

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente Folio n.º 1
proyecto que consta de 16 folios y de 3 planos, fué aprobado URBANISMO
inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el
día 18 de Marzo de 2001

Arona, a 27 de Marzo de 2001

El Secretario,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ARONA PARA CRISTIMAR, S.A.

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente
proyecto que consta de 16 folios y de 3 planos, fué aprobado
provisoriamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el
día 31 de Mayo de 2001

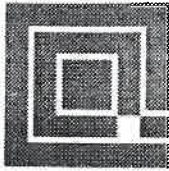
Arona, a 6 de Junio de 2001

El Secretario,



Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha: 04 DIC 2001

Jorge Menéndez Díaz
Carlos Garcinuño Zurita
ARQUITECTOS

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

documentos preceptivos: D1. D2. D3. D4. D5

D1. DATOS GENERALES DEL PROYECTOARQUITECTO/A **JORGE MENÉNDEZ DÍAZ**
CARLOS GARCINUÑO ZURITANº COL. **445**Nº COL. **1.432**

Nº COL.

SOCIEDAD **MENUCE, S.A.**C.I.F. **A-38063004**DIRECCION **CARLOS J.R. HAMILTON, Nº 3, BAJO**TELEF **243852**MUNICIPIO **SANTA CRUZ DE TENERIFE**FAX **241483**AUTOR DEL ENCARGO **CRISTIMAR, S.A.**☐ ESTUDIOS PREVIOS☐ ANTEPROYECTOSITUACION **Urb. Parque de La Reina, P.P El Chó**☐ PROYECTO BASICOMUNICIPIO **ARONA**☐ PROYECTO DE EJECUCIONISLA **TENERIFE**☒ OTROS**D2. DATOS ESTADISTICOS DEL PROYECTO****2.1. tipo**☐ NUEVA PLANTA☐ EDIF. CERRADA

Nº PLANTAS S/R

☐ LEGALIZACION☐ EDIF. AISLADA☐ REHABILITACION☐ UNIFAMILIAR

Nº PLANTAS B/R

☐ REFORMA-AMPLIACION☐ PLURIFAMILIAR**2.2. uso-régimen**☐ PRIVADO☐ V.P.O. PRIVADA☐ TURISTICO☐ PUBLICO☐ V.P.O. PUBLICA☐ OTROS☐ AUTOCONSTRUCCION**2.3. cuadro superficies**

USO vivienda oficinas comercial garaje terrazas

UDS.

M² UTILES

M² CONST.

SUP. TOTAL UTIL

M²

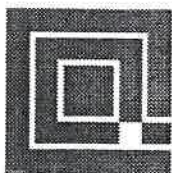
SUP. TOTAL CONST.

158.184 M²

PRESUPUESTO E.M.

PTAS.

2.4. observaciones

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

documentos preceptivos: D1. D2. D3. D4. D5

página

2/3

D3. MEMORIA URBANISTICA

(Art. 9 Ley de Disciplina Urbanística y Territorial 7/1990, de 14 de Mayo)

VIGENTE ☒

EN FASE DE

3.1. — planeamiento de aplicación

- PLAN INSULAR ☐
- PLAN GENERAL ☒ **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
- NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES ☐
- PLAN ESPECIAL ☐
- PLAN PARCIAL ☒ **PLAN PARCIAL EL CHÓ II**
- PROGRAMA DE ACT. URBANISTICA ☐
- ESTUDIO DE DETALLE ☒

3.2. — clasificación del suelo**calificación del suelo**

- URBANO ☒ **RESIDENCIAL. R2**
- URBANIZABLE PROGRAMADO ☐
- URBANIZABLE NO PROGRAMADO ☐
- RUSTICO ☐

3.3. — normativa básica y sectoriales de aplicación

- ESPACIOS NATURALES ☐
- PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO ☐
- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS ☐
- COSTAS ☐
- IMPACTO AMBIENTAL ☐
- AGUAS ☐
- CARRETERAS ☐
- OTRAS ☐
- observaciones

3.4. — adecuación a la normativa urbanística

parámetros urbanísticos	planeamiento		proyecto	
USO	RESIDENCIAL Y COMERCIAL		RESIDENCIAL Y COMERCIAL	
SUPERFICIE DE PARCELA		177.669 m2		177.669 m2
OCUPACION	%	s/planos m2	%	s/planos m2
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	m2/m2	m3/m2	m2/m2	m3/m2
VOLUMEN COMPUTABLE		m3		m3
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE		53.856 m2		53.856 m2
ALTURA DE EDIFICACION		2, 3 y 4 ml		2, 3 y 4 ml
Nº MAXIMO DE PLANTAS S/R B/R	pl	pl	pl	pl
RETRANQUEOS VÍAS / LINDEROS	ml	ml	ml	ml
FONDO MAXIMO		ml		ml
RETRANQUEOS DE ATICOS		ml		ml

3.5.

