

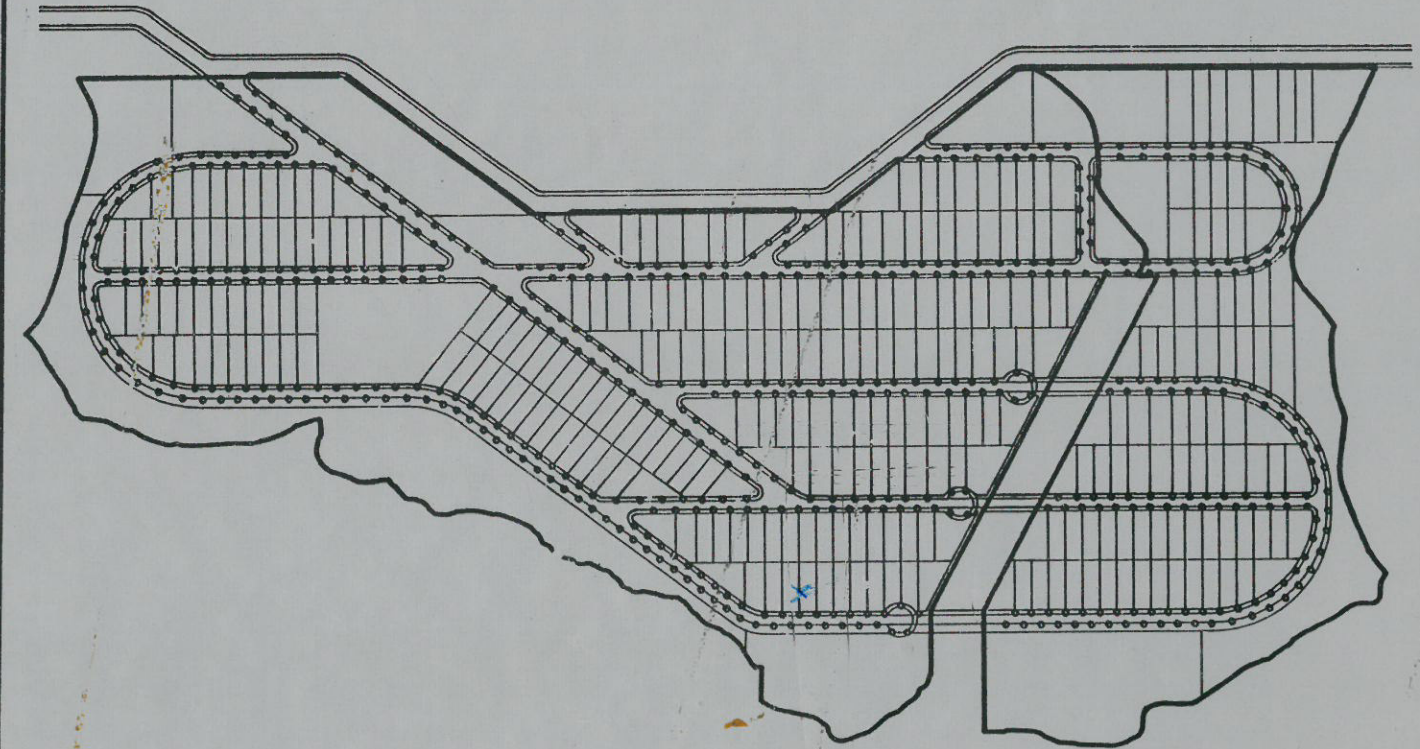
P.P. 19-196

APROB. DEFINITIVA

CUMAL 9-JUNIO 1994

1739

C21/B5/8



PLAN PARCIAL

# COSTANERA

TERMINO MUNICIPAL DE EL ROSARIO. S/C DE TENERIFE

MAYO 1.993



GESTUR TENERIFE S.A.

arquitectos: **ARIBELIO HERNANDEZ MARTINEZ**  
**RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA**



PLAN PARCIAL "COSTANERA". T.M. DE EL ROSARIO.

GESTUR. TENERIFE

MAYO 1.993



INDICE

1. MEMORIA DE ORDENACION.

1.1. JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

- 1.1.1. Presentación y objetivo del Proyecto
- 1.1.2. Planeamiento de orden superior.  
Determinaciones
  - 1.1.2.1. Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- 1.1.3. Conveniencia y oportunidad
  - 1.1.3.1. Justificación de la conveniencia de la urbanización
  - 1.1.3.2. Relación de propietarios afectados
  - 1.1.3.3. Cumplimiento de los artículos 62 del R.P.

1.2. INFORMACION URBANISTICA.

- 1.2.1. Encuadre Municipal.
- 1.2.2. Topografía y paisaje.
- 1.2.3. Edificación e infraestructura existente.
- 1.2.4. El Marco Urbanístico.

1.3. PROPUESTA DE ORDENACION.

- 1.3.1. Objetivos y criterios
- 1.3.2. Zonificación y Viario
- 1.3.3. Capacidad del Plan
  - 1.3.3.1. Zonas de Dominio Privado
  - 1.3.3.2. Dotaciones Públicas

1.4. INFRAESTRUCTURAS OBRAS Y URBANIZACION.

- 1.4.1. Red Viaria
- 1.4.2. Abastecimiento de agua
- 1.4.3. Red de alcantarillado
- 1.4.4. Evacuación de aguas pluviales
- 1.4.5. Electrificación M.T. y B.T.
- 1.4.6. Red de Telefonía

1.5. CUADROS RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

- 1.5.1. Desglose de superficies globales por tipologías y polígonos. Magnitudes globales. Densidad-viviendas por Ha. Justificación de dotaciones.
- 1.5.2. Desglose de Superficies. Tipologías y Usos.

2. INDICE DE PLANOS

2.1. PLANOS DE INFORMACION

2.2. PLANOS DE ORDENACION

3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

3.1. DISPOSICIONES GENERALES

- 3.1.1.(Art.1) Objetivos
- 3.1.2.(Art.2) Ambito
- 3.1.3.(Art.3) Vigencia-Revisión, Modificación y Fases
- 3.1.4.(Art.4) Obligatoriedad
- 3.1.5.(Art.5) Interpretación
- 3.1.6.(Art.6) Situaciones Transitorias
- 3.1.7.(Art.7) Remisión al Planeamiento General

3.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

- 3.2.1.(Art.8) Competencias
- 3.2.2.(Art.9) Desarrollo
- 3.2.3.(Art.10) Unidades de Ejecución y Sistemas
- 3.2.4.(Art.11) Proyectos de Urbanización
- 3.2.5. Licencias
  - 3.2.5.1.(Art.12) Condiciones del otorgamiento
  - 3.2.5.2.(Art.13) Consultas e Informes
  - 3.2.5.3.(Art.14) Solicitud del Señalamiento de Alineaciones y Rasantes
  - 3.2.5.4.(Art.15) Contenido de Las Licencias y Obligaciones del Titular
  - 3.2.5.5.(Art.16) Plazo y Caducidad de las Licencias
  - 3.2.5.6.(Art.17) Documentación General para la solicitud de una licencia
  - 3.2.5.7.(Art.18) Documentación para la solicitud de licencia de Urbanización
  - 3.2.5.8.(Art.19) Obras menores
  - 3.2.5.9.(Art.20) Otras Licencias
  - 3.2.5.10.(Art.21) Obligación de conservación de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato Público
  - 3.2.5.11.(Art.22) Documentos complementarios

3.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

- 3.3.1.(Art.23) Prescripciones observables en la ejecución de las obras
- 3.3.2.(Art.24) Conclusión de las obras



3.4. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- 3.4.1. Disposiciones Generales
  - 3.4.1.1.(Art.25)Calificación del suelo
- 3.4.2. Disposiciones relativas a la edificación
  - 3.4.2.1. Condiciones de Volumen
    - 3.4.2.1.1.(Art.26)Parámetros relativos a la forma del espacio privado
      - 1.- Alineación de vial
      - 2.- Alineación de la edificación o línea fachada
      - 3.- Ancho de la calle
      - 4.- Eje de la calle
      - 5.- Rasantes
      - 6.- Altura reguladora
      - 7.- Cuerpos y elementos salientes
      - 8.- Cerramientos
      - 9.- Retranqueos de la edificación
    - 3.4.2.1.2.(Art.27)Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.
      - 1.- Parcela
      - 2.- Solar
      - 3.- Profundidad edificable
      - 4.- Ocupación
      - 5.- Espacio libre de parcela
      - 6.- Edificabilidad
      - 7.- Adaptación topográfica
    - 3.4.2.1.3.(Art.28)Parámetros relativos a la edificación.
      - 1.- Número de plantas
      - 2.- Planta baja
      - 3.- Planta sótano y semisótano
      - 4.- Planta piso
      - 5.- Altillos bajo cubierta
  - 3.4.2.2.(Art.29)Condiciones de uso
  - 3.4.2.3.(Art.30)Condiciones higiénico sanitarias
  - 3.4.2.4.(Art.31)Condiciones estéticas

- 3.- Condiciones de parcela
- 4.- Altura máxima
- 5.- Sótanos
- 6.- Ocupación máxima y edificabilidad
- 7.- Aparcamientos
- 3.5.2.3.(Art.36)Equipamiento Comercial
  - 1.- Condiciones de uso
  - 2.- Alineaciones y retranqueos
  - 3.- Condiciones de la parcela
  - 4.- Altura máxima
  - 5.- Sótanos
  - 6.- Ocupación máxima y edificabilidad
  - 7.- Aparcamientos
- 3.5.2.4.(Art.37)Equipamiento Deportivo
  - 1.- Condiciones de uso
  - 2.- Alineaciones y rasantes
  - 3.- Condiciones de parcela
  - 4.- Altura máxima
  - 5.- Sótanos
  - 6.- Ocupación máxima y edificabilidad
- 3.5.2.5.(Art.38)Equipamiento Docente
  - 1.- Condiciones de uso
  - 2.- Alineaciones y retranqueos
  - 3.- Condiciones de la parcela
  - 4.- Altura máxima
  - 5.- Sótanos
  - 6.- Ocupación máxima y edificabilidad
  - 7.- Aparcamientos

3.5.3. Zonas Verdes

- 3.5.3.1.(Art.39) Definición y Condiciones de Uso
- 3.5.3.2.(Art.40) Jardines
- 3.5.3.3.(Art.41) Areas de recreo
- 3.5.3.4.(Art.42).- Areas libre de borde

3.5.4. Viario

- 3.5.4.1.(Art.43)Definición
- 3.5.4.2.(Art.44)Condiciones de Uso

3.5. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

3.5.1. Edificación Abierta

- 3.5.1.1.(Art.32)Definición
- 3.5.1.2.(Art.33)Condiciones generales
  - 1.- Condiciones de uso
  - 2.- Alineaciones y retranqueos
  - 3.- Condiciones de la parcela
  - 4.- Altura máxima
  - 5.- Sótanos
  - 6.- Ocupación máxima y edificabilidad
  - 7.- Aparcamientos
  - 8.- Agrupación de parcelas

3.5.2. Sistemas de Equipamiento

- 3.5.2.1.(Art.34)Definición
- 3.5.2.2.(Art.35)Equipamiento Social
  - 1.- Condiciones de uso
  - 2.- Alineaciones y retranqueos

4. UNIDADES DE EJECUCION

- 4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS
- 4.2. UNIDAD DE EJECUCION I
- 4.3. UNIDAD DE EJECUCION II
- 4.4. COMPENSACION ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

5. PLAN DE ETAPAS

- 5.1. DEFINICION Y OBJETIVOS
- 5.2. DURACION
- 5.3. EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
- 5.4. DESCRIPCION DE LAS ETAPAS



6. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

6.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

6.2. CONTENIDO

6.3. EVALUACION DE LOS MODULOS UNITARIOS

6.4. IMPORTE ECONOMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

6.4.1. Primera Etapa (Unidad de Ejecución I)

6.4.2. Segunda Etapa (Unidad de Ejecución II)

6.5. PROYECCION Y PARTICIPACION ECONOMICA

6.6. REPERCUSION COSTES DE URBANIZACION

6.7. DETERMINACION DE LA CESION DEL 15% DEL  
APROVECHAMIENTO MEDIO

7. ANEXO ORDENACION DEL LITORAL Y ACCESO PEATONALES EN LA  
COSTA

8. ANEXO ESTUDIO FOTOGRAFICO



## 1.- MEMORIA DE ORDENACION

## 1.1 JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

## 1.1.1 Presentación y objetivo del Proyecto.

El objetivo de este Proyecto es la redacción del Plan Parcial "Costanera", que desarrolla el denominado sector de S.A.P.U. "ex novo" de uso residencial-turístico (S.A.U.-2/S2), descrito en las vigentes Normas Subsidiarias del Municipio del Rosario, aprobadas por la C.U.M.A.C. el 4 de Julio de 1.991.

El marco legal de referencia será el del texto Refundido de la Ley de Reforma del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto 1/1992, de 26 de Junio, en adelante L.S.). Las finalidades del Plan Parcial quedan definidas según la documentación integrante del mismo, así como por los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, en adelante R.P.

## 1.1.2 Planeamiento de orden superior. Determinaciones.

La referencia al planeamiento de orden superior, en este caso las Normas Subsidiarias de Planeamiento (que deberán interpretarse según la incidencia de las Leyes sectoriales de aplicación en su ámbito territorial), es obligada.

## 1.1.2.1. Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las Normas Subsidiarias califican la finca de referencia como suelo apto para urbanizar, con uso Residencial-Turístico, remitiendo a áreas de protección no edificables los acantilados y cauces de barranco.

Las determinaciones de planeamiento que de ello resultan son:

a) El denominado sector S.A.U.-2/S2 comprende una superficie de una superficie de 208.700 m<sup>2</sup>, que linda al Norte con los terrenos de protección de la autopista TF-1, al Sur con los terrenos de protección no edificables de acantilado, al Este con terrenos de protección no edificables de barranco y el límite del Término Municipal de Sta. Cruz de Tenerife y al Oeste con terrenos de protección no edificables de barranco y la Urbanización costa Caricia.

b) El uso dominante para todo el sector será el residencial y/o turístico. Serán usos compatibles los definidos con carácter general en las Normas Generales de Uso del Título I.

El tipo de edificación será la descrita en dicho planeamiento como Edificación Abierta (arts. del 45 al 58), siendo su tipología indistintamente la de residencial colectiva, unifamiliar aislada, apartamentos, bungalows y hotelera.

Las alturas reguladoras, varían en función de las distintas tipologías:

- Residencial colectiva, 3 plantas.
- Viviendas unifamiliares, 2 plantas.
- Apartamentos y Bungalows, 2 plantas.
- Hoteles, 4 plantas.
- Servicio de interés público o social, 2 plantas.

c) La edificabilidad máxima del Sector es de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo de aplicación a la superficie del Sector no sujeto a protección.

La edificabilidad máxima de la parcela será:

- Coeficiente de zona en terrenos con pendiente inferior al 25%, 1.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 25% e inferior al 35%, 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 25% e inferior al 45%, 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Los terrenos con pendientes superiores al 45% no serán edificables.

La densidad máxima asignada al sector es de 100 habitantes/Hectáres. Los criterios de interpretación, a los efectos de medir densidades, son los siguientes:

- Para cada 100 m<sup>2</sup> de construcción residencial, se entenderá que la correspondencia en habitantes será de 4.
- De cada 120 m<sup>2</sup> de construcción, 100 m<sup>2</sup> se destinarán al uso exclusivo residencial y 20 m<sup>2</sup> al uso complementario de dicha construcción residencial.

d) Serán de cumplimiento los estándares urbanísticos de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.

e) El ámbito territorial del citado sector no está afectado por ninguna ley sectorial.

f) Las Normas Subsidiarias contemplan entre sus determinaciones la protección de barrancos y la del acantilado.

## 1.1.3 Conveniencia y Oportunidad.

En orden a cumplimentar lo dispuesto en el 64 (justificación de la urbanización, relación de propietarios afectados, determinaciones del artículo 46) del R.P. resultan los epígrafes siguientes:

## 1.1.3.1. Justificación de la conveniencia de la urbanización.

La conveniencia y oportunidad de la urbanización viene determinada por la consecución del modelo territorial de desarrollo urbano propuesto por las Normas Subsidiarias. El Plan Parcial está encaminado, conforme a dicha ordenación a resolver el problema de vivienda y regularizar el crecimiento del litoral del municipio.

## 1.1.3.2. Relación de propietarios afectados.

El sector que nos ocupa comprende 3 parcelas (plano Nº 8), cuya propiedad resulta conforme a:

## - Parcela nº 1:

Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S.A.  
C/ Puerta Canseco Nº 49-2a. Santa Cruz de Tenerife. Con una superficie afectada del Plan de 148.100 m<sup>2</sup>, representando el 70.96% de la superficie total del Sector.

## - Parcela nº 2:

Hermanos de Quirina Casañas Fuentes.  
Dirección: desconocida.  
Con una superficie afectada del Plan de 60.600 m<sup>2</sup>, representando el 29.04% de la superficie total del Sector.

## 1.1.3.3. Cumplimiento del artículo 46 del R.P.

a) La ejecución de las obras de urbanización será efectuada mediante la aplicación del sistema de compensación conforme a lo dispuesto en los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios:

1.- Costear la urbanización en los plazos que se establezcan y en los términos señalados por los artículos 59,60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total de los viales y dotaciones públicas previstas: espacios libres, centros docentes, parques deportivos públicos e infraestructuras.

3.- Ceder el 15% del aprovechamiento medio del Sector.

4.- Conservar y mantener en buen funcionamiento la Urbanización ejecutada hasta su recepción por el Ayuntamiento.

5.- Solicitar la licencia y edificar los solares dentro de los plazos que el Plan marque.

c) Garantías y Medios Económicos. El artículo 122 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, equipara la actuación en los expedientes de planeamiento de las Administraciones Urbanísticas con la de las empresas estatales o mixtas, quedando de esta manera clarificada la intervención de Gestur Tenerife S.A., como empresa pública o de economía mixta en los expedientes de planeamiento, por lo que no procede exigencia del apartado c) del artículo 46 del R.P., por constituir Gestur Tenerife S.A. el partícipe mayoritario del Sector.

## 1.2. INFORMACION URBANISTICA

## 1.2.1. Encuadre Municipal. Delimitación del sector.

El término municipal del Rosario se ubica en la zona de Centro-Sur de la Cordillera Dorsal de la isla, donde y de conformidad a sus características generales, presenta unas medianías de topografía muy accidentada debida a las fuertes pendientes y a la potencia y frecuencia de la red de barrancos que la atraviesan. La acusada pendiente va aumentando considerablemente al llegar a la costa constituyendo acantilados.

Su orientación a sotavento y a solana, unido a unos procesos erosivos más activos que no han favorecido la formación de suelos de buena calidad para el cultivo, además de la presencia constante del viento, hicieron que le peso agrícola de la zona fuera muy bajo. En la actualidad los campos de cultivos se encuentran totalmente abandonados.

El clima es seco y estepario, siendo el nivel de precipitaciones muy bajo. Debido a la situación oceánica de la isla, la oscilación térmica tanto diurna como anual es escasa, siendo el mes más cálido Agosto y el más frío Febrero.

El suelo se halla constituido por terrenos sedimentarios de origen volcánico, con coladas y acumulaciones de lava, tales como lapilli, escorias y mantos de tobas de potencia variable.

Tradicionalmente el municipio de El Rosario ha tenido una economía agraria, pero las zonas más próximas al municipio de Santa Cruz de Tenerife vieron revalorizarse su suelo rústico ante la llegada de inmigrantes que, debido a su relativa cercanía a la capital y a los bajos precios de los solares, adquirieron terrenos para la autoconstrucción de viviendas, siguiendo normalmente las vías de comunicación existentes. Esos núcleos así creados (Barranco Grande, El Tablero, Taco, ...) pertenecen a Santa Cruz desde 1.974.

En la actualidad, al Oeste del Plan Parcial que nos ocupa, se han desarrollado las urbanizaciones de Tabaiba y Radazul, que aprovechando el clima soleado y templado y la cercanía a Santa Cruz (una decena de kilómetros por autopista) han sido ocupadas, más que por veraneantes, por residentes permanentes, en su mayoría santacruceros en busca de tranquilidad y mejores condiciones de vida.

?  
aval



### 1.2.2 Topografía y paisaje.

Los terrenos afectados por este Plan tienen una superficie de 208.700 m<sup>2</sup>. Dicha superficie conforma una planta irregular, desarrollada en paralelo entre la autopista y los acantilados de la costa.

En el sentido de la ladera salvan un desnivel de 85 metros, la cota inferior es de 95 metros, hasta la cota superior que es de 180 metros, junto a la autopista, con lo que supone una pendiente media del 20,27 %.

En el plano de información nº 3 señala los distintos tramos de pendientes analizados, poniendo de manifiesto la fuerte pendiente que tiene el Plan, situándose las mayores a medida que nos acercamos a la costa y en los barrancos.

Actualmente los cultivos que hubo algún día se encuentran totalmente abandonados, habiendo incluso un vertedero no controlado de escombros.

Respecto al paisaje exterior se deben evidenciar las excelentes panorámicas que hay de los acantilados y el Océano Atlántico.

### 1.2.3. Edificación e infraestructuras existentes.

En el ámbito de la finca no existe ninguna edificación. Solamente hay dos cámaras de trasvase de aguas residuales de Santa Cruz al sur de la isla.

La accesibilidad a la finca se produce desde la vía de servicio que corre paralela a la Autopista del Sur (TF-1). No existe ningún otro tipo de infraestructura que pase por los terrenos que conforman el Plan Parcial.

El tendido eléctrico y la telefonía también se distribuyen paralelos a la autopista, pero en el margen superior de la vía, situándose la finca en el margen inferior de la misma.

### 1.2.4 El Marco Urbanístico.

Como ha sido ya referenciado en apartados anteriores, el suelo que comprende el Plan Parcial ha sido clasificado como suelo apto para urbanizar.

En las Normas Subsidiarias está planteado como un elemento independiente, conformando con Costa Caricia, Radazul y Tabaiba una unidad de expansión residencial importante.

Se va a plantear esta urbanización como de primera residencia, al igual que las urbanizaciones contiguas de Radazul y Tabaiba.

El tipo de edificación va a ser abierta y su tipología se compaginará con la unifamiliar aislada, la agrupación de viviendas en fila y la residencial colectiva.

Dado que las urbanizaciones contiguas a este Plan Parcial adolecen de equipamiento comercial y escolar, se ha planteado la ubicación de dichos equipamientos en la zona

norte del Plan, para facilitar el acceso a los mismos desde las urbanizaciones contiguas.

La ordenación propuesta por el planamiento, con localización de conexiones viarias, equipamientos públicos y distintas tipologías, se manifiesta en el plano de ordenación nº 13.

## 1.3 PROPUESTA DE ORDENACION.

### 1.3.1 Objetivos y criterios.

Los objetivos y criterios que presiden esta propuesta de ordenación tiene su origen en tres conceptos básicos: la tipología concreta del producto que se pretende promover, las condiciones que impone el territorio sobre el que se asienta, y las implicaciones de carácter legal y normativo que resultan de las distintas leyes sectoriales que le afectan, en particular de las Normas Subsidiarias.

