CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO GOBIERNO DE CANARIAS

Ayuntamiento de San Juan de la Rambla SECRETARÍA Tenerife

ZSR-6 SAN JOSÉ PP-12			
Superficie del Sector m2			27635
Edificabilidad: m2c/m2s	0,66	Superficie Edificable m2	18180

Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento

TIPOLOGÍA	DATOS ORIENTATIVOS		APROVECHAMIENTO U.A.
	EDIFICABILIDAD m2c	Coeficiente de intensidad, uso y tipología (T)	
Viv. Edificación Cerrada M2	1928	1,00	1928
Viv. Edificación abierta CJ-2	7837	1,35	10580
Viv. Edificación cerrada VPP M2 (*)	1666	0,90	1499
Viv. Edificación abierta VPP CJ-2 (*)	4545	1,21	5499
Equipamientos	976	1,08	1054
Dotaciones	1228	0,00	0
TOTAL SECTOR	**18180**	**1,13**	**20561**

Coeficientes de ponderación por localización C = (S) x (G) x (L) x (P)	**S**	0,90	**G**	0,90	**L**	0,95	**P**	0,90	0,69
Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado U.A.									**14187**
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR U.A./m2s									**0,513371**

(*) Art. 71, PRIORITARIAMENTE A V.P.P

ZSR-7 LOS TOSCALES PP-13			
Superficie del Sector m2			13510
Edificabilidad: m2c/m2s	0,56	Superficie Edificable m2	4203

Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento

TIPOLOGÍA	DATOS ORIENTATIVOS		APROVECHAMIENTO U.A.
	EDIFICABILIDAD m2c	Coeficiente de intensidad, uso y tipología (T)	
Viv. Edificación Cerrada M2 (*)	7566	1,00	7566

Coeficientes de ponderación por localización C = (S) x (G) x (L) x (P)	**S**	1,00	**G**	1,00	**L**	0,95	**P**	1,00	0,95
Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado U.A.									**7188**
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR U.A./m2s									**0,532**

(*) OBLIGATORIAMENTE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

Ayuntamiento de San Juan de la Rambla
SECRETARÍA

3. Cuadro Resumen (Justificación del Aprovechamiento medio)

Suelo Urbano No Consolidado U A								
Sector	**Superficie m²**	**Ordenanza**	**Coef. orden Bruta m²c/m²**	**Edificabilidad m² c**	**Coef. Uso y Tipolog.**	**Coef. homog. ua/m²c**	**Aprovecham. ua global**	**Aprov. Medio ua/m²**
San José UA-1	6.609	M-2 / CJ-2	0,81	5.353	1,19	0,90	5.737	0,868060
San José UA-2	6.114	M-2	0,74	4.541	0,88	0,90	3.600	0,588813

Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial								
Sector	**Superficie m²**	**Ordenanza**	**Coef. orden Bruta m²c/m²**	**Edificabilidad m² c**	**Coef. Uso y Tipolog.**	**Coef. homog. ua/m²c**	**Aprovecham. ua global**	**Aprov. Medio ua/m²**
Industrial ZSI-1	37.117	I	0,39	14.476	0.76	0.90	9.852	0,265431
Industrial ZSI-2	19.008	I	0,45	8.639	0.77	0.90	5.956	0,313342

Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial								
Sector	**Superficie m²**	**Ordenanza**	**Coef. orden Bruta m²c/m²**	**Edificabilidad m² c**	**Coef. Uso y Tipolog.**	**Coef. homog. ua/m²c**	**Aprovecham. ua global**	**Aprov. Medio ua/m²**
Las Monjas ZSR-0	14.750	M2	0'56	8.260	1,00	0,95	7.847	0,532
Las Monjas ZSR-1	21.240	M2	0'56	11.894	1,00	0,95	11.299	0,532
La Rosas ZSR-2	16.048	CJ-2	0'64	10.221	1,21	0.73	9.030	0.562687
La Manguita ZSR-3	100.355	CJ-2; CH; M-2	0'41	44.237	1,188	1.00	52.555	0.523691
El Rosario ZSR-4	36.108	CJ-2	0'43	18.963	1,29	0.81	19.760	0.547247
El Rosario ZSR-5	23.771	CJ-2	0'64	15.234	1,21	0.69	12.681	0.533465
San José ZSR-6	27.635	M-2 CJ-2	0'66	18.180	1,13	0.69	14.187	0.513371
Los Toscales ZSR-7	13.510	M2	0'56	7.566	1,00	0,95	7.188	0,532

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS

Ayuntamiento de San Juan de la Rambla
SECRETARÍA
Tenerife

4. Clasificación del suelo.

4.1 Suelo Urbano no consolidado.

CATEGORÍAS: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
DENOMINACIÓN	AMBITO	**SUPERFICIE Has.**
UN – UA-1	San José	0,66
UN - UA-2	San José	0,61
TOTALES	**TOTAL**	**1,27**