La presente Norma Urbanística constituida por esta ficha y 4 hojas anexas se formula por el/los arquitectos

se refiere al Proyecto que se indica, a desarrollar en la parcela determinada por el Autor del Encargo de acuerdo al plano de situación que acompaña el presente Proyecto Técnico.

DE

uitectos



MEMORIA



MEMORIA DESCRIPTIVA.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Objeto del proyecto.

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General de Arona es eliminar los el número de viviendas establecido en el planeamiento vigente manteniendo la densidad de población.

1.2. Autor del encargo.

El promotor del proyecto es la sociedad Cristimar, S.A., con C.I.F. nº A-28781599, representada por D. Carmelo Pablo Callejero, y con domicilio Urb. Parque de La reina, T.M. de Arona, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife.

1.3. Equipo técnico redactor.

El redactor del proyecto es la sociedad Menuce S.A. representada por el arquitecto Jorge Menéndez Díaz, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, y con domicilio profesional en c/ Carlos J.R. Hamilton, nº 3, bajo, de Santa Cruz de Tenerife, y la sociedad Garcinuño Zurita, S.L., representada por el arquitecto Carlos Garcinuño Zurita, colegiado nº 1.432, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, y con domicilio profesional en c/ José Hernández Afonso, nº 30, de Santa Cruz de Tenerife.

2. DATOS DE LA PARCELA.

2.1. Emplazamiento.

Las parcelas objeto de la modificación se ubican las edificaciones en la Urbanización Parque de la Reina, en el Término Municipal de Arona, isla de Tenerife.

2.3. Condiciones urbanísticas.

Las condiciones urbanísticas de cada parcela son las siguientes:

PLANEAMIENTO: P.G.O.U. y P.P. El Chó II
CALIFICACIÓN DEL SUELO: Residencial (R2, R3, R4, R5, R6, M1 y M2)
CLASIFICACION DEL SUELO: Urbano.
OCUPACIÓN : según planos del Plan Parcial
EDIFICABILIDAD: Nº viviendas x 108 m²
Nº DE CAMAS: Nº de viviendas x 5

Además de estas, existen condiciones propias de la edificación, establecidas en el Plan General (Art. 42. Zona 5: Bloques aislados y Art. 47 Zona 8: Casas aterrazadas), que no son competencia de este documento.

Las condiciones urbanísticas correspondientes de cada parcela son las que se reflejan en el siguiente Cuadro nº 1 sobre " Planeamiento Vigente ", así como en la ficha del PGOU.

CUADRO 1

PLANEAMIENTO VIGENTE POLIGONOS 1-2A-2B

Parcela	Clasificación	Tipo	Plantas	Superficie m2	Comercial	Viviendas	Sup. Edificable Res. m2	Sup. Edificable Com. m2	Habitantes	Ocupación m2
1.05	R6	8c	3	3.013	0	31	3.348	0	133,92	según P.P.
1.06	R6	8c	3	4.985	0	48	5.184	0	207,36	según P.P.
2A-03/08	R2	5b	3	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2A-06/11	R2	5b	3	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2A-12	R2	5b	3	2.349	3	21	2.268	324	90,72	según P.P.
2A-13	R2	5b	3	2.349	2	22	2.376	216	95,04	según P.P.
2A-14	R2	5b	3	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2A-15	R2	5b	3	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2A-16	R2	5b	3	2.349	2	22	2.376	216	95,04	según P.P.
2A-17	R3	5c	2	2.349	0	24	2.592	0	103,68	según P.P.
2A-18	R3	5c	2	2.349	0	24	2.592	0	103,68	según P.P.
2A-19	R3	5c	2	2.349	0	24	2.592	0	103,68	según P.P.
2A-20	R3	5c	2	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2A-21	R3	5c	2	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2A-22	R3	5c	2	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2A-23	R6	8c	3	5.596	0	48	5.184	0	207,36	según P.P.
2B-01	R2	5b	3	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-02	R2	5b	3	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-03	R2	5b	3	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-04	R2	5b	3	2.920	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-05	R2	5b	3	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-06	R2	5b	3	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-07	R2	5b	3	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-08	R2	5b	3	2.349	2	22	2.376	216	95,04	según P.P.
2B-09	R2	5b	3	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-10	R2	5b	3	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-11	R3	5c	2	2.349	0	24	2.592	0	103,68	según P.P.
2B-12	R3	5c	2	2.349	0	24	2.592	0	103,68	según P.P.
2B-13	R3	5c	2	2.349	0	24	2.592	0	103,68	según P.P.
2B-14	R3	5c	2	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-15	R3	5c	2	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-16	R3	5c	2	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-17	R3	5c	2	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-18	R3	5c	2	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-19	R3	5c	2	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-20	R3	5c	2	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-21	R3	5c	2	2.349	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
2B-22	R3	5c	2	2.300	1	23	2.484	108	99,36	según P.P.
Total				96.331	34	933	100.764	3.672	4.030,56	