En relación al primer supuesto, el planeamiento general condiciona un tipo concreto, que es el de edificación abierta (residencial colectiva, unifamiliar aislada, apartamentos y bungalows) y ciudad jardín.

Con respecto al territorio existen dos áreas: la del contacto con el suelo de protección de acantilado, en que se plantea una edificación más aislada, que paulatinamente va aumentando en densidad a medida que nos acercamos a la autopista TF-1 y la de borde con la autopista, que es donde se ubican la mayoría de las dotaciones públicas de cesión a la Corporación Municipal, cuya función social quedará garantizada por sus condiciones de accesibilidad.

Con el fin de permitir acometer las obras de urbanización de forma individualizada por parte de los propietarios del suelo, conforme a lo establecido en el art. 45-1-b del R.P., se delimitan dos Unidades de Actuación, cuyos aprovechamientos y cargas están debidamente compensados, conforme al R.G.U..

Las Normas Subsidiarias asignan una edificabilidad máxima de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; para el cómputo de la edificabilidad global y absoluta del sector, la superficie bruta de referencia será la que resulte de deducir de la superficie total del sector, las áreas de protección no edificables.

A los efectos de reparto territorial de la edificabilidad bruta por áreas homogéneas, se establecen los siguientes coeficientes de zona, edificabilidad máxima de parcela neta:

- Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 25%, 1.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 25% e inferior al 35%, 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Los terrenos con pendiente superior al 45% no serán edificables.

Así mismo se señala una altura máxima de 2 plantas. El tanto por ciento mayoritario de terrenos se destinará al tipo de vivienda unifamiliar adosada regulada por el artículo 16-3 de las Normas Subsidiarias.

### 1.3.2 Zonificación y viario.

La zonificación establece la asignación de usos y sus niveles de intensidad, de conformidad a lo prevenido al efecto en la vigente Ley del Suelo. El cumplimiento de los criterios y objetivos del apartado anterior, condiciona la situación de las distintas tipologías de edificación, la localización de las dotaciones públicas y los trazados viarios principales, conforme se expone a continuación.

A partir de la vía del sistema general que delimita por su lado norte el Plan Parcial, se plantea la organización del sistema viario de la urbanización a realizar. El esquema viario es un eje central a partir del cual se organiza la trama viaria en anillos cerrados dando una solución de continuidad a todas y cada una de las calles que conformarán la urbanización. Se ha planteado como remate de la urbanización en su flanco sur de un paseo fuertemente arbolado a modo de balcón sobre el mar.

En la Unidad de Ejecución nº 1 se preveen tres parcelas de verde (nº 10, 12 y 18), dos de docente (una de E.G.B., parcela nº 3, y una de preescolar, parcela nº 7), dos de comercial (nº 1 y 8), dos de deportivo (nº 2 y 5) y una de social (nº 4).

En la Unidad de Ejecución nº 2 se sitúan dos parcelas de verde (nº 26 y nº 21), una de deportivo (nº 19) y una de comercial (nº 20).

Las parcelas edificables corresponden en este sector a la tipología de vivienda unifamiliar adosadas dos a dos (nº 6, 11, 15, y 17 en la Unidad de Ejecución nº 1, y nº 25 en la Unidad de Ejecución nº 2) y edificación colectiva (nº 9, 13 y 15 en la Unidad de Ejecución nº 1 y nº 22, 23 y 24 en la Unidad de Ejecución nº 2).

### 1.3.3. Capacidad del Plan.

La cuantificación de las superficies totales de cada zona, de sus capacidades de densidad y aprovechamiento y la adecuación de las dotaciones públicas conforme a lo supuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo, se recoge en este apartado mediante el análisis por zonas, de los distintos usos de dominio privado y su posterior correlación con las zonas de dominio público conforme a lo siguiente:

#### 1.3.3.1. Zonas de dominio privado.

Dentro del tipo de edificación aislada, que viene reflejada en las Normas Subsidiarias se establece:  
El criterio de interpretación a efectos de medir densidades serán los siguientes:

- Para cada 100m<sup>2</sup> de construcción residencial, se entenderá que la correspondencia en habitantes será de cuatro.
- De cada 120 m<sup>2</sup> de construcción, 100 m<sup>2</sup> se destinarán a uso exclusivo residencial y 20 m<sup>2</sup> a uso complementario de aquella.

La densidad de población máxima asignada para el sector es de 100 habitantes.

Los usos compatibles son los establecidos en el artículo 71 de las Normas Subsidiarias.

#### A) Zona de edificación adosadas dos a dos.

Corresponde a las edificaciones de viviendas alineadas a calle, adosadas dos a dos, retranqueando sus fachadas a vías y linderos. La superficie bruta de las manzanas que integran esta zona es de 45.358 m<sup>2</sup>, equivalente al 21,73% del total del sector.

La edificabilidad asignada es de 168 m<sup>2</sup> por cada unidad de parcela o unidad de parcela más fracción. La unidad de parcela es la parcela mínima que determinan las Normas Subsidiarias para este Sector (300 m<sup>2</sup>).

En esta zona el uso predominante será el de vivienda unifamiliar.

#### B) Zona de edificación colectiva.

Corresponde a las edificaciones adosadas de vivienda colectiva.

La superficie bruta de las manzanas que integran esta zona es de 52.432 m<sup>2</sup>, equivalente al 25.12% del total del sector.

La edificabilidad asignada es de 200 m<sup>2</sup> por cada unidad de parcela o unidad de parcela más fracción. La unidad de parcela es la parcela mínima que determinan las Normas Subsidiarias. (300 m<sup>2</sup>).

En esta zona el uso predominante será el de vivienda colectiva, sonciderando un máximo de 2 viviendas por cada unidad de parcela o unidad de parcela más fracción.

#### C) Zona de equipamiento social.

Está ubicado en la parcela nº 4, junta a una parcela de deportivo. Tiene una superficie de 1.675 m<sup>2</sup> de suelo y 1.340 m<sup>2</sup> de techo con una edificabilidad de 0.803 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie total de la parcela. En la parcela destinada a uso de equipamiento social, la ocupación será libre, con un límite máximo del 60 %. Sera obligatorio, como mínimo, el retranqueo reflejado en el plano de "Superficies y Alineaciones de la Edificación".

#### D) Zona de equipamiento comercial.

El equipamiento comercial se encuentra ubicado en las parcelas nº 1, 8 y 20.  
La parcela nº 1 tiene una superficie de 2.850 m<sup>2</sup> con 900 m<sup>2</sup>



de techo construido con una edificabilidad de  $1\text{m}^2/\text{m}^2$  sobre la superficie de la parcela neta, la ocupación será libre, con un límite máximo del 40%. Será obligatorio, como mínimo, el retranqueo reflejado en el plano de "Superficies y Alineaciones de la Edificación".

La superficie bruta de la parcela nº 8 es de  $3.113\text{ m}^2$  con  $1.620\text{ m}^2$  de techo construido, con una edificabilidad de  $1\text{m}^2/\text{m}^2$  sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Superficies y Alineaciones de la Edificación".

La superficie bruta de la parcela nº 20 es de  $5.050\text{ m}^2$  con  $3.200\text{ m}^2$  de techo construido, con una edificabilidad de  $2\text{m}^2/\text{m}^2$  sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejos en el plano de "Superficies y Alineaciones de la Edificación".

#### 1.3.3.2. Dotaciones públicas.

A partir de lo indicado en el punto anterior, resulta un total de 443 viviendas en el Plan Parcial, en virtud de las cuales se dimensionan las dotaciones públicas conforme a lo dispuesto al efecto en el Reglamento de Planeamiento.

##### A) Zonas verdes.

El sistema de Zonas verdes, de recreo y expansión de dominio y uso público, se compone de las subzonas que a continuación se relacionan.

1.- Jardines y áreas de recreo. Tienen una superficie total de  $22.851\text{ m}^2$ , equivalente al 10.65 %.

Las manzanas calificadas como jardines son las nº 12, 18, 21, y 26. Siendo la superficie de cada una de ellas superior a los  $1.000\text{ m}^2$  y pudiéndose en ella una circunferencia de 30 m. de diámetro, teniendo una superficie total de  $21.433\text{ m}^2$  (10.27% de la superficie total del sector).

La manzana calificada como área de recreo es la nº 10. Siendo su superficie superior a  $200\text{ m}^2$  y pudiéndose inscribir en ella un círculo de 12 m. de diámetro. Tiene una superficie de  $807\text{ m}^2$  (0.39% de la superficie total del sector).

2.- Espacio libre de borde. Son aquellas zonas que circundan la urbanización dentro de los terrenos del sector. Estos espacios permanecerán en su estado natural, para mantener un nexo de unión con el terreno rústico (o de protección de barranco, o de protección de acantilado) que circunda el Plan Parcial.

Las manzanas calificadas así son las nº 14 y 27 con una superficie total de  $25.765\text{ m}^2$  (12.35% de la superficie total del sector). No se computan a los efectos de cumplir las dotaciones de espacios libres.

##### B) Centros docentes.

Las dotaciones legales para centros docentes es de  $10\text{ m}^2/\text{viv}$  o  $5.000\text{ m}^2$  para un centro de E.G.B. y de  $2\text{ m}^2/\text{viv}$  o  $1.000\text{ m}^2$  para un centro de preescolar. En la parcela nº3 se ubicará el centro de E.G.B. con una superficie de  $5.115\text{ m}^2$  ( con un

2.45% de la superficie total del Plan) y en la parcela nº 7 se situará el centro de preescolar con una superficie de  $1.780\text{ m}^2$  (con un 0.85% de la superficie total del Plan).

##### C) Deportivos.

Las dotaciones legales para centros deportivos ( $6\text{ m}^2/\text{viv.}$ ) se encuentra ampliamente superadas. Se ha planteado 3 parcelas de deportivo, las nº 2, 5 y 19.

En la parcela nº2 se ha planteado que el deportivo sea privado. La parcela tiene una superficie de  $2.125\text{ m}^2$  ( $4.79\text{ m}^2/\text{viv}$ , 1.02 % de la superficie total del Sector).

Las parcelas nº 5 y 19 serán de cesión, tienen una superficie total de  $3.548\text{ m}^2$  ( $8.01\text{ m}^2/\text{viv}$ , 1.70% de la superficie total del Sector).

#### 1.4. INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS DE URBANIZACION.

##### 1.4.1. Red viaria.

###### a) Vías.

Expuestas ya en el apartado 1.3.2., las características estructurales del sistema viario, queda aquí por hacer referencia a la composición de las distintas secciones empleadas y la remisión al plano de ordenación número 6 para su localización y fijación de rasantes.

- Vía tipo "A". Representa a la vía principal del plan, es el eje a partir del cual se desarrolla el resto del viario. Tiene un ancho total de 15.5 m, con una calzada de 8.5 m (doble sentido y un aparcamiento), y aceras a ambos lados de 2,5 m de ancho con alcorque.

- Vía tipo "B". Conforman la mayor parte del viario, es la red secundaria. Tienen un ancho total de 10.5 m, con una calzada de 5.5 m (un sentido y aparcamiento) y aceras con alcorques, a ambos lados, de 2,5 m de ancho.

- Vía tipo "B'". Variante de la vía tipo B. Tienen un ancho total de 13 m, con una calzada de 5.5 m (un sentido y aparcamiento) y aceras, con alcorques, de 2.5 m por un lado y de 5 m., a modo de paseo al borde del acantilado.

- Vía peatonal. Se sitúa al borde del barranco que delimita las dos unidades de ejecución. Tiene un ancho de 2.5 m con alcorques cada 10 metros.

###### b) Aparcamientos.

El R.P. exige un aparcamiento por cada  $100\text{ m}^2$  de edificación, el número de plazas teóricas que resulta es de 629 plazas. La mitad en la vía pública (314) y la mitad en interior de parcela (315), conforme ordenanzas. En la vía pública una vez medida la superficie destinada para aparcamientos, y descontados los 315 posibles vados para los aparcamientos en interior de parcela, se totalizan 458, habiendo un exceso de 144 plazas.

1.4.2. Abastecimiento de agua.

El consumo de agua puede cifrarse en 350 lts/habitante/día, más 5 lts/m<sup>2</sup>/día para conservación y riego de las zonas verdes públicas. Ello, supuesto una población máxima teórica de 1.772 habitantes (4 hab/viv.), supone:

- 1.772 hab x 0.35 m<sup>3</sup>= 620,2 m<sup>3</sup>
- 22.240 m<sup>2</sup> x 5 l.= 11,2 m<sup>3</sup>

Ello supone unas necesidades de reserva de 731.4 m<sup>3</sup>/día que serán garantizados por la red de abastecimiento municipal.

La red de distribución representado por el plano número 14 de ordenación, incluye la conexión a la red municipal desde donde se distribuye una línea principal de fundición dúctil centrifugada, cerrando anillos. Esta línea deriva en una red secundaria de polietileno de alta densidad que abastece a las manzanas, facilitando las acometidas domiciliarias y configurando un sistema homogéneo y con un alto nivel de garantía, aun en condiciones desfavorables.

La red se completará con los elementos accesorios para su correcta explotación, tales como válvulas de corte, y bocas de riego e incendios. Se diferenciarán los hidrantes para las tomas contra incendios de las bocas de riego.

Boca de incendio. Se acoplarán a la red principal y han de situarse en las aceras, en las intersecciones de calles. La distancia entre dos bocas consecutivas siempre será inferior a doscientos metros (200 m). Cada boca dispondrá de una válvula de cierre.

Boca de riego. Se acoplará a la red secundaria. La distancia consecutiva entre dos bocas de riego nunca será inferior a 50 m. En las zonas verdes se colocarán próximas a la zona de paso.

1.4.3 Red de alcantarillado.

La propuesta que contempla el esquema del Plan Parcial se desarrolla con un sistema comunitario de tuberías de hormigón centrifugado, evacuando las aguas por medio de un aliviadero, un pozo absorbente y una fosa séptica situados en la parte sur del sector donde existe menos cota, justamente en la parcela de zona verde nº 18.

A lo largo de las vías y por el centro de las mismas se sitúa la red principal, la pendiente mínima de dicha red será del 1% y profundidad mínima de 1,5 metros.

Las redes secundarias se instalarán bajo las aceras, con tuberías según cálculo, y a una profundidad aproximada de 60 cms de la rasante de la acera.

Se realizarán pruebas de estanquidad en cada tramo de la red, no aceptándose aquellos en que se observen fugas antes de 3 horas.

A cada lado de la calzada, junto al bordillo se colocarán los sumideros, conectados directamente al pozo de registro

más próximo.

Los pozos de registro se situarán en los encuentros de varios ramales, acoples de sumideros, cambio de dirección de la red y a una distancia máxima entre cada uno de cincuenta metros (50m).

1.4.4. Evacuación de las aguas pluviales.

La red situada entre los márgenes de los barrancos, evacuarán directamente a los barrancos por medio de imbornales, mientras el resto se acoplará a la red de saneamiento general.

1.4.5. Electrificación M.T. y B.T.

El Plan Parcial establece una propuesta indicada para las instalaciones o redes de distribución de energía eléctrica a los distintos puntos de demanda, así como la instalación de alumbrado en la red viaria y los espacios libres de uso y dominio público.

La potencia estimada resulta de:

443 viv. media	4.000 w.....	1.772 kw.
8.485 m <sup>2</sup> techo equipo	50 w/m <sup>2</sup> .....	424 kw.
Alumbrado público.....		50 kw.
	SUMA.....	2.246 kw.

Estimando un coeficiente de simultaneidad de 0.5, se obtendrá un resultado total de potencia simultánea de unos 1.123 KVA que cubre olgadamente con dos estaciones transformadoras de 630 KVA.

El alumbrado público discorre por las aceras del sistema viario, los peatonales y las zonas verdes, cuyos niveles de intensidad previstos serán de:

- calle principal	25 lux
- calles secundarias	16 lux
- peatonal	16 lux



1.4.6 Red de telefonía.

La red de canalización discurrirá por las aceras del sistema viario con acometidas nivel de manzana, de donde se accede a las parcelas, y ha sido diseñada la normativa de la telefónica.

Santa Cruz de Tenerife, mayo de 1.993

Los Arquitectos.

*And. J. J. J.*



# PLAN PARCIAL "COSTANERA" T.M. DE EL ROSARIO

## DESGLOSE DE SUPERFICIES GLOBALES POR TIPOLOGIAS Y POLIGONOS

SECTOR NETO:	TOTAL PLAN PARCIAL			208.700							
	T O T A L			P O L I G O N O I				P O L I G O N O II			
	SUPERFICIE	% SUP. TOT.	M <sup>2</sup> TECHO	SUPERFICIE	% S.POL. I	% SUP. TOT.	M <sup>2</sup> TECHO	SUPERFICIE	% S.POL. II	% SUP. TOT.	M <sup>2</sup> TECHO
ZONA VERDE (JARDIN+AREAS-DE RECREO)	22.240	10,66		12.902	8,71	6,18		9.338	15,41	4,47	
DOCENTE	6.895	3,30	1.050	6.895	4,66	3,30	1.050				
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.675	0,80	1.340	1.675	1,13	0,80	1.340				
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO	2.125	1,02	340	2.125	1,43	1,02	340				
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PUBLICO	3.548	1,70		1.123	0,76	0,54		2.425	4,00	1,16	
COMERCIAL	11.013	5,28	5.720	5.963	4,03	2,86	2.520	5.050	8,33	2,42	3.200
RESIDENCIAL	97.790	46,86	54.160	70.693	47,73	33,87	39.184	27.097	44,71	12,98	14.976
ESPACIO LIBRE DE BORDE	25.765	12,35		18.424	12,44	8,83		7.341	12,11	3,52	
VIARIO	37.649	18,04		28.300	19,11	13,56		9.349	15,43	4,48	
<b>T O T A L</b>	<b>208.700</b>	<b>100,00</b>	<b>62.610</b>	<b>148.100</b>	<b>100,00</b>	<b>70,96</b>	<b>44.434</b>	<b>60.600</b>	<b>100,00</b>	<b>29,04</b>	<b>18.176</b>

## MAGNITUDES GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL BRUTA M2	MANZANAS RESIDEN. COMERCIAL M2	ZONAS VERDES M2	EQUIPO SOCIAL M2	EQUIPO CESION DOCENTE M2	EQUIPO CESION DEPORTIVO M2	EQUIPO DEPORTIVO PRIVADO M <sup>2</sup>	VIARIO M2	ESPACIO LIBRE DE BORDE M2
208.700	108.803	22.240	1.675	6.895	3.548	2.125	37.649	25.765

## DENSIDAD-VIVIENDAS POR HECTAREAS

	SUPERFICIE HA.	DENSIDAD VIV/HA (4 HAB/VIV (100 H/HA)	Nº VIV	DENSIDAD VIV/HA
POLIGONO I	14,81	25	317	21,40
POLIGONO II	6,06	25	128	21,12
TOTAL PLAN PARCIAL	20,87	25	445	21,32

## APROVECHAMIENTO MEDIO - CESION 15% AL AYUNTAMIENTO

	APROVE-CHAMIENTO MEDIO M2/M2	15% APROVE-CHAMIENTO MEDIO M2/M2
EQUIPO COMERCIAL + DEPORTIVO PRIVADO	5.860	
EDIFICACION RESIDENCIAL	54.360	
EQUIPO SOCIAL	1.340	
<b>T O T A L</b>	<b>61.560</b>	<b>9.234</b>

## JUSTIFICACION DE DOTACIONES

	CESION EQUIPO DOCENTE M2 SUELO 12 M2/VIV	CESION EQUIPO DEPORTIVO M2 SUELO 6M2/VIV	EQUIPO COMERCIAL M2 TECHO 2 M2/VIV	EQUIPO SOCIAL M2 TECHO 3 M2/VIV	APARCAMIENTOS 1/100 M2 TECHO
UNIDAD BASICA	5.340	2.670	445	1.335	141
PLAN PARCIAL	<b>6.895</b>	<b>3.548</b>	<b>5.660</b>	<b>1.335</b>	<b>570</b>



# PLAN PARCIAL "COSTANERA" T.M. DE EL ROSARIO

## DESGLOSE DE SUPERFICIES.TIPOLOGIAS Y USOS

MANZANA No	SUPERFICIE SUELO BRUTA M²	VIVIENDAS NUMERO VIVIENDAS	SUPERFICIE S.NETA VIVIENDA M²/CONS.	EDIFICABILIDAD		SUPERFICIE TECHO M²	TIPOLOGIA	USO	DOMINIO	POLIGONO No
				S.BRUTA M²/M²	PLANTAS					
1	2.850			2	0,316	900	ABIERTA	COMERCIAL	PRIVADO	1
2	2.125			1	0,160	340	ABIERTA	DEPORTIVO	PRIVADO	1
3	5.115			2	0,137	700	ABIERTA	DOCENTE	PUBLICO	1
4	1.675			2	0,800	1.340	ABIERTA	SOCIAL	PUBLICO	1
5	1.123						DEPORTIVO	DEPORTIVO	PUBLICO	1
6	9.520	30	168,0	2	0,529	5.040	ABIERTA	RESIDENCIAL	PRIVADO	1
7	1.780			2	0,197	350	ABIERTA	PREESCOLAR	PRIVADO	1
8	3.113			2	0,520	1.620	ABIERTA	COMERCIAL	PRIVADO	1
9	8.545	48	100,0	2	0,562	4.800	ABIERTA	RESIDENCIAL	PRIVADO	1
10	807						ZONA VERDE	JARDIN	PRIVADO	1
11	8.138	26	168,0	2	0,537	4.368	ABIERTA	RESIDENCIAL	PRIVADO	1
12	5.845						ZONA VERDE	AREA DE RECREO	PUBLICO	1
13	17.177	100	100,0	2	0,582	10.000	ABIERTA	RESIDENCIAL	PRIVADO	1
15	8.684	28	168,0	2	0,542	4.704	ABIERTA	RESIDENCIAL	PRIVADO	1
16	9.533	54	100,0	2	0,566	5.400	ABIERTA	RESIDENCIAL	PRIVADO	1
17	9.096	29	168,0	2	0,536	4.872	ABIERTA	RESIDENCIAL	PRIVADO	1
18	6.250						ZONA VERDE	JARDIN	PUBLICO	1
<b>TOTAL MANZANAS(1)</b>										
	101.376	48,57 %	315			44.434				
<b>ESP. LIBRE DE BORDE (14)</b>										
	18.424	8,63 %								
<b>TOTAL VIARIO(1)</b>										
	28.300	13,56 %								
<b>TOTAL POLIGONO 1</b>										
	148.100	70,96 %				44.434				
19	2.425						DEPORTIVO	DEPORTIVO	PUBLICO	2
20	5.050				0,634	3.200	ABIERTA	COMERCIAL	PRIVADO	2
21	1.783						ZONA VERDE	JARDIN	PUBLICO	2
22	3.412	20	100,0	2	0,586	2.000	ABIERTA	RESIDENCIAL	PRIVADO	2
23	6.027	32	100,0	2	0,531	3.200	ABIERTA	RESIDENCIAL	PRIVADO	2
24	7.738	44	100,0	2	0,569	4.400	ABIERTA	RESIDENCIAL	PRIVADO	2
25	9.920	32	168,0	2	0,542	5.376	ABIERTA	RESIDENCIAL	PRIVADO	2
26	7.555						ZONA VERDE	JARDIN	PUBLICO	2
<b>TOTAL MANZANAS(2)</b>										
	43.910	21,04 %	128			18.176				
<b>ESP. LIBRE DE BORDE (27)</b>										
	7341	3,52 %								
<b>TOTAL VIARIO(2)</b>										
	9.349	4,48 %								
<b>TOTAL POLIGONO 2</b>										
	60.600	29,04 %				18.176				
<b>TOTAL MANZANAS</b>										
	145.286	69,61 %								
<b>ESPACIO LIBRE DE BORDE</b>										
	25.765	12,35 %								
<b>TOTAL VIARIO</b>										
	37.649	18,04 %								
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>										
	208.700	100,00 %	443,0		0,300	62.610				

## 2.1 PLANOS DE INFORMACION

- Nº 1 SITUACION
- Nº 2 PLANEAMIENTO VIGENTE
- Nº 3 TOPOGRAFIA Y ESTADO ACTUAL
- Nº 4 EDIFICACION EXISTENTE
- Nº 5 CLINOMETRICO
- Nº 6 HIPSOMETRICO
- Nº 7 USOS SUELO ACTUAL
- Nº 8 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

## 2.2 PLANOS DE ORDENACION

- Nº 9 ZONIFICACION
- Nº10 SUPERFICIES Y ALINEACIONES DE LA EDIFICACION
- Nº11 VIARIO ALINEACIONES Y RASANTES
- Nº12 VIARIO REPLANTEO, APARCAMIENTOS, SECCION TIPO
- Nº13 PARCELACION
- Nº14 RED DE ABASTECIMIENTO
- Nº15 RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES
- Nº16 RED DE TELEFONIA
- Nº17 RED ELECTRICA. MEDIA TENSION.
- Nº18 RED ELECTRICA. BAJA TENSION.
- Nº19 RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- Nº20 UNIDADES DE EJECUCION. (1ª y 2ª ETAPA)
- Nº21 ACCESOS PEATONALES A LA COSTA.