4.2 Suelo urbanizable.

SUELO URBANIZABLE		
SECTORIZADO NO ORDENADO		Uso
Suelo Urbanizable- Las Monjas II ZSR - 0	1,47 Ha.	Residencial – comercial
Suelo Urbanizable- Las Monjas II ZSR - 1	2,12 Ha.	Residencial – comercial
Suelo Urbanizable- LasRosas ZSR - 2	1,60 Ha	
Suelo Urbanizable- La Manguita I ZSR – 3	10,03 Ha.	Residencial – comercial
Suelo Urbanizable- El Rosario I ZSR - 4	3.61 Ha	
Suelo Urbanizable- El Rosario II ZSR - 5	2.37 Ha	
Suelo Urbanizable- San José ZSR - 6	2.76 Ha	
Suelo Urbanizable- Los Toscales ZSR – 7	1,35 Ha	Residencial – comercial
TOTAL	**25,28 Ha.**	

4.3 Suelo urbanizable sectorizado industrial.

SUELO URBANIZABLE		
SECTORIZADO NO ORDENADO INDUSTRIAL		Uso
Suelo Urbanizable- Industrial ZSI-1	3,71 Ha.	Industrial - Local
Suelo Urbanizable- Industrial ZSI-2	1,90 Ha.	Industrial - Local
TOTAL	**5,61 Ha.**	

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

Ayuntamiento de San Juan de la Rambla
SECRETARÍA
Tenerife

5. AMBITOS URBANÍSTICOS y DE GESTIÓN

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

Ayuntamiento de San Juan de la Rambla
SECRETARÍA
Tenerife

5.1 AMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA

LAS ROSAS	**ZSR – 2**	**P.P. – 11**
	PLAN PARCIAL	**1 – 2**

Clasificación / Categoría del Suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado ZSR
Uso Característico	Residencial
Usos Permitidos	Comercial
Superficie del Sector	16.048 m².
Coeficiente de Edificabilidad Bruta	0,64m²c/m2
Superficie Edificable Total	10221 m²
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector	0,562687ua/m2s
Aprovechamiento Urbanístico del sector	9030 ua
Densidad de viviendas / hectáreas	13 viv/Ha
Número máximo de viviendas	21 viv
Tipología Edificatoria	Edificación abierta CJ2

SUPERFICIE MÍNIMA DE RESERVA DE SUELO		
ESPACIO LIBRE	1780 m²s.	SISTEMA GENERAL ADSCRITO O INCLUIDO
DOTACIONES	1000 m²s	
EQUIPAMIENTO	780 m²s	m²s

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	PÚBLICA POR COOPERACIÓN
PLAZOS:	PRIMER CUATRIENO

-Las superficies de reservas para dotaciones equipamientos y espacios libres son susceptibles de modificaciones en función de la edificabilidad materializada siempre que se cumpla con lo estipulado en el art 36 del TR lotc-Lenac.

-El 20%, como mínimo del suelo residencial útil deberá ser destinado "prioritariamente" (artículo 71) por el Plan Parcial a edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

-Los terrenos de topografía cuya pendiente media supere el 45% se considerarán como ámbitos no aptos para la edificación y se consideraran como zona ajardinada de protección.

LA MANGUITA	**ZSR – 3**	**P.P. – 6**
	PLAN PARCIAL	**1 – 2**

Clasificación / Categoría del Suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado ZSR
Uso Característico	Residencial
Usos Permitidos	Comercial
Superficie del Sector	100.355 m².
Coeficiente de Edificabilidad Bruta	0,44m2c/m2
Superficie Edificable Total	44237m2c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector	0,52363 uda/m²s
Aprovechamiento Urbanístico del sector	52549 uda
Densidad de viviendas / hectáreas	39 viv/Ha
Número máximo de viviendas	400 viv
Tipología Edificatoria	Edificación abierta pareada CJ2, hilera CH y M-2

SUPERFICIE MÍNIMA DE RESERVA DE SUELO		
ESPACIO LIBRE	7916 m²s.	SISTEMA GENERAL INCLUIDO ESPACIO LIBRE, PARQUE RECREATIVO
DOTACIONES	5937 m²s	
EQUIPAMIENTO	1979 m²s	41147 m²s

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	PRIVADO
PLAZOS:	SEGUNDO CUATRIENIO

-Las superficies de reservas para dotaciones equipamientos y espacios libres son susceptibles de modificaciones en función de la edificabilidad materializada siempre que se cumpla con lo estipulado en el art 36 del TR lotc- Lenac.

-El 20%, como mínimo del suelo residencial útil deberá ser destinado "prioritariamente" (artículo 71) por el Plan Parcial a edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

-Los terrenos de topografía cuya pendiente media supere el 45% se considerarán como ámbitos no aptos para la edificación y se consideraran como zona ajardinada de protección.

-La ejecución del sistema general de Espacio Libre en la subcategoría de Parque recreativo irá a costa de los propietarios y estará ubicado en la zona de servidumbre de protección, estando a lo dispuesto en la legislación vigente de Costas vigente.