CUADRO 1

PLANEAMIENTO VIGENTE POLÍGONOS 4B - 6A- 6B

Parcela	Clasificación	Tipo	Plantas	Superficie m ²	Comercial	Viviendas	Sup. Edificable Res. m ²	Sup. Edificable Com. m ²	Habitantes	Ocupación m ²
4B-01	M1	5d	4	4.824	-	36	3.888	3.312	155,52	según P.P.
4B-02	M2	5c	4	4.675	-	36	3.888	3.312	155,52	según P.P.
4B-03	M2	5c	4	4.675	-	36	3.888	3.312	155,52	según P.P.
4B-04	M1	5d	4	4.824	-	36	3.888	3.312	155,52	según P.P.
6A-01	R5	8b	3	5.400	-	27	2.916	0	116,64	según P.P.
6A-02	R5	8b	3	2.800	-	14	1.512	0	60,48	según P.P.
6A-03	R4	8a	2	1.400	-	3	324	0	12,96	según P.P.
6A-04	R5	8b	3	2.600	-	13	1.404	0	56,16	según P.P.
6A-05	R4	8a	2	2.000	-	5	540	0	21,60	según P.P.
6A-06	R4	8a	2	2.200	-	4	432	0	17,28	según P.P.
6A-07	R5	8b	3	4.400	-	22	2.376	0	95,04	según P.P.
6A-08	R4	8a	2	2.400	-	4	432	0	17,28	según P.P.
6A-09	R4	8a	2	2.100	-	5	540	0	21,60	según P.P.
6A-10	R4	8a	2	800	-	2	216	0	8,64	según P.P.
6A-11	R4	8a	2	1.000	-	2	216	0	8,64	según P.P.
6A-12	R4	8a	2	1.200	-	2	216	0	8,64	según P.P.
6A-13	R5	8b	3	1.600	-	8	864	0	34,56	según P.P.
6A-14	R4	8a	2	2.400	-	5	540	0	21,60	según P.P.
6B-01	R4	8a	2	2.000	-	3	324	0	12,96	según P.P.
6B-02	R4	8a	2	920	-	2	216	0	8,64	según P.P.
6B-03	R5	8b	3	2.800	-	14	1.512	0	60,48	según P.P.
6B-04	R5	8b	3	2.560	-	13	1.404	0	56,16	según P.P.
6B-05	R5	8b	3	3.200	-	16	1.728	0	69,12	según P.P.
6B-06	R4	8a	2	2.360	-	6	648	0	25,92	según P.P.
6B-07	R4	8a	2	2.400	-	4	432	0	17,28	según P.P.
6B-08	R4	8b	2	1.280	-	4	432	0	17,28	según P.P.
6B-09	R5	8b	3	2.480	-	12	1.296	0	51,84	según P.P.
6B-10	R5	8b	3	4.000	-	20	2.160	0	86,40	según P.P.
6B-11	R4	8a	2	2.360	-	6	648	0	25,92	según P.P.
6B-12	R5	8b	3	2.000	-	10	1.080	0	43,20	según P.P.
6B-13	R4	8a	2	1.680	-	5	540	0	21,60	según P.P.
Total				81.338	0	375	40.500	13.248	1.620	



Folio n.º 8
URBANISMO

3. JUSTIFICACIÓN.

El Plan Parcial El Chó II establece, entre otros parámetros urbanísticos, el número de viviendas a ejecutar en cada parcela, y en correspondencia, la edificabilidad de cada parcela, que se obtiene al multiplicar por 108 m² de superficie edificable la totalidad de viviendas.

