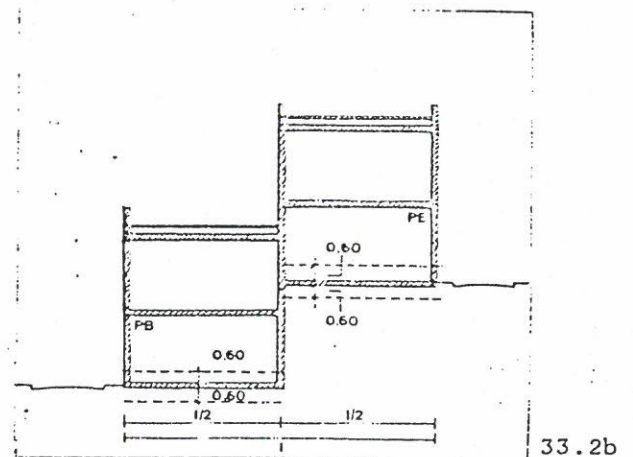
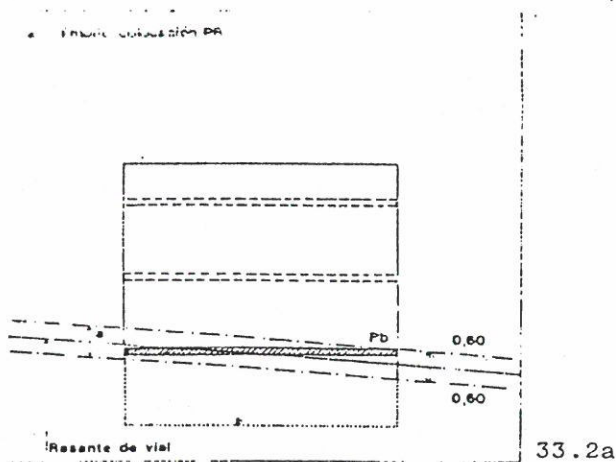
6.1.3.1. NÚMERO DE PLANTAS:

Es el número máximo de pisos horizontales que en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora de cada zona. Los atillos se consideran como una planta más.

6.1.3.2. PLANTA BAJA:

Planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta sótano, real o posible.

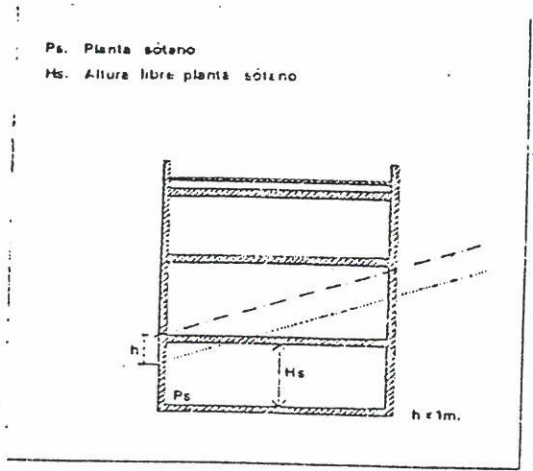
- En el caso de que en la ordenación según alineaciones viarias el edificio se sitúe sobre un terreno en pendiente se entenderá como planta baja en cada punto, aquella que tenga su pavimento situado entre 0,60 m por encima y por debajo de la rasante de la calle; si existiese más de una en estas condiciones, se tomará como tal la de posición inferior en cada tramo de la fachada.
- La cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en su punto medio.
- La altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2,50 metros para usos residenciales y 3,00 metros para otros usos.



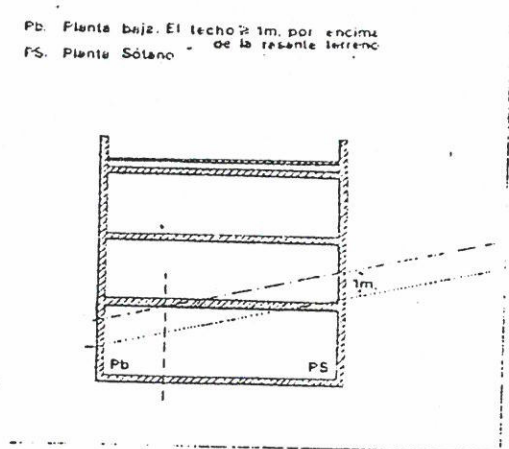
6.1.3.3. PLANTA SÓTANO:

La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

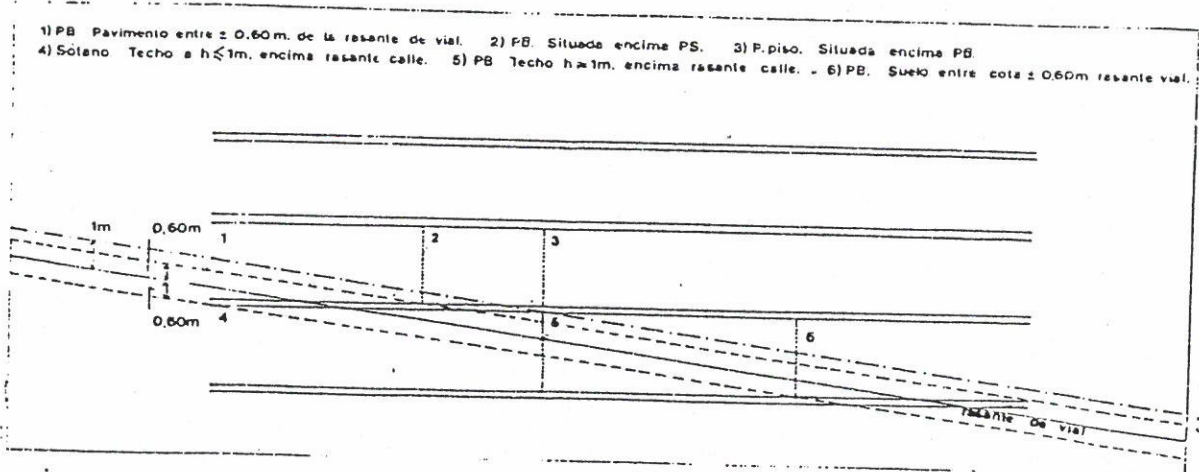
- a) La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga un metro o más por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.
- b) En los sótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios públicos... Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura libre mínima será de 2,20 metros.
- c) Se admite como norma general una planta sótano en todas las edificaciones.



33.3



33.3a



33.3a

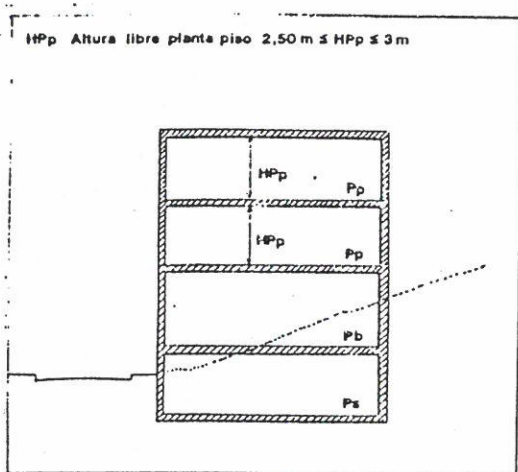


6.1.3.4. PLANTA PISO:

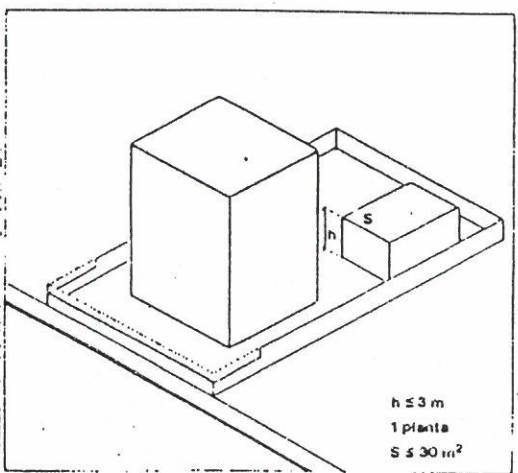
Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre será de 2,50 metros como mínimo.

6.1.3.5. EDIFICACIONES AUXILIARES:

Son edificaciones auxiliares todas aquellas que estén al servicio de la edificación principal, y que estén destinadas a usos tales como garajes privados, almacén, invernaderos, gallineros, garitas de guardia, portería, depósitos de herramientas de los huertos o jardines, vestuarios, etc., pero en ningún caso residencia. Estas construcciones no podrán tener más que una planta, ni más de tres metros de altura, y treinta metros cuadrados de superficie, sólo se admiten en aquellas zonas donde se haga mención expresa.