T.M. DE  
SANTA CRUZ

SITIO URBANO INDUSTRIAL  
SEGUN ACUERDO DE ALIENACION  
DE 9 DE JUNIO DE 1982

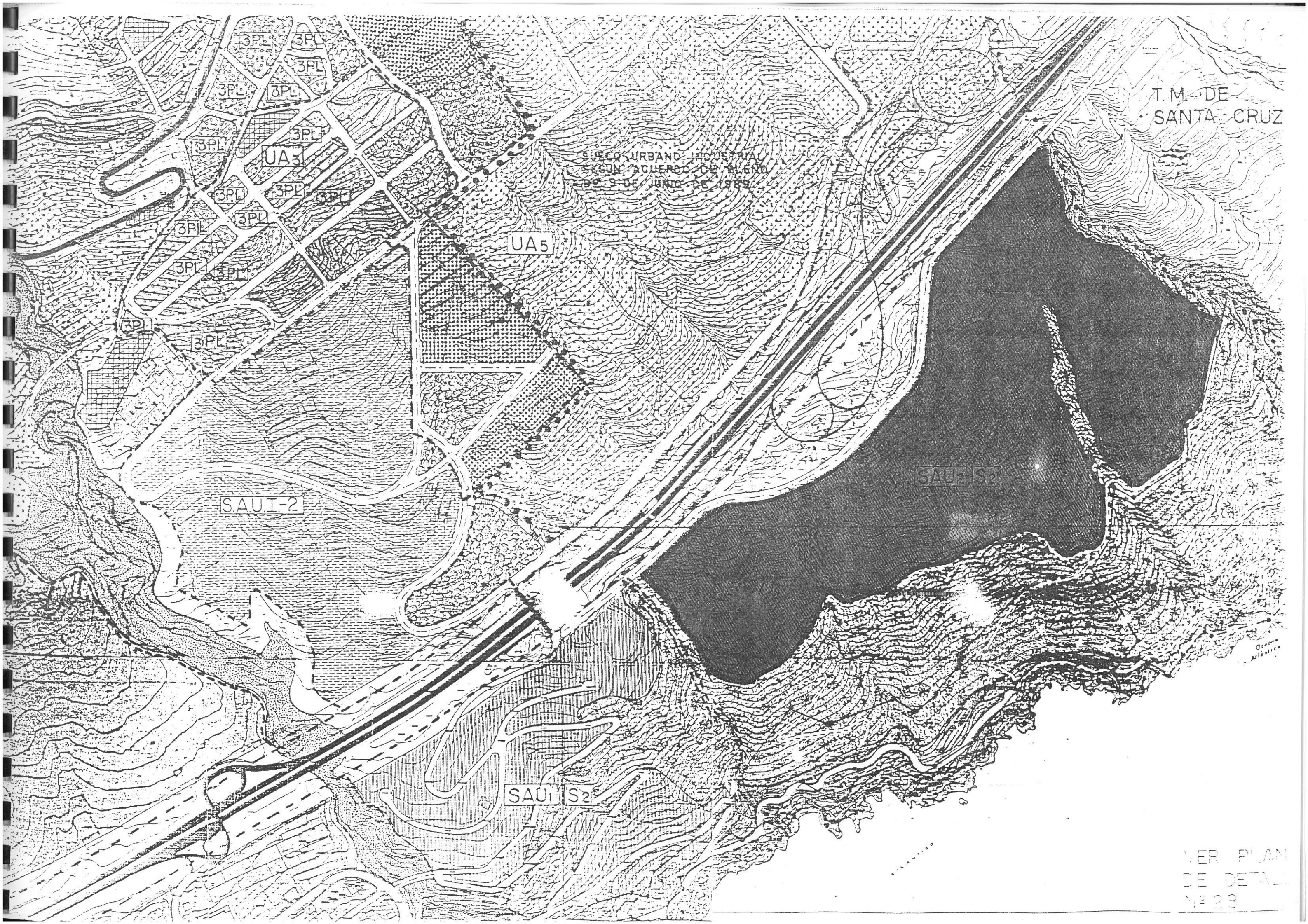
SAUI-2

UA5

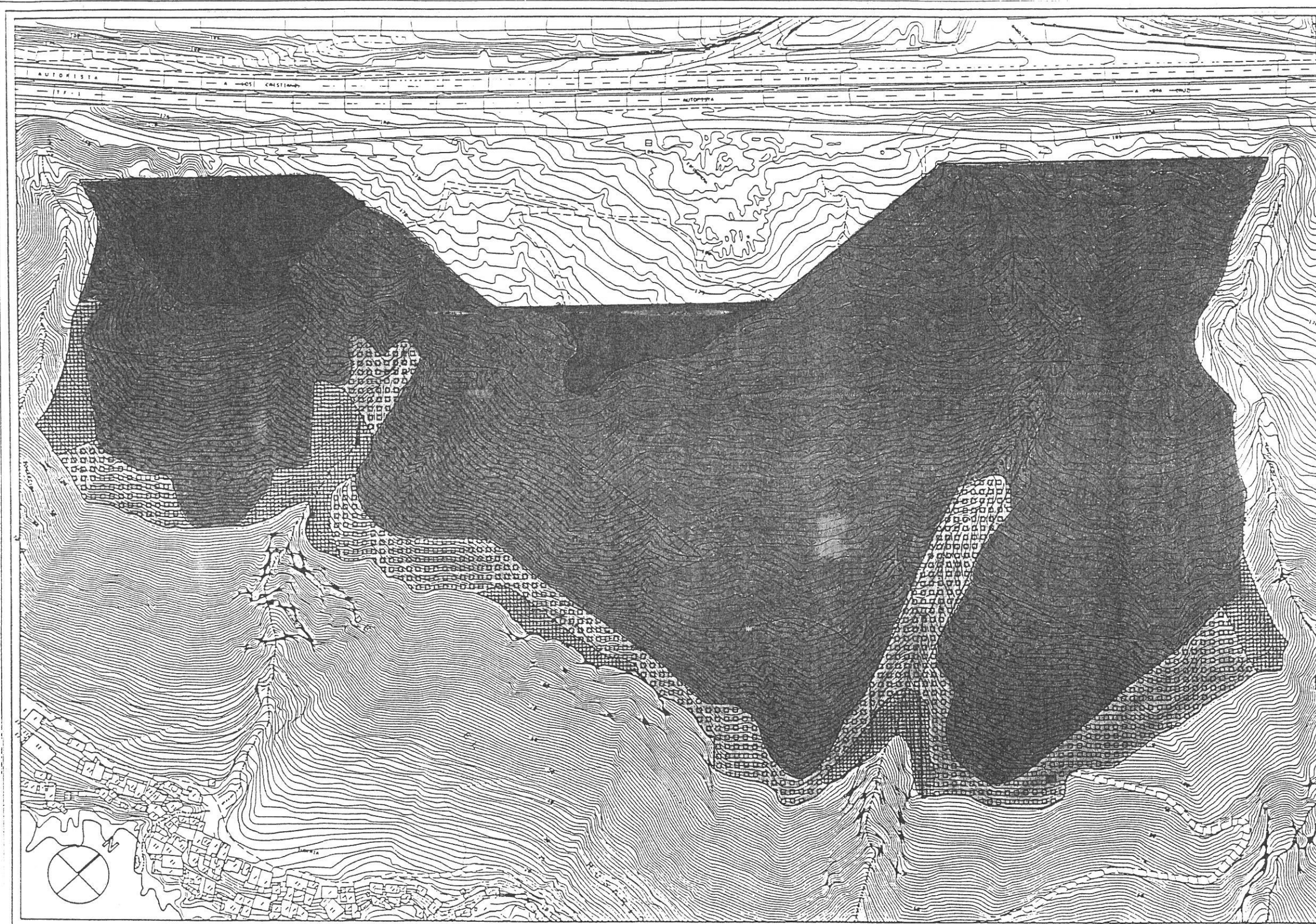
SAUI S2

SAUI S2

VER PLAN  
DE DETALLE  
Nº 28







LEYENDA

- ZONA CON PENDIENTE ENTRE 0% Y 15%
- ZONA CON PENDIENTE ENTRE 15% Y 25%
- ZONA CON PENDIENTE ENTRE 25% Y 35%
- ZONA CON PENDIENTE ENTRE 35% Y 45%
- ZONA CON PENDIENTE MAYOR DE 45%

PLAN PARCIAL COSTANERA

TERMINO MUNICIPAL DE EL ROSARIO, S/C DE TENERIFE

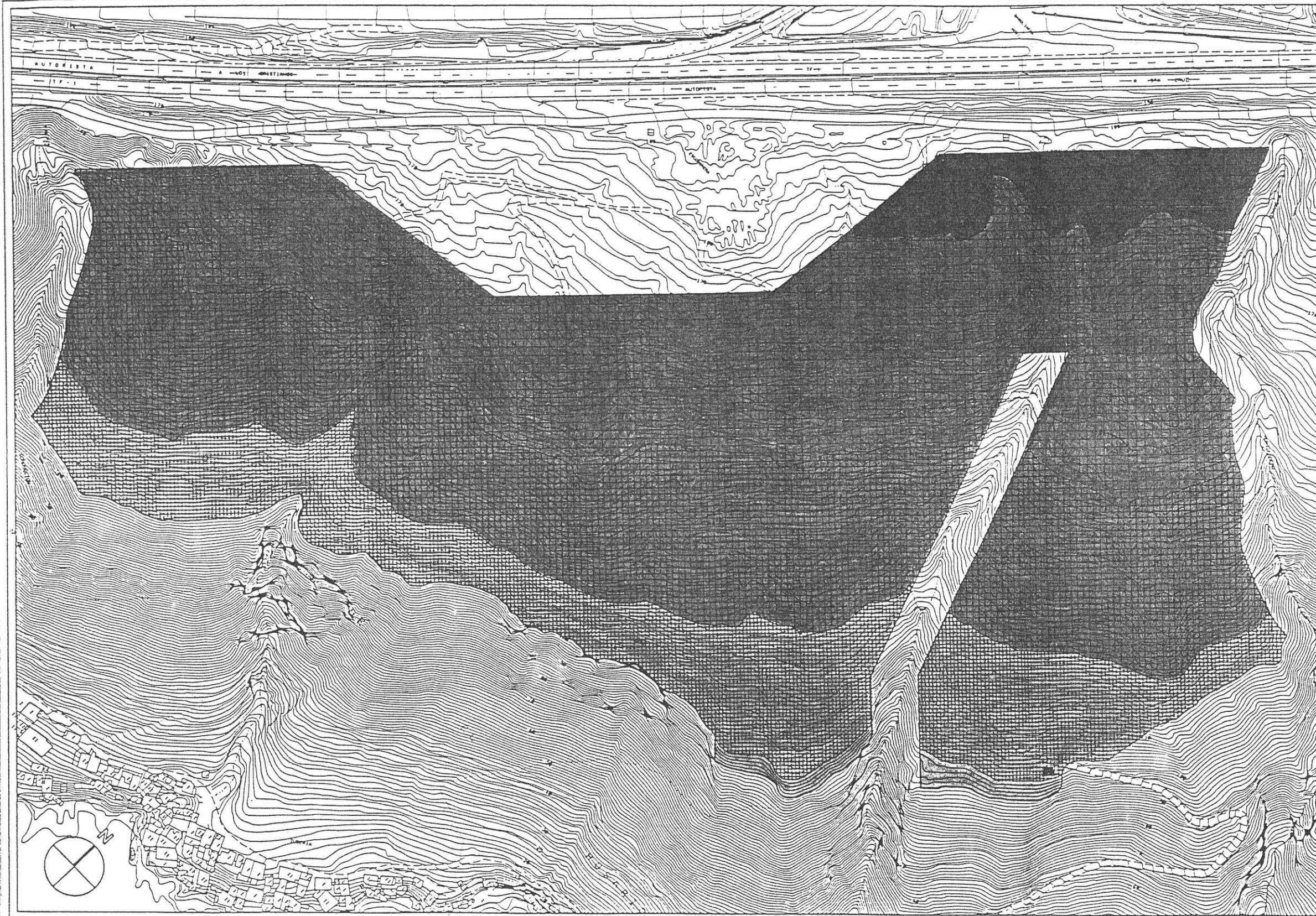
PLANO Nº	PLANO DE INFORMACION	
5	CLINOMETRICO	

ESCALA E:1/1.000	FECHA MAYO 1.993	SUSTITUYE A: SUSTITUIDO POR:
---------------------	---------------------	---------------------------------






**G G E S T U R**  
GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.

ARQUITECTOS: AURELIO HERNANDEZ MARTINEZ  
RUBEN HENRIQUEZ GONZALEZ





LEYENDA

-  ZONA CON COTA MENOR DE 100
-  ZONA CON COTA ENTRE 100 Y 125
-  ZONA CON COTA ENTRE 125 Y 150
-  ZONA CON COTA ENTRE 150 Y 175
-  ZONA CON COTA MAYOR DE 175

PLAN PARCIAL COSTANERA

TERMINO MUNICIPAL DE EL ROSARIO, S/C DE TENERIFE

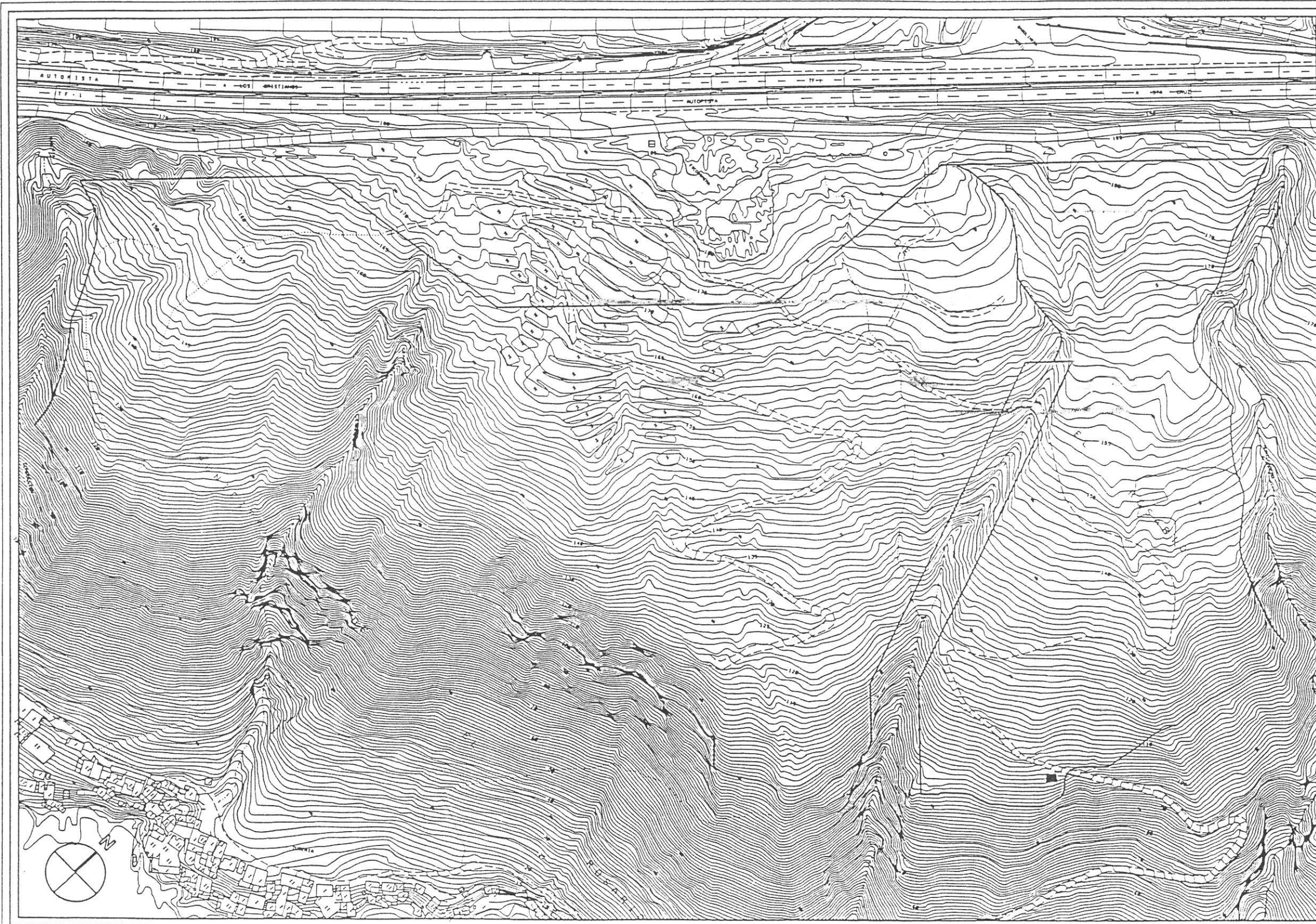
PLANO Nº	PLANO DE INFORMACION
6	HIPSOMETRICO

ESCALA	FECHA	SUSTITUYE A :
E:1/1.000	MAYO 1.993	SUSTITUIDO POR :

**G GESTUR**  
GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.

ARQUITECTOS: ALFELIO HERNANDEZ MARTINEZ  
PUEN HENRIQUEZ OLIVERA





**LEYENDA**

- - - - - Línea de costa  
 - - - - - Línea de agua

**PLAN PARCIAL COSTANERA**

TERMINO MUNICIPAL DE EL ROSARIO. S/C DE TENERIFE

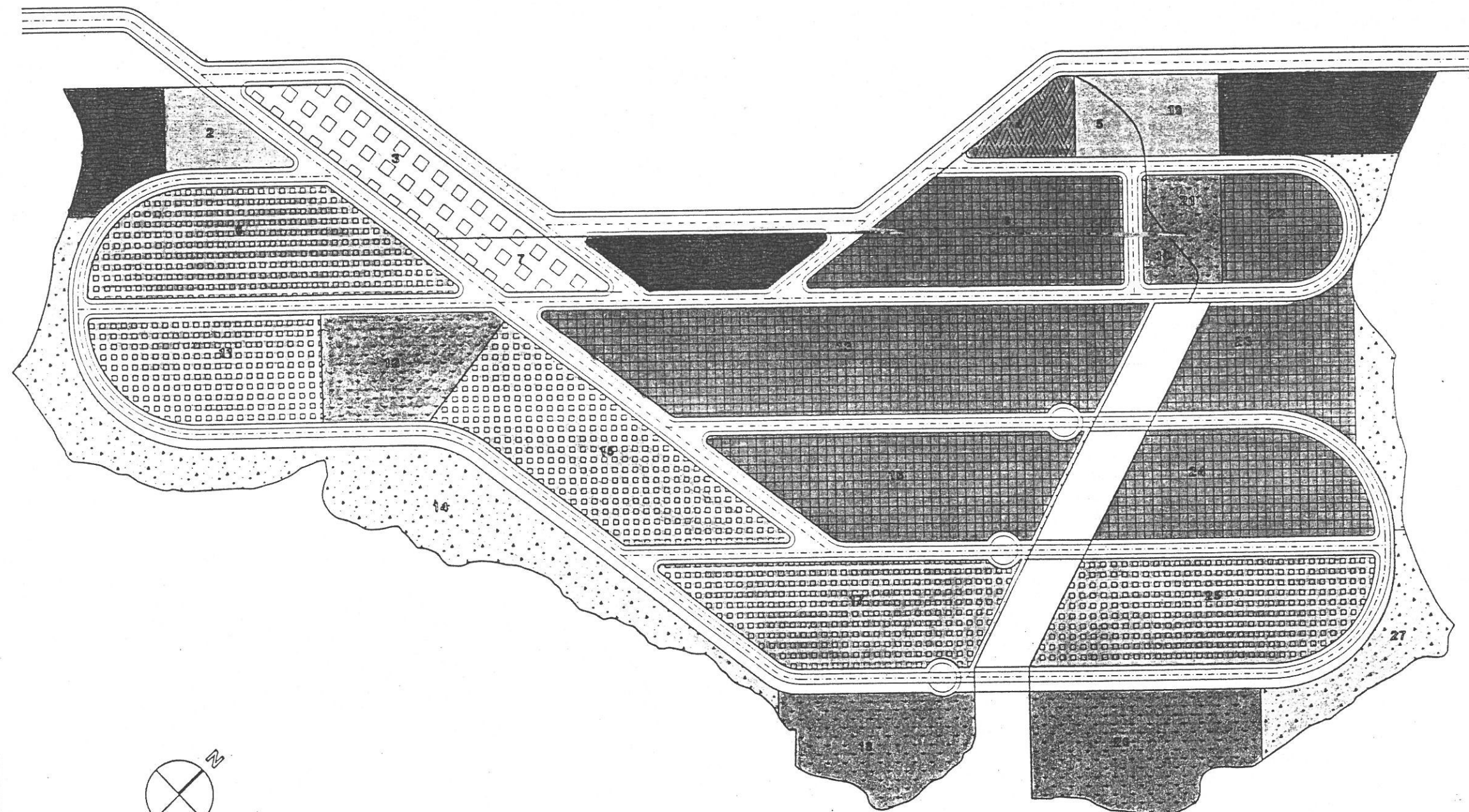
PLANO Nº	PLANO DE INFORMACION
<b>7</b>	<b>USOS SUELO ACTUAL</b>