El Plan Parcial El Chó II, redactado en 1.974, se ha diseñado para una vivienda tipo de 108 m² de superficie. Actualmente esta tipología no tiene fácil salida en el mercado, por lo que se está retrasando la ejecución del Plan. Manteniendo como parámetro invariable la edificabilidad asignada a cada parcela, es intención de esta modificación puntual adecuar el número de viviendas establecido en el planeamiento.

4. SOLUCIÓN PROPUESTA

Es objetivo principal de esta Modificación Puntual del P.G.O.U. de Arona adecuar el número de viviendas establecido manteniendo la edificabilidad y ocupación de cada parcela, así como la densidad de habitantes.

El Plan Parcial El Chó II, establece como condicionante básico a la edificación residencial el número de viviendas y la superficie máxima edificable, a desarrollar en dos, tres o cuatro plantas de altura, para lo cual viene definida la ordenación de volúmenes en planta.

Según las determinaciones del Plan Parcial la edificabilidad de cada parcela se obtiene al multiplicar el número de viviendas por 108 m², por lo que la edificabilidad total de estas parcelas es de 1.308 viviendas x 108 = 141.264 m².

Según el Plan General de Arona de cada 125 m² edificados 25 son de cesión y comercial y 100 de residencial, teniendo el residencial una densidad de 1 habitante cada 25 m². Esto significa que una vivienda de 108 m² tiene una densidad de 4,34 habitantes.

Como las parcelas que ocupan esta Modificación tienen una edificabilidad residencial de 141.264 m² la máxima densidad de estas sería:

$$141.264 / 25 = 5.650,56 \text{ habitantes}$$

La densidad de población no dependerá del número de viviendas sino de la edificabilidad total residencial.

El máximo número de viviendas aplicando el estándar del Plan General podría ser:

Viviendas de un dormitorio: $5.650,56 \text{ habitantes} / 2 = 2.825,28 \text{ viviendas}$

Viviendas de dos dormitorios: $5.650,56 \text{ habitantes} / 3 = 1.883,52 \text{ viviendas}$

Viviendas de tres dormitorios : $5.650,56 \text{ habitantes} / 4 = 1.412,64 \text{ viviendas}$

Según los estudios de mercado y las experiencias próximas, la relación ideal de viviendas es de un 75% de viviendas de dos dormitorios y un 25% de viviendas de tres dormitorios.

Usando la tipología de la vivienda de 2 dormitorios (3 habitantes), tenemos:

$$1.308 \text{ viviendas} \times 3 \text{ habitantes} = 3.924 \text{ habitantes en viviendas de 2 dormitorios,}$$

Como la densidad total es de 5.650,56 habitantes, la diferencia es de:

$$5.650,56 - 3.924 = 1.726,56 \text{ habitantes.}$$

En estos momentos tenemos una densidad y edificabilidad inferior a la del total, aunque con el mismo número de viviendas. Podemos completar el resto de la densidad y edificabilidad con una nueva tipología de tres dormitorios (4 habitantes):

$1.726,56 \text{ habitantes} / 4 = 431,64 \text{ viviendas de tres dormitorios, que redondeamos a } 432 \text{ viv.}$

En total el número de viviendas, sin modificar la densidad es de :

$1.308 \text{ viviendas de 2 dormitorios} + 432 \text{ viviendas de 3 dormitorios} = 1.740 \text{ viviendas,}$

$3.924 \text{ habitantes (2 dormitorios)} + 1.726,56 \text{ habitantes (3 dormitorios)} = 5.650,56 \text{ hab.,}$

por lo que se demuestra que se aumenta el número de viviendas sin aumentar la densidad y la edificabilidad.

Por las determinaciones del Plan Parcial, podrá destinarse edificabilidad al uso comercial, según las condiciones del Plan, y siempre, manteniendo el total de superficie edificable.

Cada vivienda estará dotada, como mínimo, de una plaza de aparcamiento, pudiendo desarrollarse un nivel bajo rasante destinado a este uso.

Se permite repartir la edificabilidad y ocupación de las parcelas si se tratan en un proyecto conjunto, respetando los valores máximos permitidos por las ordenanzas.

Con la solución adoptada, se cumplen lo estipulado en las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Arona, y el Plan Parcial El Chó II, y que se justifican en los cuadros anexos 3 y 4: "Cuadro de ordenación propuesta", y "Cuadro comparativo de condiciones urbanísticas".

Posteriormente, y según las determinaciones del artículo 2 del Plan Parcial, las modificaciones que se deseen introducir en la Ordenación de Volúmenes de una o varias de las agrupaciones propuestas por este Plan Parcial, requerirán la tramitación administrativa de un Estudio de Detalle. Esas modificaciones no podrán alterar los usos y aprovechamiento totales atribuidos a cada agrupación por el Plan Parcial.

8. DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN.

La documentación aportada se estima suficiente para su tramitación y aprobación.

Se estima que la tramitación de este expediente requerirá su formulación ante el Ayuntamiento, conforme a la legislación vigente.

CUADRO 2 ORDENACIÓN PROPUESTA POLÍGONOS 1-2A-2B

Parcela	Clasificación	Tipo	Plantas	Superficie m ²	Viviendas	Comercial	Habitantes	Edif. Resid. m ²	Edif. Comer. m ²	Ocupación m ²
1.05	R6	8c	3	3.013	41	-	133,92	3.348	0	según P.P.
1.06	R6	8c	3	4.985	64	-	207,36	5.184	0	según P.P.
2A-03/08	R2	5b	3	2.349	30	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2A-06/11	R2	5b	3	2.349	30	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2A-12	R2	5b	3	2.349	28	3	90,72	2.268	324	según P.P.
2A-13	R2	5b	3	2.349	29	2	95,04	2.376	216	según P.P.
2A-14	R2	5b	3	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2A-15	R2	5b	3	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2A-16	R2	5b	3	2.349	29	2	95,04	2.376	216	según P.P.
2A-17	R3	5c	2	2.349	32	0	103,68	2.592	0	según P.P.
2A-18	R3	5c	2	2.349	32	0	103,68	2.592	0	según P.P.
2A-19	R3	5c	2	2.349	32	0	103,68	2.592	0	según P.P.
2A-20	R3	5c	2	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2A-21	R3	5c	2	2.349	30	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2A-22	R3	5c	2	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2A-23	R6	8c	3	5.596	64	-	207,36	5.184	0	según P.P.
2B-01	R2	5b	3	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-02	R2	5b	3	2.349	30	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-03	R2	5b	3	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-04	R2	5b	3	2.920	30	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-05	R2	5b	3	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-06	R2	5b	3	2.349	30	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-07	R2	5b	3	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-08	R2	5b	3	2.349	29	2	95,04	2.376	216	según P.P.
2B-09	R2	5b	3	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-10	R2	5b	3	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-11	R3	5c	2	2.349	32	0	103,68	2.592	0	según P.P.
2B-12	R3	5c	2	2.349	32	0	103,68	2.592	0	según P.P.
2B-13	R3	5c	2	2.349	32	0	103,68	2.592	0	según P.P.
2B-14	R3	5c	2	2.349	30	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-15	R3	5c	2	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-16	R3	5c	2	2.349	30	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-17	R3	5c	2	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-18	R3	5c	2	2.349	30	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-19	R3	5c	2	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-20	R3	5c	2	2.349	30	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-21	R3	5c	2	2.349	31	1	99,36	2.484	108	según P.P.
2B-22	R3	5c	2	2.300	30	1	99,36	2.484	108	según P.P.
Total				96.331	1.240	34	4.030,56	100.764	3.672	