33.4



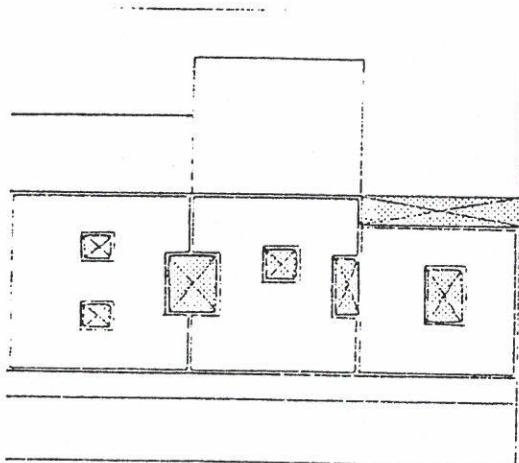
$h \leq 3 \text{ m}$
1 planta
 $S \leq 30 \text{ m}^2$

33.5

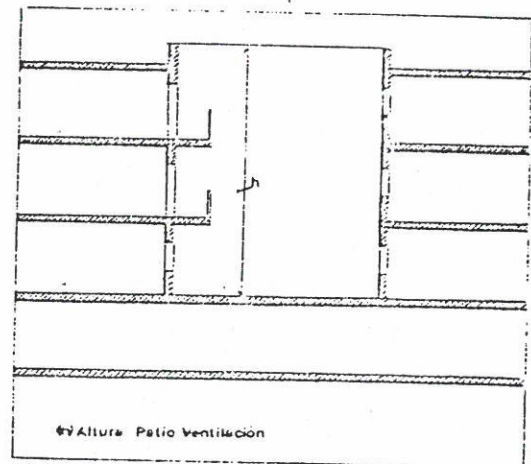


6.1.3.6. PATIOS DE VENTILACIÓN:

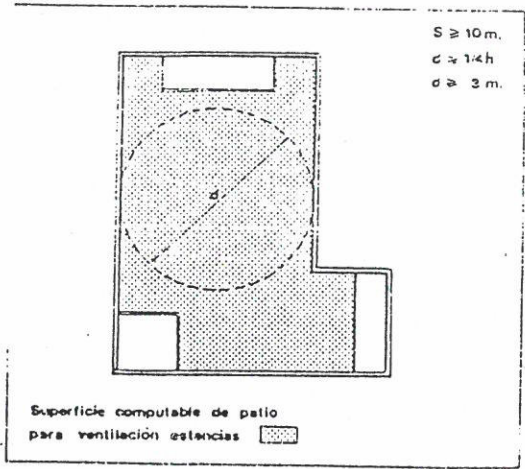
- a) Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.
- b) La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la construcción.
 En las viviendas, los dormitorios y estancias recibirán la iluminación y ventilación del exterior, ya directamente desde la fachada o bien desde un patio de luces de superficie no inferior a 10m², descontando cuerpos salientes y elementos de servicio y en el que sea posible inscribir un círculo de diámetro mayor que un cuarto de su altura y como mínimo de tres metros.
 Todo ello sin perjuicio de lo indicado en las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.
- c) Los patios utilizados para la ventilación de cocinas, baños y escaleras, tendrán una superficie no inferior a 5 m². Descontando cuerpos salientes y elementos de servicios, y en el que sea posible inscribir un círculo de 2 metros de diámetro.
- d) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.



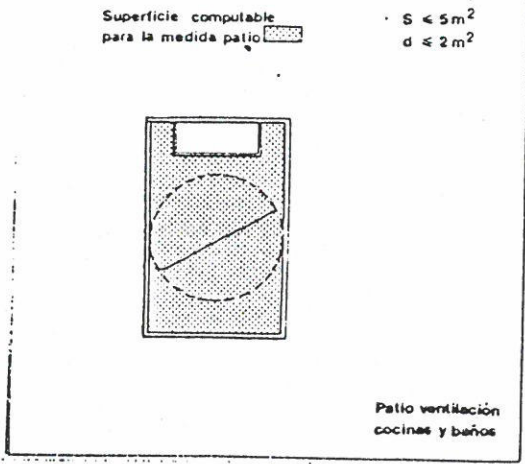
33.6a



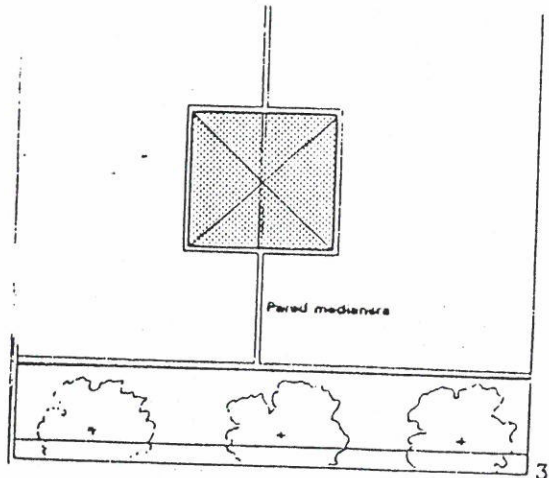
33.6b



33.6b



33.6c



33.6d



6.1.4. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

Las condiciones de habitabilidad se definen en el Anexo I del Decreto 47/1991, de 25 de Marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad. (B.O.C. nº 50, de 19 de Abril).