ESCALA	FECHA	SUSTITUYE A :
E:1/1.000	MAYO 1.993	SUSTITUIDO POR :

**G G E S T U R**  
 GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.

ARQUITECTOS: AURELIO HERNANDEZ MARTINEZ  
 RUBEN HENRIQUEZ GUMERA





LEYENDA

- EDIFICACION ABIERTA VIVIENDAS COLECTIVAS
- EDIFICACION ABIERTA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AOSADAS DOS A DOS
- ESPACIOS LIBRES DE BORDE
- ZONA VERDE
- COMERCIAL
- CENTRO DOCENTE
- CENTRO SOCIAL
- DEPORTIVO
- NUMERO DE MANZANA

PLAN PARCIAL COSTANERA

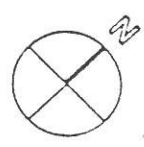
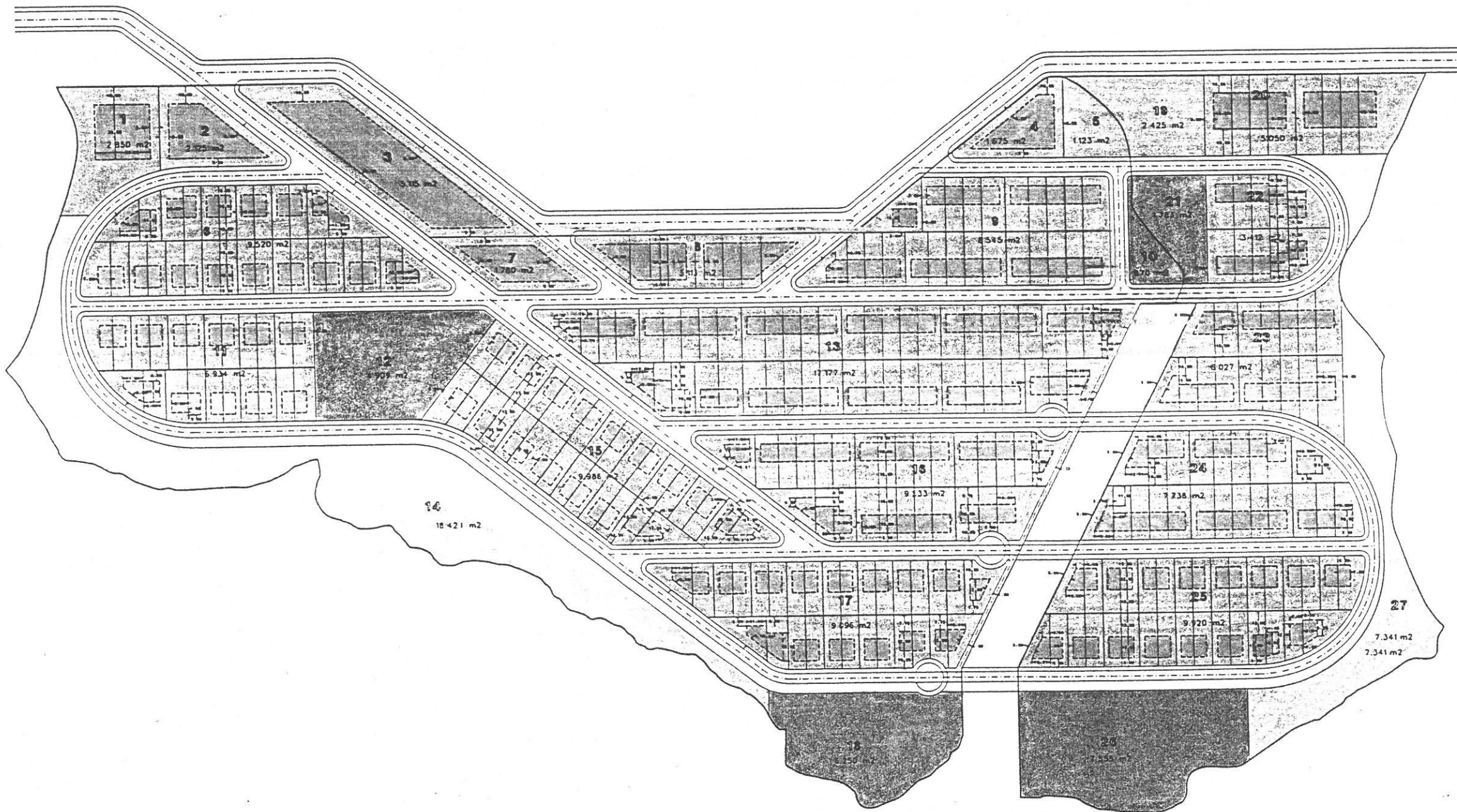
TERMINO MUNICIPAL DE EL ROSARIO, S/C DE TENERIFE

PLANO Nº	PLANO DE ORDENACION
9	ZONIFICACION

ESCALA	FECHA	SUSTITUYE A :
E:1/1.000	MAYO 1.993	SUSTITUIDO POR :

**G G E S T U R**  
GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.

ARQUITECTOS: AURELIO HERNANDEZ MARTINEZ  
RUBEN HENRIQUEZ GUMERA



PLAN PARCIAL COSTANERA

TERMINO MUNICIPAL DE EL ROSARIO, S/C DE TENERIFE

PLANO Nº	PLANO DE ORDENACION
<b>10</b>	SUPERFICIES Y ALINEACION DE LA EDIFICACION

ESCALA	FECHA	SUSTITUYE A :
E:1/1.000	MAYO 1.993	SUSTITUIDO POR :

**G GESTUR**  
GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.

ARQUITECTOS: AURELIO HERNANDEZ MARTINEZ  
RUBEN HENRIQUEZ GUMERA



02.28 - CARTA DEL TERMINO  
02.29 - CARTA DE QUARTE



PLAN PARCIAL COSTANERA

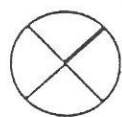
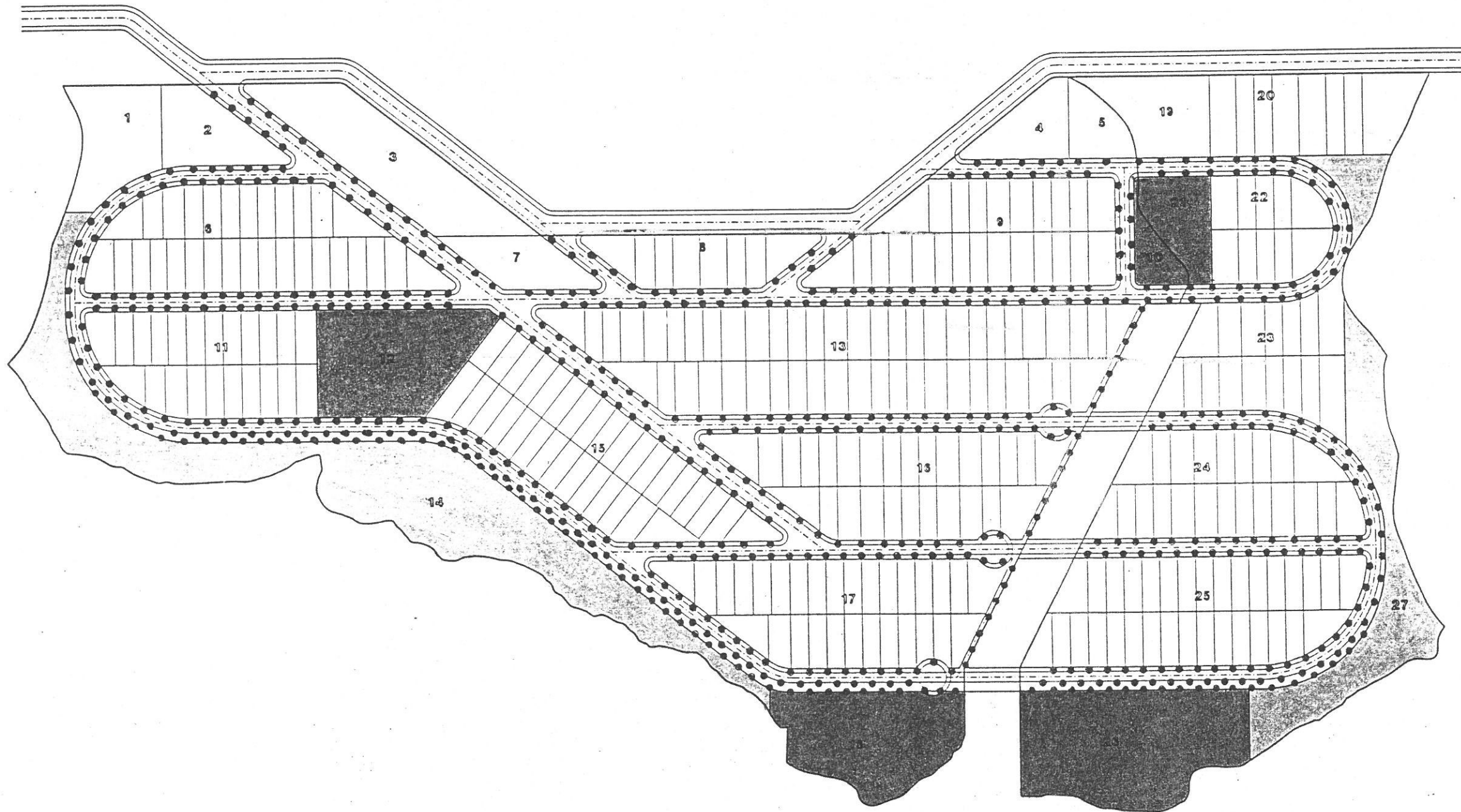
TERMINO MUNICIPAL DE EL ROSARIO, S/C DE TENERIFE

PLANO Nº	PLANO DE ORDENACION	
	VIARIO, ALINEACION Y RASANTE	
ESCALA	FECHA	SUSTITUYE A
E: 1/1.000	MAYO 1. 993	SUSTITUIDO POR

**G GESTUR**  
GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.

ARQUITECTOS: AURELIO HERNANDEZ MARTINEZ  
RUBEN HENRIQUEZ OLIVERA





PLAN PARCIAL COSTANERA

TERMINO MUNICIPAL DE EL ROSARIO. S/C DE TENERIFE

PLANO Nº	PLANO DE ORDENACION
<b>13</b>	PARCELACION

ESCALA	FECHA	SUSTITUYE A :
E:1/1.000	MAYO 1.993	SUSTITUIDO POR :

**G G E S T U R**  
GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.

ARQUITECTOS: AURELIO HERNANDEZ MARTINEZ  
RUBEN HENRIQUEZ GUMERA



## 3.1. DISPOSICIONES GENERALES

## 3.1.1. Artículo 1. Objetivos.

El Objetivo de este Plan Parcial es la ordenación urbanística de los terrenos comprendidos en su ámbito, de conformidad a las finalidades que le son propias, según lo dispuesto en los artículos 13 y concordantes del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

## 3.1.2. Artículo 2. Ambito.

El ámbito territorial de este Plan Parcial es el referenciado en los planos de ordenación y cuyos linderos son:

- norte, Autopista TF-5.
- sur, suelo de protección no edificable (acantilados sobre el mar).
- este, barranco del Humilladero y límite del término municipal con Santa Cruz de Tenerife.
- oeste, un pequeño barranco que lo delimita con la urbanización Costa Caricia.

## 3.1.3. Artículo 3. Vigencia-Revisión. Modificación y Fases.

1.- Este Plan entrará en vigor 15 días después de la publicación de su aprobación definitiva (de acuerdo con el art. 70.2 de La Ley de Bases del Régimen Local) en el Boletín Oficial correspondiente y matendrá su vigencia de forma indefinida, mientras no sea modificado por un plan de igual o superior rango.

2.- La revisión sólo podrá operarse a través de la Modificación del Planeamiento General y procederá en el supuesto de cambio de los objetivos generales del mismo.

3.- La alteración de alguna determinación sustancial del Plan se considera como modificación y se tramitará como tal.

4.- Se establecen dos fases para la ejecución de la Urbanización, para permitir acometer las obras de forma individualizada por parte de los propietarios del suelo, conforme a lo establecido en el art. 45-1-b R.P. La delimitación de dos Polígonos independientes tendrán los aprovechamientos y cargas debidamente compensados, conforme al R.G.U.

## 3.1.4. Artículo 4. Obligatoriedad.

Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y los particulares, con las limitaciones

establecidas en el artículo 134 L.S. y demás disposiciones reglamentarias.

## 3.1.5. Artículo 5. Interpretación.

1.- Las Ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la Memoria.

2.- La delimitación gráfica de zonas y sistemas podrá ser precisada por el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, respetando las siguientes reglas:

- No se alterará la superficie de las distintas áreas delimitadas en los planos en más o en menos de un cinco por ciento (5%).

- No se alterará sustancialmente la forma de las áreas.

3.- En orden a interpretar cualquier duda se tendrá siempre presente la siguiente jerarquía de documentos:

- Cuantificación en Memoria u Ordenanzas de Edificación.
- Documentos gráficos, planos o esquemas.
- Referencias a edificios o elementos firmes preexistentes.
- Textos explicativos y descripciones en la Memoria.
- Criterios generales de planeamiento.

## 3.1.6. Artículo 6. Situaciones Transitorias.

En aquellas edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan Parcial y que resulten fuera de Ordenación, no se permite ninguna obra, incluso obras menores, o cambio de uso, que no tenga por finalidad su Adaptación al Plan.

## 3.1.7. Artículo 7. Remisión al Planeamiento General.

1.- A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del Municipio, estas Ordenanzas se remiten a las Normas Subsidiarias vigentes, entendiéndose complementada por éstas y por las demás ordenanzas Municipales en todos aquellos extremos no especificados en las mismas, y actuando subsidiariamente en tanto no se contradigan con las especificaciones de este Plan.

2.- En lo sucesivo, la referencia a las Ordenanzas de las

Normas Subsidiarias quedará identificado por NN.SS.

### 3.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

#### 3.2.1. Artículo 8. Competencias.

1.- Este Plan Parcial ha sido promovido por Gestur-Tenerife, S.A., como propietario mayoritario (tiene más del 60% de la propiedad) del mismo.

2.- El desarrollo del Plan Parcial se realizará através de los correspondientes proyectos de compensación y de urbanización, en los plazos que determine el Plan.

#### 3.2.2. Artículo 9. Desarrollo.

1.- Al objeto de completar las determinaciones de este Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el artículo 91 L.S.

#### 3.2.3. Artículo 10. Unidades de Ejecución y Sistemas.

1.- La ejecución de este Plan, conforme al art. 149 de las NN.SS. se propone mediante dos Unidades de Ejecución actuación independientes, que se atenderán a lo establecido en el art. 36 y siguientes R.G.U.

2.- El sistema de acutación escogido es el de compensación para cada uno de los polígonos, recogiendo los plazos fijados para su formulación en el Plan de Etapas de este Plan.

#### 3.2.4. Artículo 11. Proyectos de urbanización.

1.- La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en este Plan requerirá la tramitación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.- Este Proyecto se subdividirá para su realización en función de los polígonos previstos en el Plan y podrá contener los criterios y alternativas viables para variar su proceso de ejecución en función de las demandas de edificación.

### 3.2.5. LICENCIAS

#### 3.2.5.1. Artículo 12. Condiciones del otorgamiento.

1.- El ejercicio de las facultades de edificación quedará

regulado por lo dispuesto en los artículos 39 y siguientes R.G.U. y en la Ley 7/1.990, en cuanto sea de aplicación.

2.- A estos efectos y de conformidad a lo señalado en el artículo 32 L.S. tendrán la consideración de solares aquellas parcelas aptas para la edificación que reúnan los requisitos siguientes:

- Dar frente a una vía que cuente con explanación y pavimentación de la calzada y encintado de las aceras.

- Tener garantizado el suministro de agua, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y alumbrado público.

- En el supuesto de otros linderos que limiten con viales o espacios libres públicos, deberá tener materializadas las alineaciones y rasantes, al menos a nivel de explanación del terreno.

- Cumplir las condiciones dimensionales establecidas para su zona.

3.- No obstante, podrá otorgarse la licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se garantice la materialización de las alineaciones y rasantes y la ejecución simultánea de la edificación, de conformidad al procedimiento regulado en el artículo 41 R.G.U.

#### 3.2.5.2. Artículo 13. Consultas e Informes.

Todo administrado tiene derecho a consultar en las Oficinas Municipales toda la Documentación que integra este Plan Parcial, a cuyo efecto estará a disposición del público en las Oficinas Municipales.

Así mismo tendrá derecho a ser informado por escrito previo pago de las tasas correspondientes, del régimen urbanístico aplicable a cualquier parcela, o de cualquier duda o interpretación municipal al respecto.

#### 3.2.5.3. Artículo 14. Solicitud del Señalamiento de Alineaciones y Rasantes.

1.- Toda actuación edificatoria deberá llevarse acabo sobre las alineaciones establecidas en este Plan.

2.- A cuyo efecto, previo a la concesión de Licencia, se solicitará el señalamiento, que deberá ser comprobado en el terreno por el Técnico Municipal, conjuntamente con las condiciones de Urbanización de la parcela. El plazo para la ejecución del Señalamiento no superará el mes.



### 3.2.5.4. Artículo 15. Contenido de las Licencias y Obligaciones del Titular.

1.- Se considera incluido en el acto de concesión de las Licencias todas las disposiciones que figuran en el presente Plan. Subsidiariamente y para lo no señalado en él le serán de aplicación las Ordenanzas de las NN. SS.

2.- El titular de la Licencia estará obligado a satisfacer los gastos ocasionados al Ayuntamiento y a reparar los daños surgidos durante la obra en los elementos de la Urbanización o del paisaje. A tal efecto el Ayuntamiento podrá solicitar un depósito de garantía mediante aval bancario.

### 3.2.5.5. Artículo 16. Plazo y caducidad de las licencias.

1.- La Licencias Municipales caducarán y quedarán sin efecto, si a los 6 meses de la fecha de su notificación no se hubieran empezado las obras, o se hubiera acordado una prórroga a la misma. Por lo que de no iniciar las obras comportaría el pago de los derechos de Licencia.

2.- Comenzadas éstas, en el plazo aludido, el incumplimiento del plazo de ejecución, que de no venir definido en la Licencia se supone de dos años, comportará la caducidad automática de la Licencia sin derecho a indemnización.

### 3.2.5.6. Artículo 17. Documentación General para la Solicitud de una Licencia.

1.- La solicitud de licencia de cualquiera de los actos contenidos en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, deberá ir firmada por el peticionario y acompañada de tres ejemplares del Proyecto Técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente.

2.- La solicitud irá acompañada de;

- Señalamiento de alineaciones y rasantes, caso de precisarlo.

- Plano de situaciación, escala mínima 1/2.000.

- Proyecto Técnico que constará de los datos y Documentación precisos para que de su exámen pueda duducirse con exactitud los datos relativos a cuantos elementos de estas normas le son de aplicación y como mínimo:

- Memoria justificativa en cumplimiento de las determinaciones del Plan y de los actos a ejecutar a través de la Licencia.

- Planos Técnicos en el que se desarrolla gráficamente

y numéricamente todos los aspectos precisos para la definición técnica y constructiva de la obra.

- Presupuesto de la obra a realizar y pliego de condiciones.

### 3.2.5.7. Artículo 18. Documentación para la socilitud de licencia de urbanización.

1.- Las obras de Urbanización precisarán el desarrollo de los Proyectos de Urbanización correspondientes, de acuerdo con el art. 92 de la Ley del Suelo.

2.- La documentación necesaria será la señalada en el artículo 70 del R.P.L.S. y 59 del R.G.U.

3.- Los Proyectos de urbanización comprenderán la totalidad de las obras que se precisen de acuerdo con el apartado anterior, pudiendo desarrollarse por fases, por zonas o por elementos específicos de la Urbanización.

### 3.2.5.8. Artículo 19. Obras menores.

1.- Son obras menores aquella de pequeña entidad, simples y que no afectan a la estructuras resistentes.

2.- Se consideran obras menores:

- Obras realizadas en la vía pública, en relación a la edificación contigua, como vados, vallas, murados, rótulos, anuncios, toldos, marquesinas, etc.

- Obras auxiliares de la construcción, como vallas de obra, murado de obras y solares, ejecución de pozos y sondeos, casetas de obra, etc.

- Obras de mejora, reparación, conservación, y mantenimiento de edificaciones.

- La solicitud de licencias de obras menores habrá de ir acompañada de un documento donde se describa escrita y gráficamente las obras a realizar, con indicación de su extensión, plano de situación a escala 1/2.000-1/5.000 y presupuesto estimativo a la obra a realizar.

### 3.2.5.9. Artículo 20. Otras licencias.

La documentación a presentar para los otros actos sometidos a licencia y no detallada exclusivamente en esta Ordenanza, se regirán por las Normas y criterios existentes en el Ayuntamiento del Rosario al respecto.

3.2.5.10. Artículo 21. Obligación de conservación de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

1.- Los propietarios de los edificios e instalaciones públicas o privadas, deberán mantener los elementos de aquellos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público prescritos en las Normas o definidos por el Ayuntamiento.

2.- El Ayuntamiento, por iniciativa propia, moción razonada, denuncia o instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el apartado anterior, de acuerdo con el Reglamento de disciplina urbanística.

3.2.5.11. Artículo 22. Documentos complementarios.

1.- El Ayuntamiento o el promotor, podrán proponer durante el desarrollo de la urbanización y edificación y si así se necesitara, cuantos documentos u ordenanzas complementarias se estimaran para una mejor definición de las obras civiles a ejecutar, o una mayor definición de las condiciones formales de las edificaciones y sus cerramientos de parcela.

3.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

3.3.1. Artículo 23. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

1.- En la ejecución de cualquier obra o instalación el promotor deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Construcción del vado de la acera.
- Mantener en buen estado los elementos de protección y seguridad de la obra.
- Conservar la vía pública y acera libre de materiales.
- Observar las normas de carga, descarga, limpieza y retirada y vertido de escombros.

2.- Los técnicos de las obras son responsables mancomunadamente con el promotor de las infracciones de estas ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia que se aparte de las condiciones de la licencia no lo comunique por escrito al Ayuntamiento. Así mismo en el caso de cesar como director de obra deberá comunicarlo al Ayuntamiento.

3.- La contrata además de las responsabilidades mancomunadas citadas deberá ejecutar las obras de acuerdo con la licencia, reponsabilizarse del vertido de escombros y en caso de cesar en la obra está obligado a comunicarlo al Ayuntamiento.

4.- En toda obra o ejecución de instalación se tendrá a disposición de la Inspección Municipal:

- Documento acreditativo de la Licencia.
- Proyecto Técnico sellado por el Ayuntamiento.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

3.3.2. Artículo 24. Conclusión de las obras.

1.- El promotor deberá retirar los elementos constructivos sobrantes y reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos resultaran afectados.

2.- El titular de la Licencia deberá así mismo, en el plazo de 15 días, poner en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de las obras.

3.- Solicitará la Licencia de Ocupación, acompañando la Licencia de Construcción y Certificado Final de Obra. Aquella será expedida previa inspección municipal.