CUADRO 1

PLANEAMIENTO VICENTE POLÍGONOS 4B - 6A - 6B

Parcela	Clasificación	Tipo	Plantas	Superficie m2	Comercial	Viviendas	Sup. Edificable Res. m2	Sup. Edificable Com. m2	Habitantes	Ocupación m2
4A-01	M1	5d	4	4.824	SI	36	3.888	3.312	155,52	según P.P.
4A-02	M2	5c	4	4.675	SI	36	3.888	3.312	155,52	según P.P.
4E-03	M2	5c	4	4.675	SI	36	3.888	3.312	155,52	según P.P.
4E-04	M1	5d	4	4.824	SI	36	3.888	3.312	155,52	según P.P.
6A-01	R5	8b	3	5.400	-	27	2.916	0	116,64	según P.P.
6A-02	R5	8b	3	2.800	-	14	1.512	0	60,48	según P.P.
6A-03	R4	8a	2	1.400	-	3	324	0	12,96	según P.P.
6A-04	R5	8b	3	2.600	-	13	1.404	0	56,16	según P.P.
6A-05	R4	8a	2	2.000	-	5	540	0	21,60	según P.P.
6A-06	R4	8a	2	2.200	-	4	432	0	17,28	según P.P.
6A-07	R5	8b	3	4.400	-	22	2.376	0	95,04	según P.P.
6A-08	R4	8a	2	2.400	-	4	432	0	17,28	según P.P.
6A-09	R4	8a	2	2.100	-	5	540	0	21,60	según P.P.
6A-10	R4	8a	2	800	-	2	216	0	8,64	según P.P.
6A-11	R4	8a	2	1.000	-	2	216	0	8,64	según P.P.
6A-12	R4	8a	2	1.200	-	2	216	0	8,64	según P.P.
6A-13	R5	8b	3	1.600	-	8	864	0	34,56	según P.P.
6A-14	R4	8a	2	2.400	-	5	540	0	21,60	según P.P.
6B-01	R4	8a	2	2.000	-	3	324	0	12,96	según P.P.
6B-02	R4	8a	2	920	-	2	216	0	8,64	según P.P.
6B-03	R5	8b	3	2.800	-	14	1.512	0	60,48	según P.P.
6B-04	R5	8b	3	2.560	-	13	1.404	0	56,16	según P.P.
6B-05	R5	8b	3	3.200	-	16	1.728	0	69,12	según P.P.
6B-06	R4	8a	2	2.360	-	6	648	0	25,92	según P.P.
6B-07	R4	8a	2	2.400	-	4	432	0	17,28	según P.P.
6B-08	R4	8b	2	1.280	-	4	432	0	17,28	según P.P.
6B-09	R5	8b	3	2.480	-	12	1.296	0	51,84	según P.P.
6B-10	R5	8b	3	4.000	-	20	2.160	0	86,40	según P.P.
6B-11	R4	8a	2	2.360	-	6	648	0	25,92	según P.P.
6B-12	R5	8b	3	2.000	-	10	1.080	0	43,20	según P.P.
6B-13	R4	8a	2	1.680	-	5	540	0	21,60	según P.P.
Total				81.338	0	375	40.500	13.248	1.620	

9. REFERENCIA LEGAL.

- Artículos 37 al 42 del Reglamento de Planeamiento.
- Acuerdo de 26 de junio de 1.987 de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (C.U.M.A.C.), por el que se dicta Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales, y Estudios de Detalle.
- Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.
- Ley de Ordenación del Territorio de Canarias de 9 de abril de 1.999.

Santa Cruz de Tenerife, febrero del 2.000.