4.- Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación de avales, siempre que se hubieren cumplido las obligaciones que el mismo garantizaba. Se entiende su procedencia para el caso en que fuera preceptivo su constitución.



## 3.4. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

## 3.4.1. DISPOSICIONES GENERALES.

## 3.4.1.1. Artículo 25. Calificación del suelo.

1.- A efectos de lo previsto en el artículo 83 L.S., el Plan establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación.

2.- El Plan califica como zonas para usos dotacionales aquellos suelos de interés general que permitirán conseguir los objetivos del planeamiento en materia de viabilidad, espacios libres, equipamiento y servicios.

3.- El plan califica como zonas para usos lucrativos los suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y desglosadas las superficies resultantes de la aplicación de los estándares urbanísticos fijados, puedan ejercer sus facultades dominicales.

4.- Se entiende como "zona" la extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme. Se entiende por "unidad de zona" toda superficie homogénea calificada por este Plan y delimitada por suelos de diferente calificación urbanística, cuya definición gráfica se recoge en el plano de zonificación.

5.- De conformidad a las tipologías de edificaciones adoptadas, el Plan contempla los tipos o clases de zona siguientes:

- Edificación Abierta
- Zona de Equipo
- Zonas Verdes

## 3.4.2. Disposiciones relativas a la edificación.

## 3.4.2.1. Condiciones de volumen.

## 3.4.2.1.1. Artículo 26. Parámetros relativos a la forma del espacio privado.

1.- Alineación de vial. Línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales el límite entre el dominio del vial público y otros usos público o privados.

2.- Alineación de la edificación o línea fachada:

Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser vinculante (coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella) u opcional para cada parcela (respetando unos retranqueos mínimos).

3.- Ancho de la calle:

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

4.- Eje de la calle:

Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas.

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.

6.- Altura reguladora:

a.- A efectos de la limitación de altura, se medirá ésta en cada fachada en número de plantas enteras, desde el pavimento de la planta baja hasta la cubierta de la última planta.

Caso de existir semisótano (artículo 52 de las NN.SS.), éste computará en la medición de altura, cuando la cara inferior de su forjado de techo sobresalga más de 1,20 m. respecto al de la rasante de la calle, o terreno colindante con la edificación en su caso, en los términos que establece el artículo 18 de las NN.SS. No se computará a estos efectos los accesos a sótanos, siempre que su anchura no sea superior a 3 m.

b.- Por encima de la altura reguladora sólo se permitirá:

1.- La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30%, en caso de cubierta inclinada cuyo arranque no supere la altura reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros, y cuya cumbrera no podrá superar la altura de 2.50 m. sobre la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero.

2.- Se autorizan pabellones de salida de escaleras, lavaderos, depósitos de agua y otras instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio.

Todas las construcciones deberán de quedar por debajo de un ángulo de treinta grados sobre la horizontal, medido en el plano perpendicular a la fachada, a 1,70 m. del intrados del último forjado.

Estas edificaciones deberán preverse en el proyecto de

edificación guardando una composición adecuada en el conjunto, no pudiendo superar los 20 m<sup>2</sup> y/o 25% de la superficie de la cubierta, ni tener altura superior a 3.00 m.

#### 7.- 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 cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados como balcones, terrazas y otros voladizos cerrados exclusivamente con elementos permeables en tres de los lados de su planta.

b) Se limitan los cuerpos salientes y vuelos, ajustándose a lo indicado por las NN.SS. en su artículo 42 para la edificación abierta.

2.- Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas, jambas, rejas y otros elementos similares de carácter ornamental.

a) Se limita el vuelo de los elementos salientes a lo regulado en el artículo 42 de las NN.SS.

#### 8.- Cerramientos:

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los viales.

El cerramiento que de a vía pública, será mediante muro ciego de altura media no superior a 1 metro y reja transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de 2.20 metros.

Cuando el cerramiento sea divisorio de dos parcelas podrán ser opacos hasta una altura de 2 metros, medidos sobre la rasante del terreno urbanizado. En el caso en que fuera en ladera, se medirá desde el terreno de cota inferior.

#### 9.- 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.

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.

3.4.2.1.2. Artículo 27. Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.

#### 1.- Parcela:

Se entiende por parcela toda porción de suelo edificable. Parcela mínima es aquella cuyas dimensiones son mínimas a efectos de parcelación y edificación.

#### 2.- Solar:

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

#### 3.- Profundidad edificable:

Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de la parcela al vial, que puede alcanzar la fachada posterior de la edificación. Los parámetros de composición dependen muy directamente de la pendiente. Ver adaptación topográfica. Art. 27.7.

- Pendiente inferior al 15%	profundidad máx.	20 m
- Pendiente entre 15% a 25%	profundidad máx.	15 m
- Pendiente entre 25% a 35%	profundidad máx.	13 m
- Pendiente entre 35% a 45%	profundidad máx.	8 m

#### 4.- Ocupación:

Relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la proyección vertical todos los elementos de la edificación, excluida la planta sótano, y la superficie de la parcela. La relación máxima se expresa mediante porcentajes en las diferentes zonas.

#### 5.- Espacio libre de parcela:

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

Podrán mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.

#### 6.- Edificabilidad:

Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie neta de la respectiva parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo de parcela neta, excluyéndose de esta medida los sótanos y los semisótanos, cuando éstos últimos no sobresalgan más de 1,20 metros respecto de la rasante de la calle o terreno circundante.



La edificabilidad máxima de parcela neta será:

- Coeficiente de zona en terrenos con pendiente inferior al 25%;  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 25% e inferior al 35%;  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
  - Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 35% e inferior al 45%;  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Los terrenos con pendiente superior al 45% no serán edificables.

#### 7.- Adaptación topográfica.

Como normativa general, la nivelación del terreno precisa para adaptar las edificaciones al marco urbano, se llevará a cabo donde resulte necesario, de modo que el perfil resultante no exceda en más o menos de 2.00 m el del terreno natural, y los muros de contención no presenten nunca alturas superiores a 3.00 m. incluso sobre los predios colindantes. La separación del muro a la edificación no será inferior al retranqueo a calle ( 5 metros). Los parámetros de composición para la edificación en ladera son los siguientes:

PENDIENTE	15%-25%	25%-35%	35%-45%
Altura máx. edificable	2 pl.	2 pl.	1 pl.
Fondo máx. edificable	15 m.	13 m.	8 m.
Altura máx. de excavación/ en relación edificado	30%	25%	20%
Longitud máx. de fachada	50 m	30 m	15 m

#### 3.4.2.1.3. Artículo 28. Parámetros relativos a la edificación.

##### 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 establecida en cada zona.

##### 2.- Planta baja:

Planta situada al mismo nivel que la rasante del terreno circundante o por encima de la planta sótano, real o posible. La altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2.50 m. para usos residenciales y 3.00 m para otros usos.

##### 3.- Planta sótano y semisótano:

1.- Planta situada por debajo de la rasante de las calles o espacios exteriores. Se autoriza sótanos en todos los casos en que se pueda garantizar su ejecución sin peligrosidad

para las fábricas colindantes.

2.- Tendrá condición de sótano cualquier planta en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al exterior.

3.- Se considerará semi-sótano cualquier planta, en la que, la cara inferior de su forjado de techo no sobresalga más de 1.20 m. sobre la rasante del terreno exterior, excepto en el ancho del acceso, nunca superior a 3 m. que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado de techo.

4.- Cualquier planta semi-sumergida que excediese de la altura emergente autorizada se computará como planta baja a todos los efectos.

5.- La altura libre de sótanos no será inferior a 2.20 m.

6.- El uso de sótanos será de servicios tales como garaje, almacén, instalaciones técnicas y similares, siempre ligados al uso principal del edificio.

##### 4.- Planta piso:

Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre mínima será de 2.5 m. y la máxima de 3.4 m. Dentro de la limitación de altura total, resultante de la aplicación de los párrafos anteriores, los edificios que se destinen a uso distintos del residencial (edificios públicos, oficinas, etc.) podrán adoptar en cada caso la combinación de alturas que convengan a sus necesidades.

##### 5.- Attillos bajo cubierta:

En el supuesto de disponerse de attillos habitables bajo cubiertas inclinadas, éstas tendrán la consideración de planta piso y computarán a efectos de edificabilidad y número de plantas. A estos efectos, se considerarán habitables los espacios a apartir de 1.80 m. de altura libre.

#### 3.4.2.2. Artículo 29. Condiciones de uso.

1.- Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos contemplados en este Plan, se remiten a lo dispuesto al efecto en las NN.SS.

2.- Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la ordenación, los usos se dividen en dominante, compatibles e incompatibles. Se considerarán incompatibles y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones particulares de zona.

3.- En cualquier caso se estará a lo que disponga la normativa sectorial de aplicación.

## 3.4.2.3. Artículo 30. Condiciones higiénico sanitarias.

1.- Las parcelas que agrupen más de tres viviendas y las de equipamiento deberán disponer de cuartos de basura en las debidas condiciones de ventilación y registro, con capacidad de depósito adecuada a las necesidades de los usos a los que sirven que, en el caso de viviendas no será inferior a 3l. por habitante y cuya localización deberá permitir el fácil acceso de los servicios municipales.

2.- En todo caso, deberán cumplimentarse las condiciones previstas en la normativa sectorial correspondiente, en otras ordenanzas municipales y normas de las empresas suministradoras y en especial el Decreto 47/91 de 25 de Marzo, por el que se regula en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

## 3.4.2.4. Artículo 31. Condiciones estéticas.

1.- El tratamiento exterior de las construcciones se realizará con materiales naturales o pinturas cuyo cromatismo y textura se adecuarán a los propios del territorio.

2.- Cuando como consecuencia de diferentes cotas de coronación, aparezcan medianeras al descubierto, éstas deberán acabarse con los mismo materiales, color y textura que la fachada del edificio.

3.- La cubierta se considerará como la quinta fachada, por lo tanto se tratará como tal, mediante materiales específicamente fabricados para acabados de cubiertas. Las instalaciones o depósitos que precisen su ubicación en cubierta deberán estar protegidos de la vista, mediante celosías o mampostería, con acabado de fachada.

4.- En los jardines delanteros se obliga que haya como mínimo un árbol de gran fuste por parcela o por cada 12 m. (o fracción) de frente a vial.

## 3.5. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

## 3.5.1. EDIFICACION ABIERTA: VIVIENDAS ADOSADAS DOS A DOS Y VIVIENDAS COLECTIVAS.

## 3.5.1.1. Artículo 32. Definición.

Es aquella que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública.

## 3.5.1.2. Artículo 33. Condiciones generales.

1.- Condiciones de uso:

Serán usos compatibles el de oficinas en su 3º y 4º Grado, según la clasificación establecidas en el art. 70 de las NN.SS.

2.- Alineaciones y retranqueos:

Las alineaciones de la edificación o línea de fachada serán las definidas en el plano correspondiente de alineaciones y tienen carácter obligatorio. Por lo tanto no se fija un retranqueo con carácter general.

Las alineaciones en las parcelas netas de formas trapezoidales, debido a la configuración de las manzanas, es de libre composición, siempre y cuando no se sobrepase los retranqueos marcadas en el plano correspondiente.

El espacio comprendido entre la alineación del vial y la alineación de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

3.- Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de parcela será de 300 m<sup>2</sup>, su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella círculo de 10 m. de diámetro. El fondo máximo edificable varia en función de la pendiente del terreno, según el apartado 3º del artículo 27 de estas Normas.

4.- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros de altura.

5.- Sótanos:

Respetando la alineación de fachada fijada se admite la construcción de una planta de sótano o semisótano.



6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 40% y su edificabilidad viene determinada por la topografía del terreno, según el apartado 6º del artículo 27 de estas Normas y la fichas particulares de manzana.

7.- Aparcamientos:

Es obligatorio una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada vivienda y/o 100 m<sup>2</sup> construidos.

8.- Agrupación de parcelas:

Es posible la agrupación de parcelas.

## 3.5.2. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO.

## 3.5.2.1 Artículo 34. Definición.

Forman parte de la zona de equipamiento aquellos terrenos, y las edificaciones correspondientes que se destinan a usos públicos o colectivos, al servicio directo de la población y que se recogen en el plano de ordenación Nº 5.

## 3.5.2.2 Artículo 35. Equipamiento Social.

1.- Condiciones de uso:

Serán usos compatibles los definidos con carácter global en las Normas Generales del Título I de las NN.SS, y en especial las referidas al artículo 83 y 85 de dichas normas.

2.- Alineaciones y retranqueos:

La ubicación de la edificación en la parcela será de libre composición.

Se respetarán los retranqueos definidos en el plano correspondiente de alineaciones.

El espacio comprendido entre la alineación del vial y la alineación de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

3.- Condiciones de parcela:

La superficie mínima de parcela será de 300 m<sup>2</sup>, su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella un círculo de 12 m. de diámetro. El fondo máximo edificable varía en función de la pendiente del terreno, según el apartado 3º del artículo 27 de estas Normas.

4.- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros de altura.

5.- Sótanos:

Respetando los retranqueos obligados en esta ordenanza se admite la construcción de dos plantas de sótano.

6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 60 % y su edificabilidad viene determinada por la topografía del terreno, según el apartado 6º del artículo 27 de estas Normas y las fichas particulares de parcela.

7.- Aparcamientos:

Es obligatorio una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

## 3.5.2.3. Artículo 36. Equipamiento Comercial.

1.- Condiciones de uso:

Serán usos compatibles los definidos con carácter global en las Normas Generales de Uso del Título I de las NN.SS, y en especial las referidas al artículo 82.

2.- Alineaciones y retranqueos:

Las alineaciones de la edificación o línea de fachada serán las definidas en el plano correspondiente de alineaciones y tienen carácter obligatorio. Por lo tanto no se fija un retranqueo con carácter general.

Exceptuando la manzana nº1 (ver fichas particulares de manzana) en donde la ubicación de la edificación en la parcela es de libre composición, se respetará los retranqueos definidos en el plano correspondiente de alineaciones.

El espacio comprendido entre la alineación del vial y la alineación de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

3.- Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de parcela será de 300 m<sup>2</sup>, su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella un círculo de 10 m. de diámetro. El fondo máximo edificable varía en función de la pendiente del terreno, según el apartado 7º del artículo 27 de estas Normas.

4.- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros de altura.

5.- Sótanos:

Respetando la alineación de fachada fijada se admite la construcción de dos plantas de sótano.

6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será 60% y su edificabilidad viene determinada por la topografía del terreno, según el apartado 6º del artículo 27 de estas Normas y las fichas particulares de manzana.

7.- Aparcamientos:

Es obligatorio una plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

## 3.5.2.4. Artículo 37. Equipamiento deportivo.

1.- Condiciones de uso:

Serán usos compatibles los definidos con carácter global en las Normas Generales de Uso del Título I de las NN.SS. y en especial las referidas en el artículo 80 de dichas normas.

2.- Alineaciones y rasantes:

La ubicación de la edificación en la parcela será de libre composición.  
Se respetarán los retranqueos definidos en el plano correspondiente de alineaciones.

3.- Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m<sup>2</sup>, su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella un círculo de 20 m. de diámetro.

4.- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de una planta o 4 metros de altura.

5.- Sótanos:

No se admiten.

6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 20% y su edificabilidad será de

340 m<sup>2</sup> construidos (0.16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela bruta).

## 3.5.2.5. Artículo 38. Equipamiento docente.

1.- Condiciones de uso:

Serán usos compatibles con carácter global en las Normas Generales de Uso del Título I de las NN.SS. y en especial las referidas en el artículo 81 de dichas Normas.

2.- Alineaciones y retranqueos:

La ubicación de la edificación en la parcela será de libre composición.  
Se respetarán los retranqueos definidos en el plano correspondiente de alineaciones.

3.- Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de la parcela será 1.000 m<sup>2</sup>, su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella un círculo de 20 m de diámetro.

4.- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7 m. de altura.

5.- Sótanos:

Respetando la alineación de fachada fijada se admite la construcción de una planta de sótano.

6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 30% y su edificabilidad de 0.3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

7.- Aparcamientos:

Es obligatorio una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

## 3.5.3. ZONAS VERDES.

## 3.5.3.1. Artículo 39. Definición y Condiciones de Uso.

Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación y conservación de jardines y áreas de recreo así como, aquellas áreas del territorio que por sus condiciones topográficas no admiten, en condiciones normales, su utilización urbana y que se integran en el desarrollo de la trama urbana como testimonio del medio natural preexistente.



1.- Condiciones de uso:

Son usos compatibles los definidos con carácter global en las Normas Generales de Uso del Título I de las NN.SS. y en especial las referidas al artículo 80 de dichas Normas.

## 3.5.3.2. Artículo 40. Jardines.

- Los jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios y el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

- Para su ajardinamiento será preciso la tramitación previa del proyecto correspondiente.

- Quedarán afectos al uso y dominio público.

## 3.5.3.3. Artículo 41. Areas de recreo.

- Las áreas de recreo se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales demás equipamiento urbano, quedando prohibida cualquier tipo de construcción.

- Para su ajardinamiento será preciso la tramitación previa del proyecto correspondiente.

- Quedan afectos al uso y dominio público.

## 3.5.3.4. Artículo 42. Areas libres de borde.

- Dado la situación del Plan Parcial, sin ningún tipo de edificación o trama urbana a su alrededor, se ha introducido estos espacios libres para colmatar, junto a los dos tipos antes señalados, una franja de zona verde entre el interior del propio Plan y los terrenos colindantes, con la intención de crear una franja de protección hacia el medio natural donde se va a ubicar la urbanización.

- El terreno se dejará en su estado natural, repoblándolo con especies autóctonas de la zona.

- Se permite en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructura municipales o similares, que deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal.

- Quedarán afectos al uso y dominio público.

## 3.5.4. VIARIO.

## 3.5.4.1. Artículo 43. Definición.

Corresponde a todo el sistema viario compuesto por las vías rodadas para el tráfico, las aceras, los aparcamientos en los viales y los peatonales según el plano de ordenación

Nº13.

## 3.5.4.2. Artículo 44. Condiciones de Uso.

- Serán usos compatibles los definidos con carácter global en las Normas Generales de Uso del Título I de las NN.SS. y en especial las referidas a los artículos 76, 77, 78 y 79 de dichas Normas.

- Se prohíbe cualquier tipo de construcción en las aceras y peatonales.

- Será obligatorio un alcorque cada 10 metros aproximadamente en las aceras cuya sección tenga 2 m o más.

- Quedarán afectadas al uso y dominio público.

Santa Cruz de Tenerife, mayo de 1.993

Los Arquitectos.

*Andrés J. Pérez*



FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 1  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 1  
 ZONA: Equipamiento

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Comercial  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 36.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Privado  
 ALINEACIONES: Libre composición.  
 RETRANQUEOS: Se respetarán como mínimo los re-  
 tranqueos definidos en el plano de  
 alineaciones de la edificación.  
 SUPERFICIE MINIMA: 1.000 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un  
 círculo de  $\phi$  20 m.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE: Según Art. 27.3 Plan Parcial.  
 ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 7 metros.  
 SOTANOS: 2 plantas, respetando los retran-  
 queos definidos en el plano de /  
 alineaciones de la edificación.  
 OCUPACION MAXIMA: 60%  
 EDIFICABILIDAD: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela neta  
 APARCAMIENTOS: 1 plaza por 100 m<sup>2</sup> construidos.

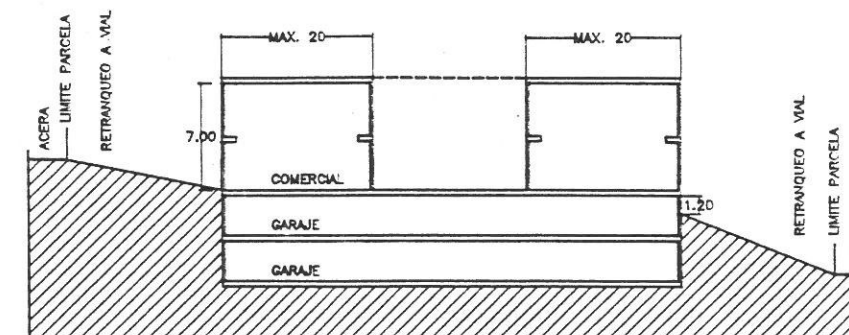
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

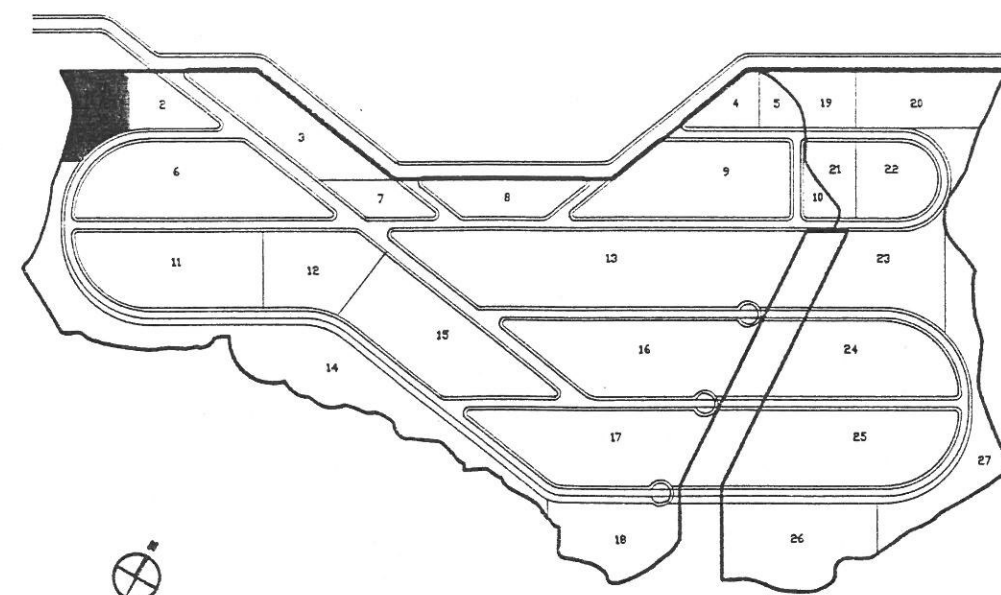
OBSERVACIONES:

El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

SECCION TIPO:



UBICACION:





FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 2  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 1  
 ZONA: Equipamiento

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Deportivo  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 37.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Privado  
 ALINEACIONES: Libre composición.  
 RETRANQUEOS: Se respetarán como mínimo los re-  
 tranqueos definidos en el plano de  
 alineaciones de la edificación.  
 SUPERFICIE MINIMA: 1.000 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un  
 círculo de  $\phi$  20 m.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE: Según Art. 27.3 Plan Parcial.  
 ALTURA MAXIMA: 1 planta ó 4 metros.  
 SOTANOS: No se admiten.  
 OCUPACION MAXIMA: 20%  
 EDIFICABILIDAD: 340 m<sup>2</sup> (0,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela bruta).  
 APARCAMIENTOS: 1 plaza por 100 m<sup>2</sup> construidos.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

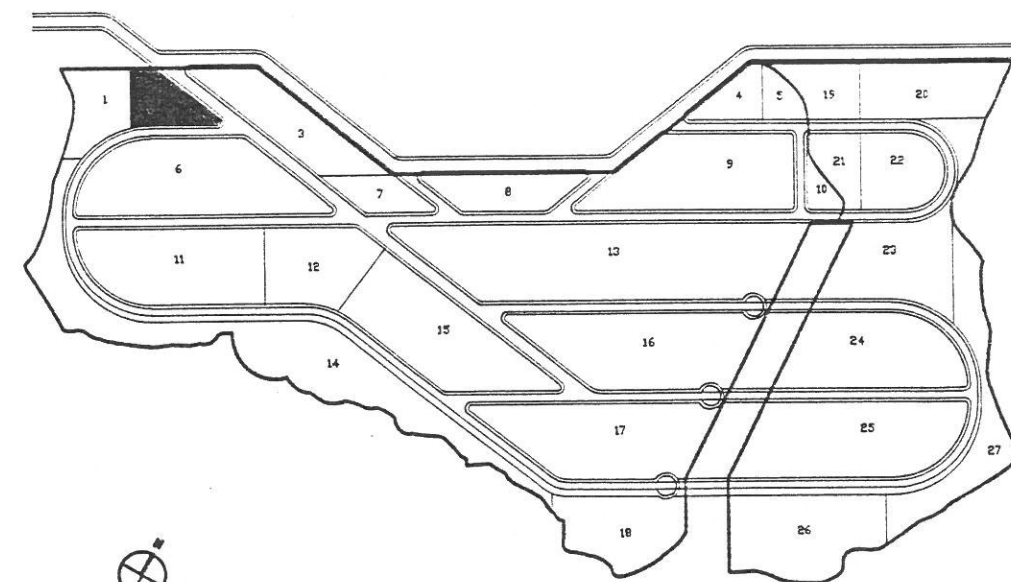
COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

OBSERVACIONES:

El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

SECCION TIPO:

UBICACION:



FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 3, 7  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 1  
 ZONA: Equipamiento

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Docente  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 38.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Público  
 ALINEACIONES: Libre composición.  
 RETRANQUEOS: Los fijados en el plano de alineaciones de la edificación.  
 SUPERFICIE MINIMA: 1.000 m<sup>2</sup>.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE: Según Art. 27.3 Plan Parcial.  
 ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 7 metros.  
 SOTANOS: 1 planta, respetando los retranqueos definidos en el plano de alineación de la edificación.  
 OCUPACION MAXIMA: 30%  
 EDIFICABILIDAD: 700 m<sup>2</sup> de techo en parcela 3 y 350 m. de techo en parcela 7.  
 APARCAMIENTOS: 1 plaza por 100 m<sup>2</sup> construidos.

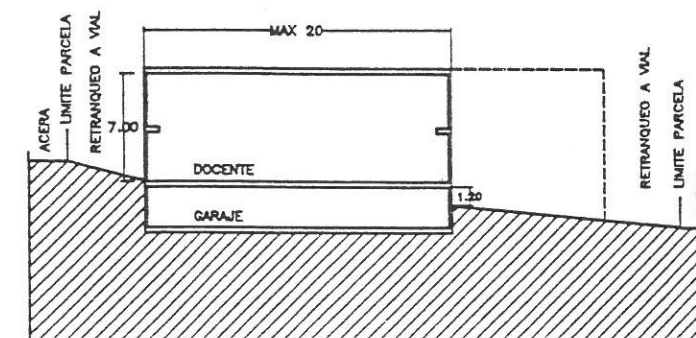
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

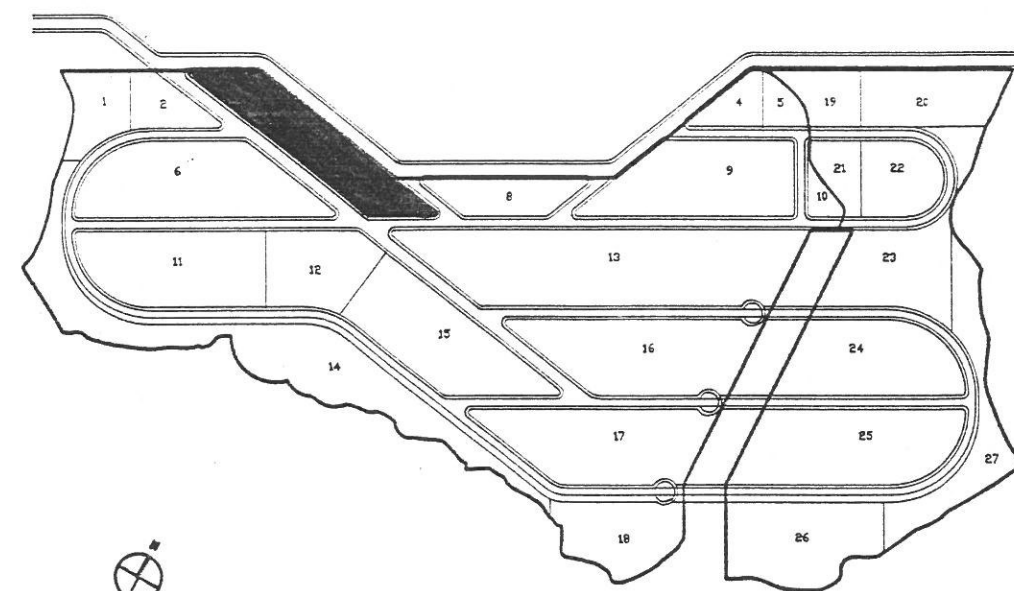
OBSERVACIONES:

El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

SECCION TIPO:



UBICACION:





FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 4  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 1  
 ZONA: Equipamiento

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Social  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 35.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Privado  
 ALINEACIONES: Libre composición.  
 RETRANQUEOS: Los fijados en el plano de alineaciones de la edificación.  
 SUPERFICIE MINIMA: 300 m<sup>2</sup>.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE: 20 m.  
 ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 7 metros.  
 SOTANOS: 1 planta, respetando los retranqueos definidos en el plano de alineación de la edificación.  
 OCUPACION MAXIMA: 60%  
 EDIFICABILIDAD: 1.340 m<sup>2</sup> de techo en la totalidad de la parcela.  
 APARCAMIENTOS: 1 plaza por 100 m<sup>2</sup> construidos.

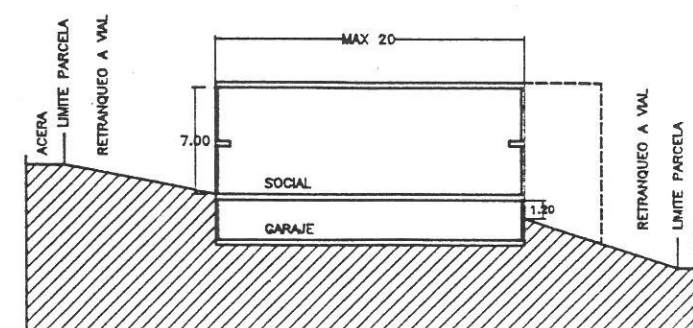
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

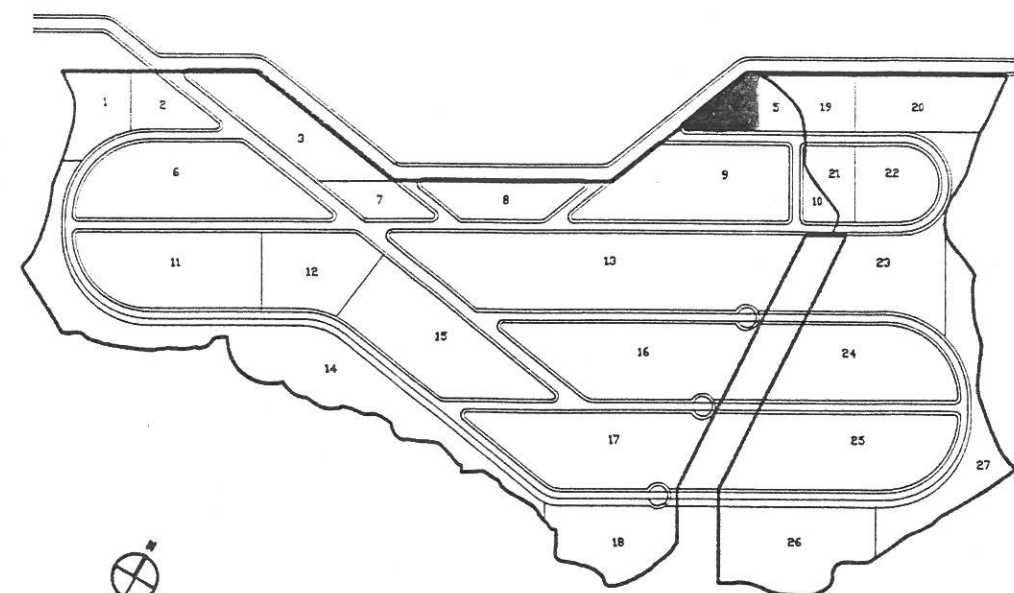
OBSERVACIONES:

La totalidad de la manzana es una única parcela que se podrá subdividir en varias, a través de un estudio de detalle, siempre y cuando la edificabilidad y retranqueos mínimos marcados en el plano de alineaciones de la edificación sean respetados.  
 El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

SECCION TIPO:



UBICACION:



FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 5  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 1  
 ZONA: Equipamiento

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Deportivo  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 37.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Público  
 ALINEACIONES:  
 RETRANQUEOS:  
 SUPERFICIE MINIMA: 1000 m<sup>2</sup>.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE:  
 ALTURA MAXIMA:  
 SOTANOS:  
 OCUPACION MAXIMA:  
 EDIFICABILIDAD:  
 APARCAMIENTOS:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

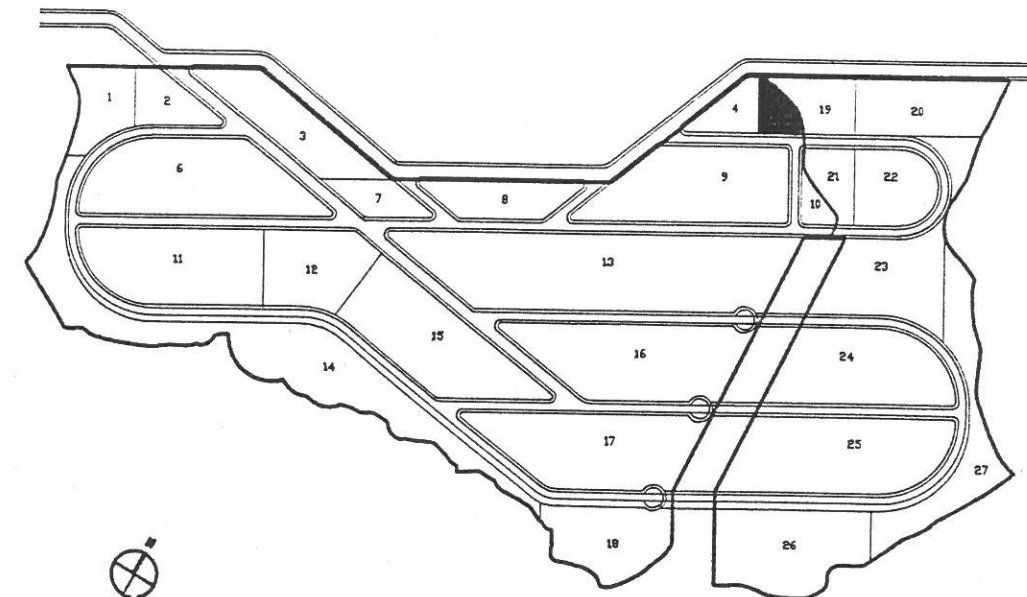
COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

OBSERVACIONES:

Los parámetros de la posible edificación dentro de esta parcela dependerán de las necesidades del equipamiento deportivo.

SECCION TIPO:

UBICACION:





FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 6, 11, 15, 17

UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 1

ZONA: Residencial. Unifamiliar adosadas dos a dos.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Privado.  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 33.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Privado  
 ALINEACIONES: Carácter obligatorio definidos en el plano de alineaciones de edificación, parcelas netas de forma trapezoidal, ver Art. 33.2 Plan Parcial.  
 RETRANQUEOS: Los definidos en el plano de alineaciones.  
 SUPERFICIE MINIMA: 300 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un círculo de  $\phi$  10 m.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE: Según Art. 27.3 Plan Parcial.  
 ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 7 metros.  
 SOTANOS: 1 plaza por cada vivienda y/o 100 m<sup>2</sup> construidos, respetando los retranqueos definidos en el plano de alineaciones de la edificación.  
 OCUPACION MAXIMA: 40%  
 EDIFICABILIDAD: 168 m<sup>2</sup> de techo por cada unidad de parcela (300 m<sup>2</sup>) o unidad de parcela más fracción.  
 APARCAMIENTOS: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

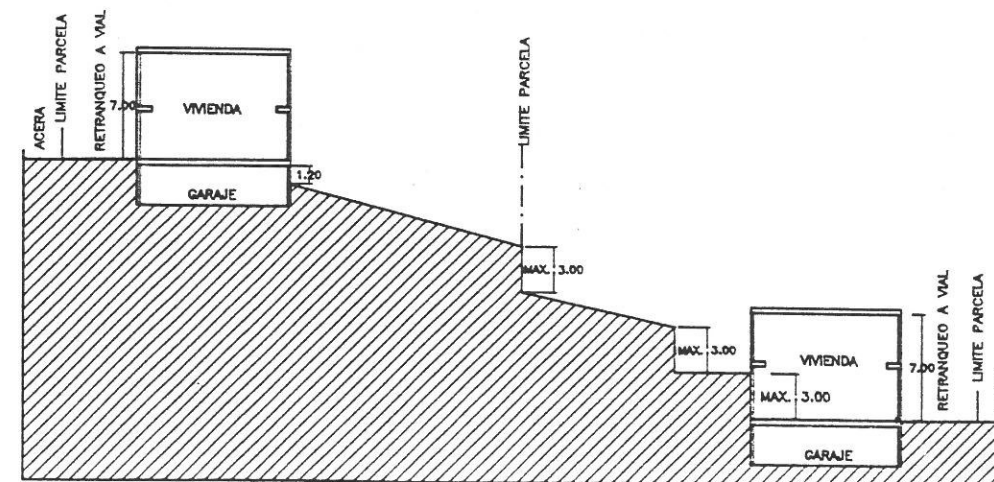
COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1

COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

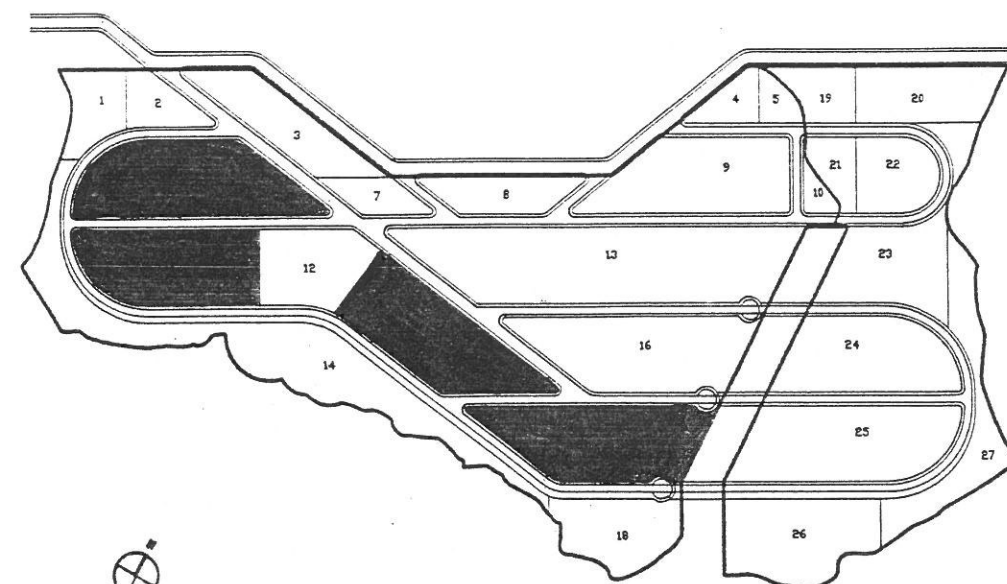
OBSERVACIONES:

El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.  
 Es obligatorio plantar un árbol de gran fuste en el jardín delantero de cada parcela.

SECCION TIPO:



UBICACION:



FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 8  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 1  
 ZONA: Equipamiento

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Comercial  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 36.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Privado  
 ALINEACIONES: Carácter obligatorio definidos en el plano de alineación de edificación.  
 RETRANQUEOS: 5 m. a viales, 5 m. a medianera.  
 SUPERFICIE MINIMA: 300 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un círculo de  $\phi$  10 m.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE: 20 metros.  
 ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 7 metros.  
 SOTANOS: 2 plantas, respetando los retranqueos definidos en el plano de alineaciones de la edificación.  
 OCUPACION MAXIMA: 60%  
 EDIFICABILIDAD: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela neta.  
 APARCAMIENTOS: 1 plaza por 100 m<sup>2</sup> construidos.

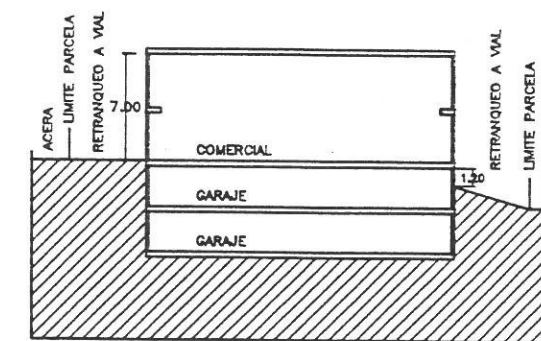
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

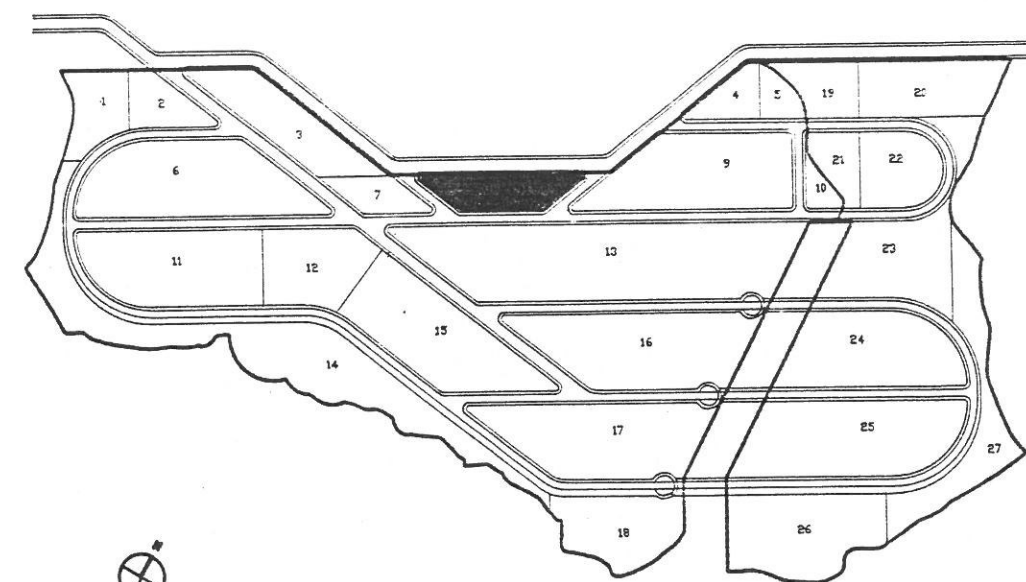
OBSERVACIONES:

El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

SECCION TIPO:



UBICACION:





FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 9, 13, 16  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 1  
 ZONA: Residencial. Colectivo.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Privado.  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 33.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Privado  
 ALINEACIONES: Carácter obligatorio definidos en el plano de alineaciones de edificación, parcelas netas de forma trapezoidal, ver Art. 33.2 Plan Parcial.  
 RETRANQUEOS: Los definidos en el plano de alineaciones.  
 SUPERFICIE MINIMA: 300 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un círculo de  $\phi$  10 m.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE: Según Art. 27.3 Plan Parcial.  
 ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 7 metros.  
 SOTANOS: 1 plaza por cada vivienda y/o 100 m<sup>2</sup> construidos, respetando los retranqueos definidos en el plano de alineaciones de la edificación.  
 OCUPACION MAXIMA: 40%  
 EDIFICABILIDAD: 200 m<sup>2</sup> de techo por cada unidad de parcela (300 m<sup>2</sup>) o unidad de parcela más fracción.  
 APARCAMIENTOS: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

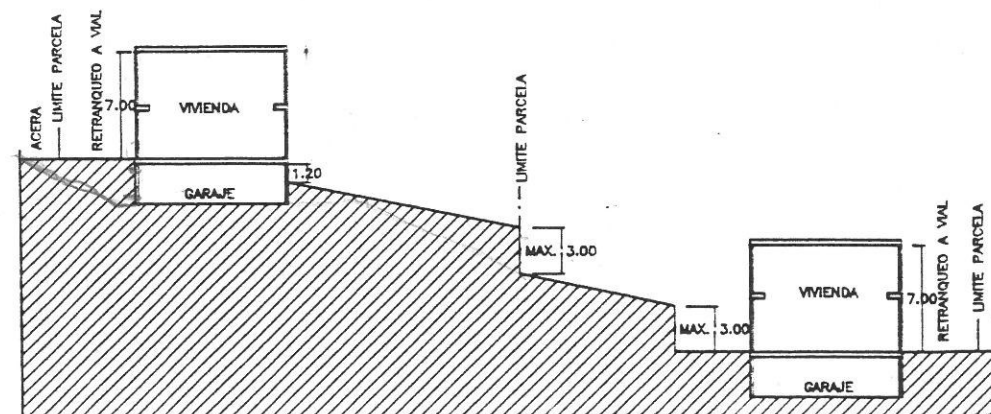
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

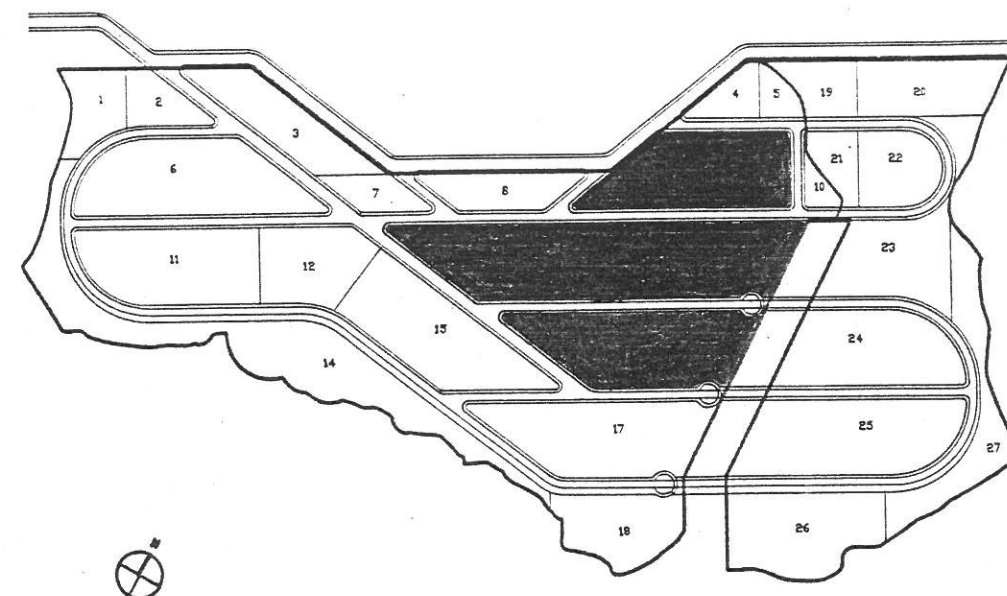
OBSERVACIONES:

El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.  
 Es obligatorio plantar un árbol de gran fuste en el jardín delantero de cada parcela.