LOS ARQUITECTOS

JORGE MENÉNDEZ DÍAZ
Colegiado nº 445

CARLOS GARCINUÑO ZURITA
Colegiado nº 1.432



CUADRO 3

COMPARATIVO ENTRE PLANEAMIENTO VIGENTE Y ORDENACIÓN PROPUESTA POLÍGONOS 1 - 2A y 2B

Normativa										Parcela	Ordenación Propuesta									
Clasificación	Tipo	Superficie m2	Nº Plantas	Nº Viviendas máximo	Comercial	Edif. Resid.	Edif. Comer.	Habitantes	Ocupación m2		Clasificación	Tipo	Superficie m2	Nº Plantas	Nº Viviendas máximo	Comercial	Edif. Resid.	Edif. Comer.	Habitantes	Ocupación m2
R6	8a	3.013	3	31	-	3.348,00	0	133,92	según P.P.	1.05	R6	8c	3.013	3	41	-	3.348,00	0	133,92	según P.P.
R6	8c	4.985	3	48	-	5.184,00	0	207,36	según P.P.	1.06	R6	8c	4.985	3	64	-	5.184,00	0	207,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2A-03/08	R2	5b	2.349	3	30	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2A-06/11	R2	5b	2.349	3	30	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	21	3	2.268,00	324	90,72	según P.P.	2A-12	R2	5b	2.349	3	28	3	2.268,00	324	90,72	según P.P.
R2	5b	2.349	3	22	2	2.376,00	216	95,04	según P.P.	2A-13	R2	5b	2.349	3	29	2	2.376,00	216	95,04	según P.P.
R2	5b	2.349	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2A-14	R2	5b	2.349	3	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2A-15	R2	5b	2.349	3	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	22	2	2.376,00	216	95,04	según P.P.	2A-16	R2	5b	2.349	3	29	2	2.376,00	216	95,04	según P.P.
R3	5c	2.349	2	24	-	2.592,00	0	103,68	según P.P.	2A-17	R3	5c	2.349	2	32	-	2.592,00	0	103,68	según P.P.
R3	5c	2.349	2	24	-	2.592,00	0	103,68	según P.P.	2A-18	R3	5c	2.349	2	32	-	2.592,00	0	103,68	según P.P.
R3	5c	2.349	2	24	-	2.592,00	0	103,68	según P.P.	2A-19	R3	5c	2.349	2	32	-	2.592,00	0	103,68	según P.P.
R3	5c	2.349	2	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2A-20	R3	5c	2.349	2	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R3	5c	2.349	2	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2A-21	R3	5c	2.349	2	30	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2A-22	R2	5b	2.349	3	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R6	8c	5.596	3	48	-	5.184,00	0	207,36	según P.P.	2A-23	R6	8c	5.596	3	64	-	5.184,00	0	207,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-01	R2	5b	2.349	3	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-02	R2	5b	2.349	3	30	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-03	R2	5b	2.349	3	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R2	5b	2.920	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-04	R2	5b	2.920	3	30	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-05	R2	5b	2.349	3	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-06	R2	5b	2.349	3	30	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-07	R2	5b	2.349	3	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	22	2	2.376,00	216	95,04	según P.P.	2B-08	R2	5b	2.349	3	29	2	2.376,00	216	95,04	según P.P.
R2	5b	2.349	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-09	R2	5b	2.349	3	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R2	5b	2.349	3	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-10	R2	5b	2.349	3	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R3	5c	2.349	2	24	-	2.592,00	0	103,68	según P.P.	2B-11	R3	5c	2.349	2	32	-	2.592,00	0	103,68	según P.P.
R3	5c	2.349	2	24	-	2.592,00	0	103,68	según P.P.	2B-12	R3	5c	2.349	2	32	-	2.592,00	0	103,68	según P.P.
R3	5c	2.349	2	24	-	2.592,00	0	103,68	según P.P.	2B-13	R3	5c	2.349	2	32	-	2.592,00	0	103,68	según P.P.
R3	5c	2.349	2	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-14	R3	5c	2.349	2	30	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R3	5c	2.349	2	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-15	R3	5c	2.349	2	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R3	5c	2.349	2	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-16	R3	5c	2.349	2	30	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R3	5c	2.349	2	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-17	R3	5c	2.349	2	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R3	5c	2.349	2	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-18	R3	5c	2.349	2	30	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R3	5c	2.349	2	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-19	R3	5c	2.349	2	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R3	5c	2.349	2	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-20	R3	5c	2.349	2	30	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R3	5c	2.349	2	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-21	R3	5c	2.349	2	31	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
R3	5c	2.300	2	23	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.	2B-22	R3	5c	2.300	2	30	1	2.484,00	108	99,36	según P.P.
Total		96.331		933	34	100.764	3.672	4.030,56					96.331		1.240	34	100.764	3.672	4.030,56	

CUADRO 3 COMPARATIVO ENTRE PLANEAMIENTO VIGENTE Y ORDENACIÓN PROPUESTA POLÍGONOS 4B, 6A Y 6B

Normativa										Parcela	Ordenación Propuesta									
Clasificación	Tipo	Superficie m2	Nº Plantas	Nº Viviendas máximo	Comercial	Edif. Resid.	Edif. Comer.	Habitantes	Ocupación m2		Clasificación	Tipo	Superficie m2	Nº Plantas	Nº Viviendas máximo	Comercial	Edif. Resid.	Edif. Comer.	Habitantes	Ocupación m2
M1	5d	4.824	4	36	SI	3.888,00	3.312,00	155,52	según P.P.	4B-01	M1	5d	4.824	4	48	SI	3.888,00	3.312,00	155,52	según P.P.
M2	5c	4.675	4	36	SI	3.888,00	3.312,00	155,52	según P.P.	4B-02	M2	5c	4.675	4	48	SI	3.888,00	3.312,00	155,52	según P.P.
M2	5c	4.675	4	36	SI	3.888,00	3.312,00	155,52	según P.P.	4B-03	M2	5c	4.675	4	48	SI	3.888,00	3.312,00	155,52	según P.P.
M1	5d	4.824	4	36	SI	3.888,00	3.312,00	155,52	según P.P.	4B-04	M1	5d	4.824	4	48	SI	3.888,00	3.312,00	155,52	según P.P.
R5	8b	5.400	3	27	-	2.916,00	-	116,64	según P.P.	6A-01	R5	8b	5.400	3	36	-	2.916,00	-	116,64	según P.P.
R5	8b	2.800	3	14	-	1.512,00	-	60,48	según P.P.	6A-02	R5	8b	2.800	3	19	-	1.512,00	-	60,48	según P.P.
R4	8a	1.400	2	3	-	324,00	-	12,96	según P.P.	6A-03	R4	8a	1.400	2	4	-	324,00	-	12,96	según P.P.
R5	8b	2.600	3	13	-	1.404,00	-	56,16	según P.P.	6A-04	R5	8b	2.600	3	17	-	1.404,00	-	56,16	según P.P.
R4	8a	2.000	2	5	-	540,00	-	21,60	según P.P.	6A-05	R4	8a	2.000	2	7	-	540,00	-	21,60	según P.P.
R4	8a	2.200	2	4	-	432,00	-	17,28	según P.P.	6A-06	R4	8a	2.200	2	5	-	432,00	-	17,28	según P.P.
R5	8b	4.400	3	22	-	2.376,00	-	95,04	según P.P.	6A-07	R5	8b	4.400	3	29	-	2.376,00	-	95,04	según P.P.
R4	8a	2.400	2	4	-	432,00	-	17,28	según P.P.	6A-08	R4	8a	2.400	2	5	-	432,00	-	17,28	según P.P.
R4	8a	2.100	2	5	-	540,00	-	21,60	según P.P.	6A-09	R4	8a	2.100	2	6	-	540,00	-	21,60	según P.P.
R4	8a	800	2	2	-	216,00	-	8,64	según P.P.	6A-10	R4	8a	800	2	3	-	216,00	-	8,64	según P.P.
R4	8a	1.000	2	2	-	216,00	-	8,64	según P.P.	6A-11	R4	8a	1.000	2	3	-	216,00	-	8,64	según P.P.
R4	8a	1.200	2	2	-	216,00	-	8,64	según P.P.	6A-12	R4	8a	1.200	2	3	-	216,00	-	8,64	según P.P.
R5	8b	1.600	3	8	-	864,00	-	34,56	según P.P.	6A-13	R5	8b	1.600	3	11	-	864,00	-	34,56	según P.P.
R4	8a	2.400	2	5	-	540,00	-	21,60	según P.P.	6A-14	R4	8a	2.400	2	6	-	540,00	-	21,60	según P.P.
R4	8a	2.000	2	3	-	324,00	-	12,96	según P.P.	6B-01	R4	8a	2.000	2	4	-	324,00	-	12,96	según P.P.
R4	8a	920	2	2	-	216,00	-	8,64	según P.P.	6B-02	R4	8a	920	2	4	-	216,00	-	8,64	según P.P.
R5	8b	2.800	3	14	-	1.512,00	-	60,48	según P.P.	6B-03	R5	8b	2.800	3	19	-	1.512,00	-	60,48	según P.P.
R5	8b	2.560	3	13	-	1.404,00	-	56,16	según P.P.	6B-04	R5	8b	2.560	3	17	-	1.404,00	-	56,16	según P.P.
R5	8b	3.200	3	16	-	1.728,00	-	69,12	según P.P.	6B-05	R5	8b	3.200	3	21	-	1.728,00	-	69,12	según P.P.
R4	8a	2.360	2	6	-	648,00	-	25,92	según P.P.	6B-06	R4	8a	2.360	2	8	-	648,00	-	25,92	según P.P.
R4	8a	2.400	2	4	-	432,00	-	17,28	según P.P.	6B-07	R4	8a	2.400	2	5	-	432,00	-	17,28	según P.P.
R4	8b	1.280	2	4	-	432,00	-	17,28	según P.P.	6B-08	R4	8b	1.280	2	5	-	432,00	-	17,28	según P.P.
R5	8b	2.480	3	12	-	1.296,00	-	51,84	según P.P.	6B-09	R5	8b	2.480	3	16	-	1.296,00	-	51,84	según P.P.
R5	8b	4.000	3	20	-	2.160,00	-	86,40	según P.P.	6B-10	R5	8b	4.000	3	27	-	2.160,00	-	86,40	según P.P.
R4	8a	2.360	2	6	-	648,00	-	25,92	según P.P.	6B-11	R4	8a	2.360	2	8	-	648,00	-	25,92	según P.P.
R5	8b	2.000	3	10	-	1.080,00	-	43,20	según P.P.	6B-12	R5	8b	2.000	3	13	-	1.080,00	-	43,20	según P.P.
R4	8a	1.680	2	5	-	540,00	-	21,60	según P.P.	6B-13	R4	8a	1.680	2	7	-	540,00	-	21,60	según P.P.
Total		81.338		375		40.500	13.248	1.620,00	0				81.338		500,00		40.500	13.248	1.620,00	0

Se considerará que las viviendas de 4 dormitorios tendrán 5 habitantes, las de 3 dormitorios 4 habitantes y las de dos dormitorios 3 habitantes.