SECCION TIPO:



UBICACION:



FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 10  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 1  
 ZONA: Verde

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Area de recreo  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 39.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Público  
 ALINEACIONES:  
 RETRANQUEOS:  
 SUPERFICIE MINIMA: 200 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un círculo de  $\phi$  12 m.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE:  
 ALTURA MAXIMA:  
 SOTANOS:  
 OCUPACION MAXIMA:  
 EDIFICABILIDAD:  
 APARCAMIENTOS:

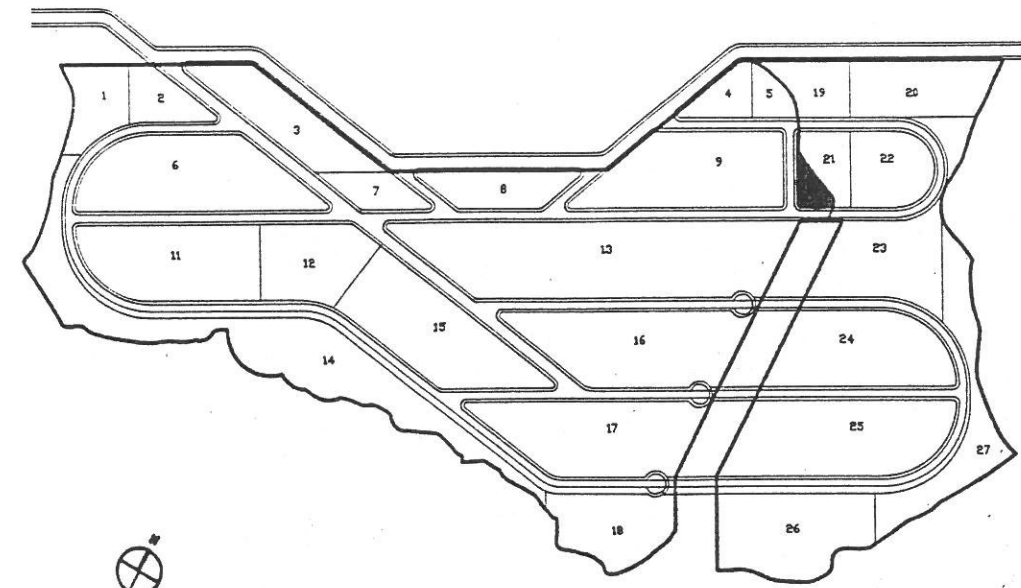
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

OBSERVACIONES:

SECCION TIPO:

UBICACION:





FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 12, 18  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 1  
 ZONA: Verde

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Jardín  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 39.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Público  
 ALINEACIONES:  
 RETRANQUEOS:  
 SUPERFICIE MINIMA: 1000 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un círculo de  $\phi$  30 m.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE:  
 ALTURA MAXIMA:  
 SOTANOS:  
 OCUPACION MAXIMA:  
 EDIFICABILIDAD:  
 APARCAMIENTOS:

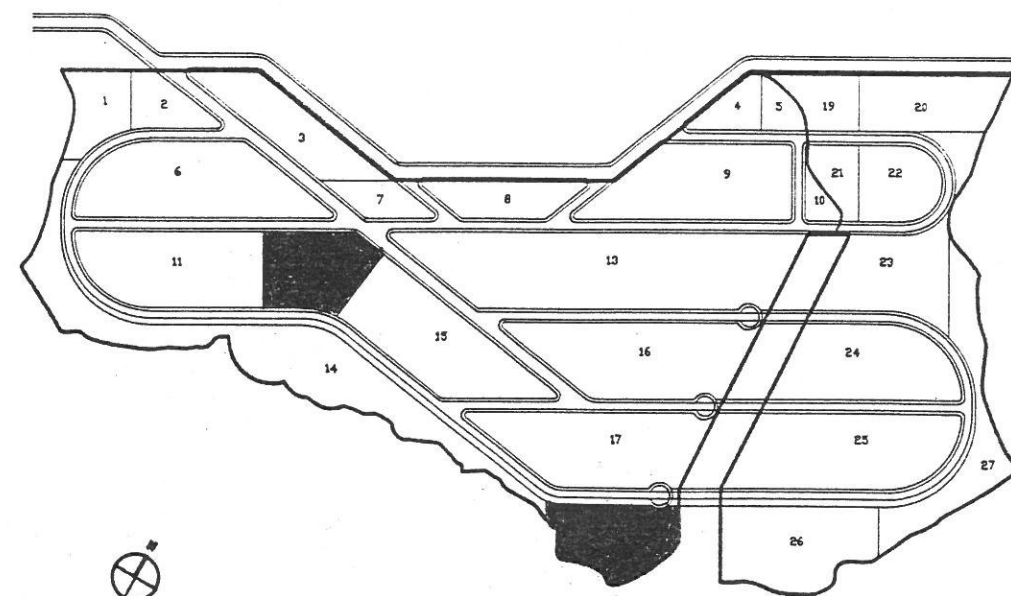
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

OBSERVACIONES:

SECCION TIPO:

UBICACION:



FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 14  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 1  
 ZONA: Verde

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Area libre de borde  
 USOS COMPATIBLES: Ninguno.  
 DOMINIO: Público  
 ALINEACIONES:  
 RETRANQUEOS:  
 SUPERFICIE MINIMA:  
 FONDO MAX. EDIFICABLE:  
 ALTURA MAXIMA:  
 SOTANOS:  
 OCUPACION MAXIMA:  
 EDIFICABILIDAD:  
 APARCAMIENTOS:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

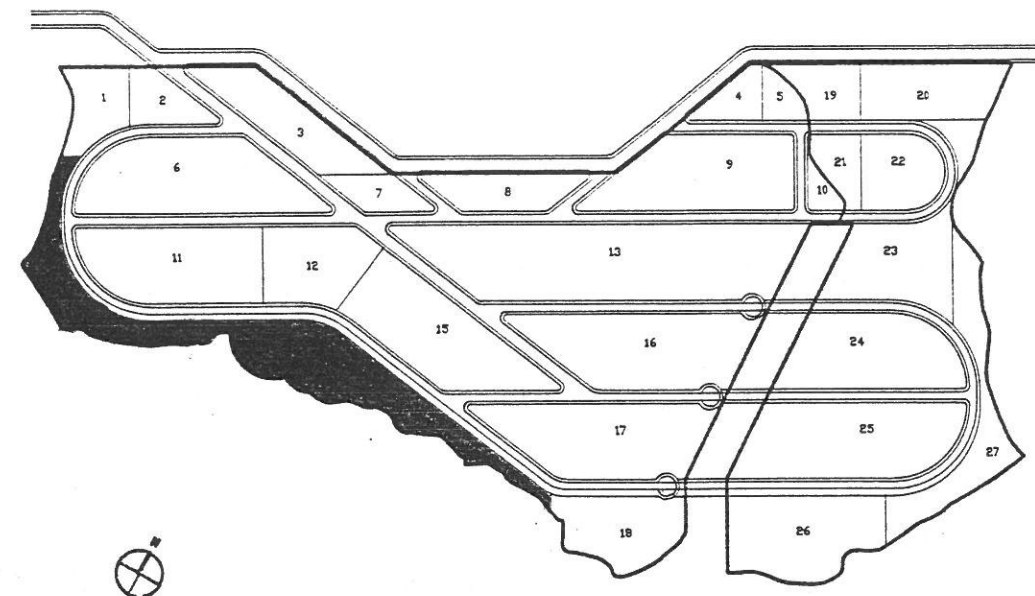
COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

OBSERVACIONES:

Está prohibido cualquier tipo de construcción, exceptuando sendas o recorridos peatonales. El tratamiento que se haga será por medio de la plantación de elementos autóctonos.

SECCION TIPO:

UBICACION:





FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 19  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 2  
 ZONA: Equipamiento

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Deportivo  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 37.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Público  
 ALINEACIONES:  
 RETRANQUEOS:  
 SUPERFICIE MINIMA: 1000 m<sup>2</sup>.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE:  
 ALTURA MAXIMA:  
 SOTANOS:  
 OCUPACION MAXIMA:  
 EDIFICABILIDAD:  
 APARCAMIENTOS:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

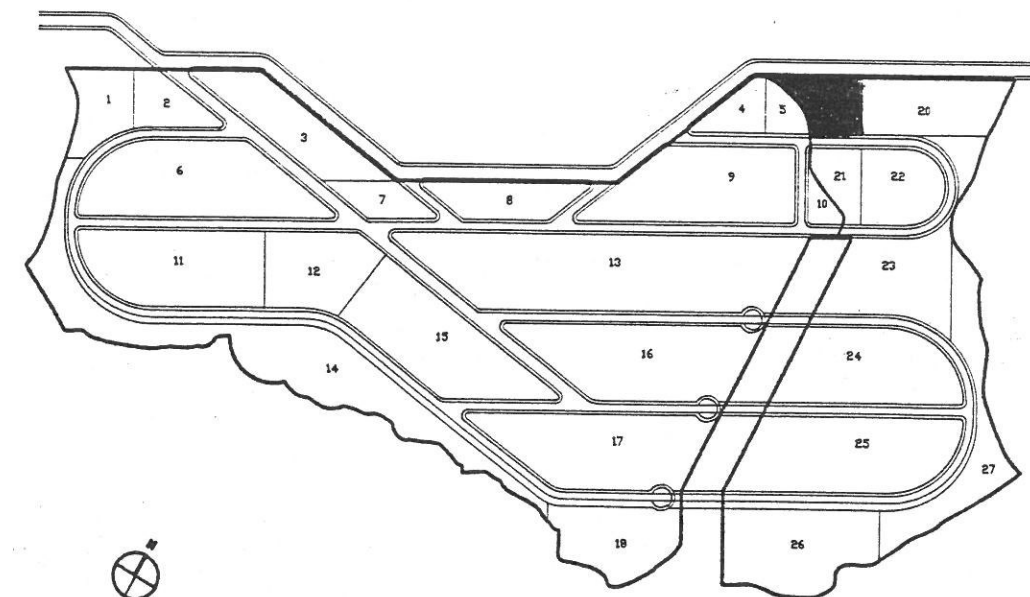
COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

OBSERVACIONES:

Los parámetros de la posible edificación dentro de esta parcela dependerán de las necesidades del equipamiento deportivo.

SECCION TIPO:

UBICACION:



ORDENACION DE LA EDIFICACION

FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 20  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 2  
 ZONA: Equipamiento

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Comercial  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 36.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Privado  
 ALINEACIONES: Carácter obligatorio en el plano de alineaciones de edificación.  
 RETRANQUEOS: Los definidos en el plano de alineaciones de edificación.  
 SUPERFICIE MINIMA: 300 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un círculo de  $\phi$  10 m.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE: 20 metros.  
 ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 7 metros.  
 SOTANOS: 2 plantas, respetando los retranqueos definidos en el plano de / alineaciones de la edificación.  
 OCUPACION MAXIMA: 60%  
 EDIFICABILIDAD: 2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> parcela neta  
 APARCAMIENTOS: 1 plaza por 100 m<sup>2</sup> construidos.

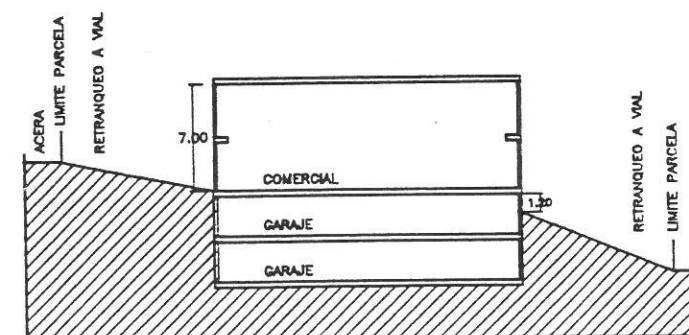
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

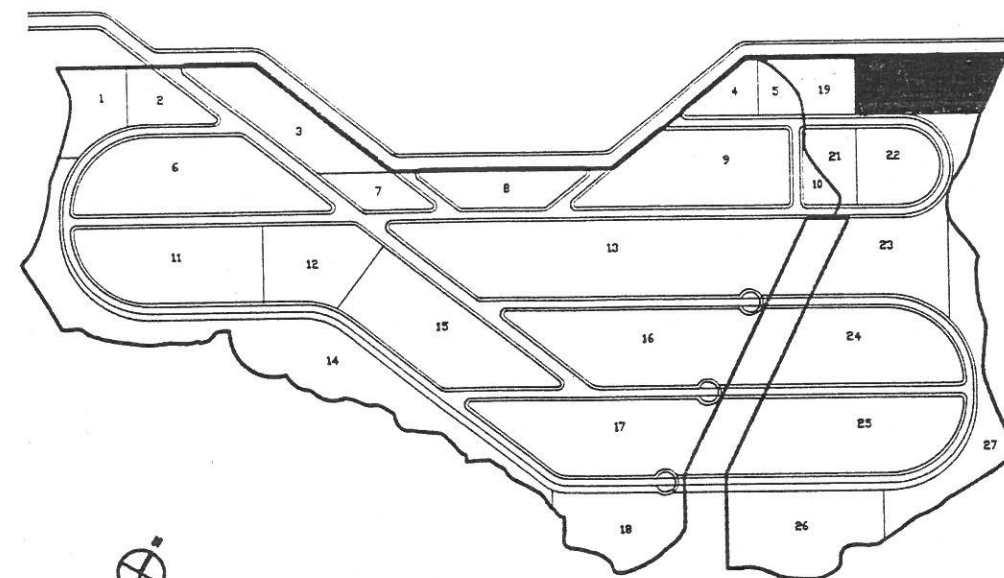
OBSERVACIONES:

El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

SECCION TIPO:



UBICACION:





FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 21, 26  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 2  
 ZONA: Verde

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Jardín  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 39.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Público  
 ALINEACIONES:  
 RETRANQUEOS:  
 SUPERFICIE MINIMA: 1000 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un círculo de  $\phi$  30 m.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE:  
 ALTURA MAXIMA:  
 SOTANOS:  
 OCUPACION MAXIMA:  
 EDIFICABILIDAD:  
 APARCAMIENTOS:

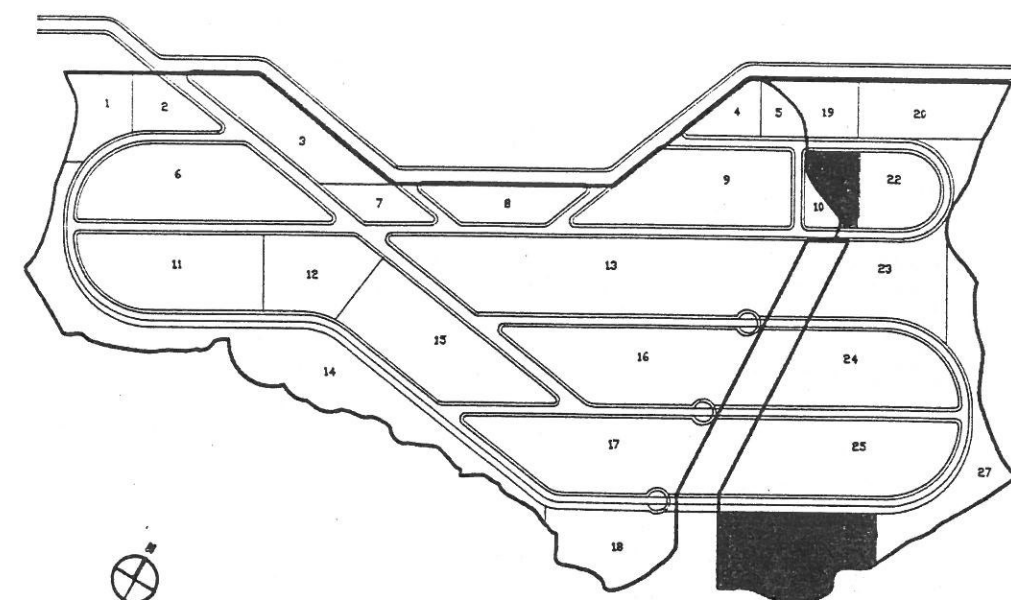
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

OBSERVACIONES:

SECCION TIPO:

UBICACION:



ORDENACION DE LA EDIFICACION

FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 22, 23, 24  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 2  
 ZONA: Residencial. Colectivo.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Privado.  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 33.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Privado  
 ALINEACIONES: Carácter obligatorio definidos en el plano de alineaciones de edificación, parcelas netas de forma trapezoidal, ver Art. 33.2 Plan Parcial.  
 RETRANQUEOS: Los definidos en el plano de alineaciones.  
 SUPERFICIE MINIMA: 300 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un círculo de  $\phi$  10 m.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE: Según Art. 27.3 Plan Parcial.  
 ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 7 metros.  
 SOTANOS: 1 plaza por cada vivienda y/o 100 m<sup>2</sup> construidos, respetando los retranqueos definidos en el plano de alineaciones de la edificación.  
 OCUPACION MAXIMA: 40%  
 EDIFICABILIDAD: 200 m<sup>2</sup> de techo por cada unidad de parcela (300 m<sup>2</sup>) o unidad de parcela más fracción.  
 APARCAMIENTOS: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

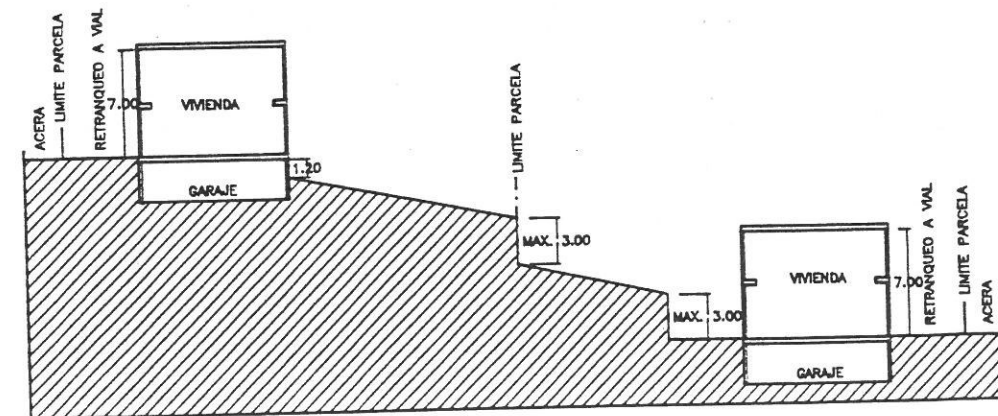
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

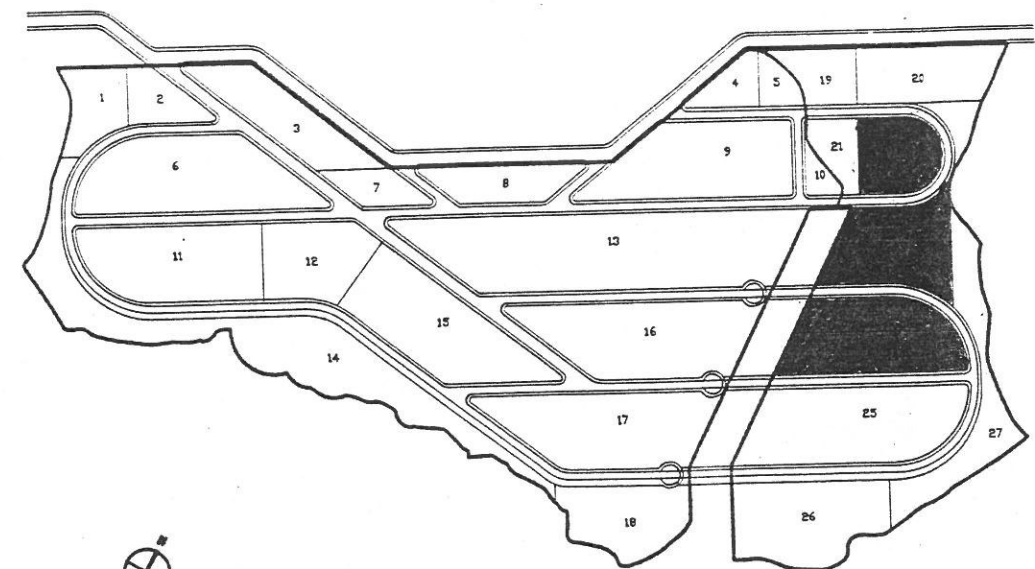
OBSERVACIONES:

El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.  
 Es obligatorio plantar un árbol de gran fuste en el jardín delantero de cada parcela.

SECCION TIPO:



UBICACION:





FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 25  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 2  
 ZONA: Residencial. Unifamiliar adosadas dos a dos.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Privado.  
 USOS COMPATIBLES: Según artículo 33.1 Plan Parcial.  
 DOMINIO: Privado  
 ALINEACIONES: Carácter obligatorio definidos en el plano de alineaciones de edificación, parcelas netas de forma trapezoidal, ver Art. 33.2 Plan Parcial.  
 RETRANQUEOS: Los definidos en el plano de alineaciones.  
 SUPERFICIE MINIMA: 300 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un círculo de  $\phi$  10 m.  
 FONDO MAX. EDIFICABLE: Según Art. 27.3 Plan Parcial.  
 ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 7 metros.  
 SOTANOS: 1 plaza por cada vivienda y/o 100 m<sup>2</sup> construidos, respetando los retranqueos definidos en el plano de alineaciones de la edificación.  
 OCUPACION MAXIMA: 40%  
 EDIFICABILIDAD: 168 m<sup>2</sup> de techo por cada unidad de parcela (300 m<sup>2</sup>) o unidad de parcela más fracción.  
 APARCAMIENTOS: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

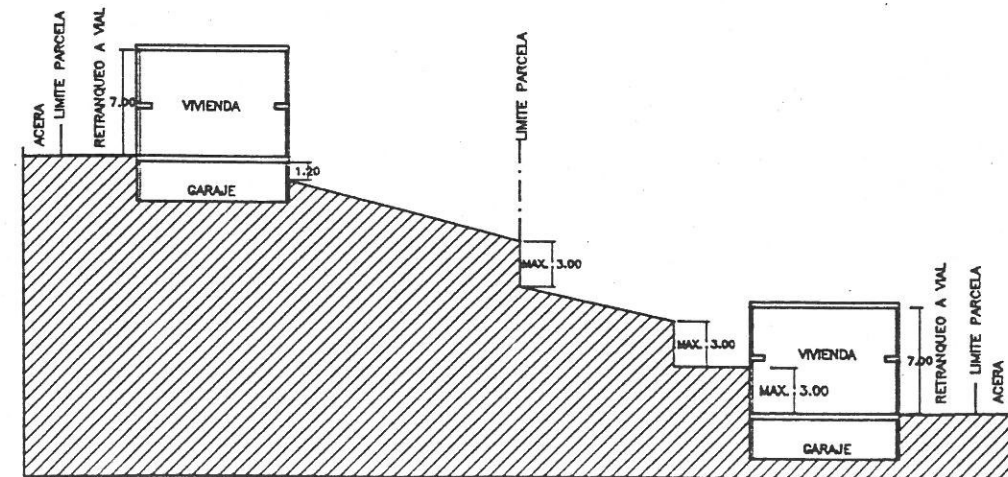
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

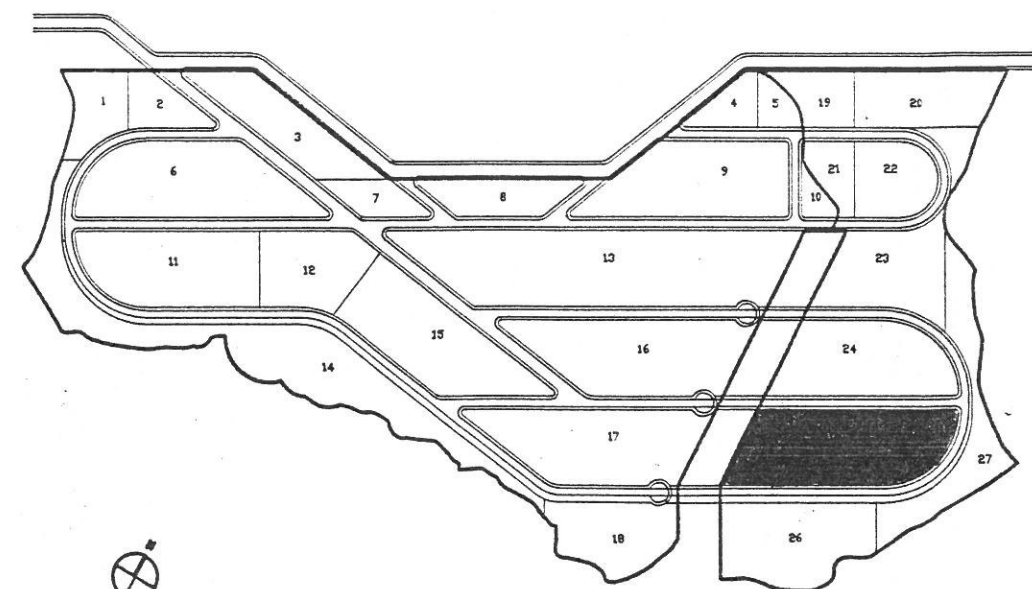
OBSERVACIONES:

El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.  
 Es obligatorio plantar un árbol de gran fuste en el jardín delantero de cada parcela.

SECCION TIPO:



UBICACION:



FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 27  
 UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 2  
 ZONA: Verde

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Area libre de borde  
 USOS COMPATIBLES: Ninguno.  
 DOMINIO: Público  
 ALINEACIONES:  
 RETRANQUEOS:  
 SUPERFICIE MINIMA:  
 FONDO MAX. EDIFICABLE:  
 ALTURA MAXIMA:  
 SOTANOS:  
 OCUPACION MAXIMA:  
 EDIFICABILIDAD:  
 APARCAMIENTOS:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

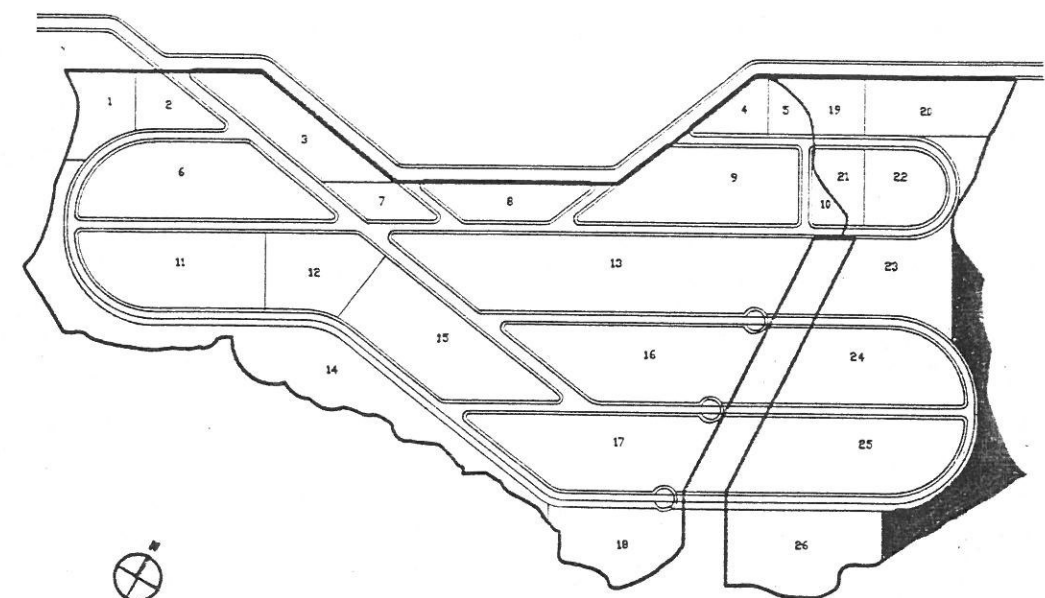
COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1  
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

OBSERVACIONES:

Está prohibido cualquier tipo de construcción, exceptuando sendas o recorridos peatonales. El tratamiento que se haga será por medio de la plantación de elementos autóctonos.

SECCION TIPO:

UBICACION:





UNIDADES DE EJECUCION

4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Este apartado del Plan tiene como objetivo el cumplimiento el art. 36 del R.G.U. conforme a lo establecido en el art. 45.1. del R.P.

La delimitación de polígonos está totalmente justificada, dadas las características topográficas del sector, ya que este se divide en dos subsectores (Unidades de Ejecución nº I y II), conformados por el pequeño barranco ubicado en el sector que hace de barrera física y natural entre los dos. Así mismo estos conforman la estructura de la propiedad ya que todo el subsector I (Unidad de Ejecución I) pertenece al propietario mayoritario del Plan (Gestur Tenerife, S.A.), situación que facilita la ejecución del mismo.

4.2. UNIDAD DE EJECUCION I.

Con una superficie de 148.100 m<sup>2</sup>, está limitado por en el Sur por el acantilado que da al mar, al Este por un pequeño barranco que lo separa de la urbanización Costacaricia, al Oeste por un pequeño barranco que lo separa de la Unidad de Ejecución II y al Norte por la vía de servicio paralela a la Autopista del Sur TF-1. En él se prevee 3 parcelas de zona verde, 2 de equipamiento docente (E.G.B. y preescolar), 1 de equipamiento social, 2 de equipamiento comercial y 2 de equipamiento deportivo, una de uso privado, y otra de cesión. En cuanto a manzanas edificables, hay 4 de viviendas unifamiliares adosadas dos a dos y tres de viviendas colectivas. Coincide este polígono con la primera etapa del Plan.

4.3. UNIDAD DE EJECUCION II.

Con una superficie de 60.600 m<sup>2</sup> esta limitado al Sur por el acantilado que da al mar, al Este por el barranco del Humilladero y el límite del Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife, al W por un pequeño barranco que la separa de la Unidad de Ejecución I y el N. por la vía de servicio que circula paralela a la autopista del Sur, TF1. En él se preveen 2 parcelas de verde, 1 de equipamiento comercial y una de deportivo, de cesión. En cuanto a las manzanas edificables, hay 2 de viviendas unifamiliares adosadas dos a dos y 2 de viviendas colectivas. Coincide este polígono con la segunda etapa del Plan.

4.4. COMPENSACION ENTRE UNIDADES DE EJECUCION.

A efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 %, situación que se cumple en este caso.

M<sup>2</sup> DE TECHO APROVECHABLE

	POLIGONO I	POLIGONO II	TOTAL
VIV. DOS A DOS	18.984	5.376	24.360
VIV. COLECTIVA	20.200	9.600	29.800
COMERCIAL	2.520	3.200	5.720
DEPORTIVO	340	---	340
SOCIAL	1.340	---	1.340
<b>TOTAL</b>	<b>43.384</b>	<b>17.176</b>	<b>61.560</b>

	M <sup>2</sup> SUELO SECTOR NETO	M <sup>2</sup> TECHO APROVECHABLE	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> EDIF. APROVECHABLE
UDAD. EJE. I	148.100	43.384	0.2929
UDAD. EJE. II	60.600	18.176	0.2999

CUMPLIMIENTO COMPENSACION ENTRE POLIGONOS

$$\frac{0.2999}{0.2929} = 1.00239 \Rightarrow 2.39\%$$

2.39% < 15 % CUMPLE

Santa Cruz de Tenerife, mayo 1.993

Los Arquitectos.

*[Firma manuscrita]*



GESTION URBANISTICA DE  
SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.  
SERVICIO DE OFICINA TECNICA



5.1. DEFINICION Y OBJETIVOS

El Plan de etapas tiene por objeto cumplimentar lo dispuesto en los artículos 54, 57 y 62 del Reglamento de Planeamiento. Su finalidad es la de establecer y justificar las fases para la utilización de las obras de urbanización de conformidad con las previsiones y determinaciones del Plan Parcial.

5.2. DURACION.

Se establece el plazo de un año a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, para la redacción del proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución I.

El proyecto de Urbanización de dicha Unidad de Ejecución habrá de ser desarrollado en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Para la Unidad de Ejecución II, se establece un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, para la redacción de los Proyectos de Urbanización y Compensación.

La ejecución de las obras de urbanización se pretende secuenciar en dos etapas cuatrienales a partir de la aprobación definitiva de cada Proyecto de Urbanización.

Esta secuencia se formula a fin de permitir poner inicialmente en el mercado de suelo el área correspondiente a la Unidad de Ejecución I, incluyendo las parcelas dotacionales públicas y relegar a una fase posterior el área correspondiente a la Unidad de Ejecución II.

5.3 EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a efecto a partir de la aplicación del sistema de compensación de conformidad a lo señalado en los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.4 DESCRIPCION DE LAS ETAPAS.

De conformidad a los criterios señalados y tal como refleja en el plano nº 20, la Primera Etapa contempla la urbanización de la Unidad de Ejecución I, y la Segunda Etapa contempla la realización de la Unidad de Ejecución II y los pasos sobre el barranco.

La secuencia de ejecución de estas obras permitirá la segunda etapa de actuación, sin perjuicio de la posibilidad de adelantar ésta si las situaciones del mercado inmobiliario así lo permitieran.

Santa Cruz de Tenerife, mayo de 1.993

Los Arquitectos.





6.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

El estudio económico y financiero, que constituye el documento número 6 del Plan Parcial, tiene por finalidad cumplimentar lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto hace referencia a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización previstas.

6.2. CONTENIDO.

Las especificaciones requeridas conforme el epígrafe anterior, se desarrollan en orden a lo siguiente:

- a) Se fijan los módulos o precios unitarios de aplicación a las distintas obras o servicios.
- b) Se determinan el coste aproximado de las obras a precios actuales, con expresión de su distribución en cada una de las etapas previstas.
- c) Finalmente, se establece la proyección de los costes estimados en cada etapa en función de su fecha de ejecución, el reparto propuesto por el Plan de los costes de financiación y el estudio comparativo de estos costes por parcela tipo o metros cuadrados de edificación previsto.

6.3. EVALUACION DE LOS MODULOS UNITARIOS.

Las obras de urbanización que prevee el Plan Parcial se englobarán en los capítulos siguientes, cuyos módulos unitarios se expresan así mismo a continuación:

- a) **Movimiento de tierras.**  
Comprende el movimiento de tierras necesario para el cajado de toda la red viaria, incluso las pequeñas obras de fábrica precisas para su contención.  
Coste estimado.....1.000 ptas/m<sup>2</sup>
- b) **Aceras.**  
Comprende las obras de acabado de las mismas, en hormigón, bordillos, pavimento.  
Coste estimado.....3.700 ptas/m<sup>2</sup>
- c) **Calzadas y aparcamientos.**  
Incluye las obras de base y rodadura en la formación de calzadas de viales y aparcamientos.

- e) **Fosa séptica, pozo absorbente y aliviadero.**  
Coste estimado.....3.200.000 ptas
- f) **Red de saneamiento y red de pluviales en red unitaria.**  
Análogamente supone las obras precisas para el estudio de la red.  
Coste estimado.....6.750 ptas/ml
- g) **Electricidad. Canalización M.T.**  
Ml. canalización de A.T. 1 200 con p.p. de sótanos, arquetas, estaciones transformadoras y línea de M.T.  
Coste estimado.....20.500 ptas/ml
- h) **Electricidad. Canalización B.T.**  
Ml. canalización de B.T. 2 y 160 con p.p. de arquetas, cuadros de distribución acometidas y cableado.  
Cobro estimado.....9.000 ptas/ml
- i) **Electricidad. Canalización alumbrado público.**  
Ml. canalización de A.P. 1 y 110 con p.p. de báculo, luminarias, arquetas, cableado, cuadros y protección.  
Coste estimado.....5.300 ptas/ml
- j) **Canalización telefónica.**  
Supone las obras correspondientes a la canalización por las que la C.T.N.E. efectuará posteriormente el tendido de la red propiamente dicha.  
Coste estimado.....1.800 ptas/ml
- k) **Zonas verdes.**  
Forma este capítulo, los movimientos de tierra, plantación de especies vegetales, alumbrado público y ornamentación y pavimentación en las áreas de recreo y jardines.  
Coste estimado.....1.100 ptas/m<sup>2</sup>
- l) **Espacios libres de borde.**  
Comprende la limpieza y plantación en una pequeña proporción de vegetación autóctona de la zona.  
Coste estimado.....100 ptas/m<sup>2</sup>

6.4 IMPORTE ECONOMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

6.4.1. Primera Etapa (Polígono I)

a)	Movimiento de tierras 21.300 m <sup>2</sup> a 1.000 Pt .....	21.300.000 Pt
b)	Aceras 13.725 m <sup>2</sup> a 3.700 Pt/m <sup>2</sup> .....	50.782.500 Pt
c)	Calzadas y aparcamientos 15.100 m <sup>2</sup> a 800 Pt/m <sup>2</sup> .....	12.080.000 Pt
d)	Red de agua potable, riego 4.300 m <sup>2</sup> a 2.450 Pt/m <sup>2</sup> .....	10.535.000 Pt
e)	Fosa séptica, pozo absorbente y aliviadero 1 ud. a 3.200.000 Pt/ud. ....	3.200.000 Pt
f)	Red de saneamiento y red de pluviales. 4.805 ml a 6.750 Pt/ml .....	32.433.750 Pt
g)	Electricidad. Canalización de M.T. 1.700 ml a 20.500 Pt/ml .....	34.850.000 Pt
h)	Electricidad. Canalización de B.T. 3.550 ml a 9.000 Pt/ml .....	31.950.000 Pt
i)	Electricidad. Canalización alumbrado público 3120 ml a 5.300 Pt/ml .....	16.536.000 Pt
j)	Canalización telefónica 5.139 ml a 1.800 Pt/ml .....	9.250.200 Pt
k)	Zonas verdes 12.902 m <sup>2</sup> a 1.100 Pt/m <sup>2</sup> .....	14.192.200 Pt
l)	Espacios libres de borde 18.424 m <sup>2</sup> a 100 Pt/m <sup>2</sup> .....	1.842.400 Pt

SUMA TOTAL.....	238.942.050 Pt
G.G.+B.I. (22%).....	52.569.451 Pt
TOTAL PRIMERA.....	291.511.501 Pt

6.4.2. Segunda Etapa (Polígono II)

a)	Movimiento de tierras 10.346 m <sup>2</sup> a 1.000 Pt .....	10.346.000 Pt
b)	Aceras 4.278 m <sup>2</sup> a 3.700 Pt/m <sup>2</sup> .....	15.828.600 Pt
c)	Calzadas y aparcamientos 5.071 m <sup>2</sup> a 800 Pt/m <sup>2</sup> .....	4.056.800 Pt
d)	Red de agua potable, riego 1.650 m <sup>2</sup> a 2.450 Pt/m <sup>2</sup> .....	4.042.500 Pt
e)	Red de saneamiento y red de pluviales. 1.835 ml a 6.750 Pt/ml .....	12.386.250 Pt
f)	Electricidad. Canalización de B.T. 1.215 ml a 9.000 Pt/ml .....	10.935.000 Pt
g)	Electricidad. Canalización alumbrado público 980 ml a 5.300 Pt/ml .....	5.194.000 Pt
h)	Canalización telefónica 1.300 ml a 1.800 Pt/ml .....	2.340.000 Pt
i)	Zonas verdes 9.338 m <sup>2</sup> a 1.100 Pt/m <sup>2</sup> .....	10.271.800 Pt
j)	Espacios libres de borde 7.341 m <sup>2</sup> a 100 Pt/m <sup>2</sup> .....	734.100 Pt

SUMA TOTAL.....	76.135.050 Pt
G.G.+B.I. (22%).....	16.749.711 Pt
TOTAL PRIMERA.....	92.884.761 Pt



6.5 PROYECCION Y PARTICIPACION ECONOMICA

La participación económica de la Administración titular del quince por ciento de cesión obligatoria lo será en análoga proporción, correspondiendo al ochenta y cinco restante a los promotores. De ello resulta:

Santa Cruz de Tenerife a mayo de 1.993

Los Arquitectos.

	<u>PRIMERA ETAPA</u>	<u>SEGUNDA ETAPA</u>
AYUNTAMIENTO	43.726.725 Pt	13.932.714 Pt
PARTICULARES	247.784,776 Pt	78.952.047 Pt
SUMA	291.511.501 Pt	92.884.761 Pt
TOTAL		384.396.262 Pt



GESTION URBANISTICA DE  
SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.  
OFICINA TECNICA

6.6. REPERCUSION COSTES DE URBANIZACION

De las cifras expuestas resultan como indicadores genéricos los siguientes:

a) La repercusión por metros cuadrados de solar de usos lucrativos, excluidos docente y deportivo de cesión es de:

$$384.396.262 \text{ Pt} / 112.603 \text{ m}^2 = 3.418 \text{ Pt/m}^2$$

b) La repercusión por metros cuadrados de techo edificable en los mismos usos es de:

$$384.396.262 \text{ Pt} / 61.560 \text{ m}^2 = 6.244 \text{ Pt/m}^2$$

6.7 DETERMINACION DE LA CESION DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

La localización y determinación del quince por ciento del aprovechamiento de cesión a la Administración actuante debe producirse mediante la tramitación del oportuno Proyecto de Compensación.

Las cifras globales derivadas del Plan son las siguientes:

M <sup>2</sup> techo	Edificación residencial.....	54.160
M <sup>2</sup> techo	Edificación comercial.....	5.720
M <sup>2</sup> techo	Edificación deportivo privado.....	340
M <sup>2</sup> techo	Edificación social.....	1.340
M <sup>2</sup> techo	T O T A L.....	61.560

M <sup>2</sup> Superficie Sector .....	208.700
M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> Aprovechamiento medio.....	0,3
M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> 15% Aprovechamiento medio.....	0,045
M <sup>2</sup> 15% Aprovechamiento medio.....	9.392

# PLAN PARCIAL "COSTANERA". T.M. DE EL ROSARIO.

## ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

### VIABILIDAD DE LA ACTUACION

#### GASTOS

	SUPERFICIE SUELO	PTS/M2	IMPORTE	PROMOTOR
<b>COMPRA DE TERRENOS</b>				
AREA DE ACTUACION	208.700	1.600	333.920.000	333.920.000
<b>TOTAL</b>			<b>333.920.000</b>	<b>333.920.000</b>

#### OBRAS DE URBANIZACION

AREA DE ACTUACION	208.700		384.396.262	326.736.823
<b>TOTAL</b>			<b>384.396.262</b>	<b>326.736.823</b>

#### HONORARIOS

PLAN PARCIAL+P. COMPENSACION+P. URBANIZACION			25.000.000	21.250.000
<b>TOTAL</b>			<b>25.000.000</b>	<b>21.250.000</b>

GASTOS Y VARIOS (10% SOBRE OBRAS DE URBANIZACION)			38.439.626	32.673.682
<b>TOTAL</b>			<b>38.439.626</b>	<b>32.673.682</b>

<b>TOTAL ACUMULADO</b>			<b>781.755.888</b>	<b>714.580.505</b>
------------------------	--	--	--------------------	--------------------

#### BENEFICIOS

5% BENEFICIO			39.087.794	35.729.025
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>820.843.683</b>	<b>750.309.530</b>

<b>REPERCUSION</b>	<b>820.843.683</b>	<b>750.309.530</b>
--------------------	--------------------	--------------------

POR M2 DE SUELO EN PARCELAS LUCRATIVAS (112.603)	7.290	7.815
POR M2 DE TECHO EN PARCELAS LUCRATIVAS (61.560)	13.334	14.295

#### INGRESOS POR VENTA DE PARCELAS

	M2 SUELO	PTS/M2	TOTAL	
UNIF. ADO. DOS A DOS	45.358	7.300	331.113.400	281.446.390
VIVIENDAS COLECTIVAS	52.432	8.600	450.915.200	383.277.920
COMERCIAL (MANZANA 1)	2.850	5.600	15.960.000	13.566.000
COMERCIAL (MANZANA 8)	3.113	7.300	22.724.900	19.316.165
COMERCIAL(MANZANA 20)	5.050	8.600	43.430.000	36.915.500
DEPORTIVO PRIVADO	2.125	3.000	6.375.000	5.418.750
SOCIAL	1.675	7.300	12.227.500	10.393.375
<b>TOTAL</b>	<b>112.603</b>	<b>7.839</b>	<b>882.746.000</b>	<b>750.334.100</b>



7.- ANEXO ORDENACION DEL LITORAL Y ACCESO PEATONALES EN LA COSTA.

En la disposición final 1ª de la Normativa Urbanística de las NN.SS. dice textualmente:

" El núcleo urbano de Boca Cangrejo, situado a naciente de Costa Caricia, está formado por edificaciones destinadas a residencia permanente de sus moradores, y en él se han producido diferentes ocupaciones del dominio público y su zona de protección.

Respecto de este conjunto urbano de carácter marginal, el Ayuntamiento de El Rosario entiende que procede su rehabilitación urbanística, a cuyo fin acometerá, la formulación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, en los términos y con las limitaciones en ellas establecidas, sin perjuicio de las que pudiera establecer complementariamente la Administración de Costas en el ámbito de competencias."

La ordenación del litoral queda por tanto sujeta a la redacción del Plan Especial citado.

Santa Cruz de Tenerife, mayo de 1.993

Los Arquitectos.



GESTION URBANISTICA DE  
SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.  
OFICINA TECNICA