EL ROSARIO I (EL CARDON)	**ZSR – 4**	**P.P. – 1**
	PLAN PARCIAL	**1 – 2**

Clasificación / Categoría del Suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado ZSR
Uso Característico	Residencial
Usos Permitidos	Comercial
Superficie del Sector	36.108 m2.
Coeficiente de Edificabilidad Bruta	0,53m2c/m2
Superficie Edificable Total	18963 m2c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector	0,547247uda/m2s
Aprovechamiento Urbanístico del sector	19760 uda
Densidad de viviendas / hectáreas	12 viv/Ha
Número máximo de viviendas	43 viv
Tipología Edificatoria	Edificación abierta aislada CJ2

SUPERFICIE MÍNIMA DE RESERVA DE SUELO		
ESPACIO LIBRE	5837 m^2s.	SISTEMA GENERAL INCLUIDO ESPACIO LIBRE, PARQUE MIRADOR
DOTACIONES	1000 m^2s	
EQUIPAMIENTO	387 m^2s	2806m^2s

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	PRIVADO
PLAZOS:	PRIMER CUATRIENO

-Las superficies de reservas para dotaciones equipamientos y espacios libres son susceptibles de modificaciones en función de la edificabilidad materializada siempre que se cumpla con lo estipulado en el art 36 del TR lotc- Lenac.

-El 20%, como mínimo del suelo residencial útil deberá ser destinado "prioritariamente" (artículo 71) por el Plan Parcial a edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

-Los terrenos de topografía cuya pendiente media supere el 45% se considerarán como ámbitos no aptos para la edificación y se consideraran como zona ajardinada de protección.

- La ejecución del sistema general de Espacio Libre en la subcategoría de Parque mirador irá a costa de los propietarios y estará ubicado en la zona de servidumbre de protección, estando a lo dispuesto en la legislación vigente de costa vigente.

EL ROSARIO II	**ZSR 5**	**P.P. – 2**
	PLAN PARCIAL	**1 – 2**

Clasificación / Categoría del Suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado ZSR
Uso Característico	Residencial
Usos Permitidos	Comercial
Superficie del Sector	23.771 m2.
Coeficiente de Edificabilidad Bruta	0,64 m²c/m²s
Superficie Edificable Total	15234 m2c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector	0,533465 uda/m2s
Aprovechamiento Urbanístico del sector	12728 uda
Densidad de viviendas / hectáreas	13 viv/Ha
Número máximo de viviendas	31 viv
Tipología Edificatoria	Edificación abierta aislada CJ2

SUPERFICIE MÍNIMA DE RESERVA DE SUELO		
ESPACIO LIBRE	2674 m²s.	SISTEMA GENERAL ADSCRITO O INCLUIDO
DOTACIONES	2047 m²s	
EQUIPAMIENTO	997 m²s	m²s

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	PÚBLICA POR COOPERACIÓN
PLAZOS:	SEGUNDO CUATRIENIO

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

-Las superficies de reservas para dotaciones equipamientos y espacios libres son susceptibles de modificaciones en función de la edificabilidad materializada siempre que se cumpla con lo estipulado en el art 36 del TR lotc- Lenac.

-El 20%, como mínimo del suelo residencial útil deberá ser destinado "prioritariamente" (artículo 71) por el Plan Parcial a edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

-Los terrenos de topografía cuya pendiente media supere el 45% se considerarán como ámbitos no aptos para la edificación y se consideraran como zona ajardinada de protección.

SAN JOSÉ	**ZSR – 6**	**P.P. – 12**
	PLAN PARCIAL	**1 – 2**

Clasificación / Categoría del Suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado ZSR
Uso Característico	Residencial
Usos Permitidos	Comercial
Superficie del Sector	27.635 m².
Coeficiente de Edificabilidad Bruta	0,66 m²c/m²
Superficie Edificable Total	18180 m2c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector	0,513371 uda/m2s
Aprovechamiento Urbanístico del sector	14187 uda
Densidad de viviendas / hectáreas	29 viv/Ha
Número máximo de viviendas	80 viv
Tipología Edificatoria	Edificación cerrada M2 y Edificación abierta pareada CJ2

SUPERFICIE MÍNIMA DE RESERVA DE SUELO		
ESPACIO LIBRE	2472 m²s.	SISTEMA GENERAL ADSCRITO O INCLUIDO
DOTACIONES	1857 m²s	
EQUIPAMIENTO	616 m²s	m²s

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	PÚBLICA POR COOPERACIÓN
PLAZOS:	SEGUNDO CUATRIENIO

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

-Las superficies de reservas para dotaciones equipamientos y espacios libres son susceptibles de modificaciones en función de la edificabilidad materializada siempre que se cumpla con lo estipulado en el art 36 del TR lotc- Lenac.

-El 20%, como mínimo del suelo residencial útil deberá ser destinado "prioritariamente" (artículo 71) por el Plan Parcial a edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

-Los terrenos de topografía cuya pendiente media supere el 45% se considerarán como ámbitos no aptos para la edificación y se consideraran como zona ajardinada de protección.

SAN JOSÉ	**UA – 1**	

Clasificación / Categoría del Suelo	Suelo Urbano no Consolidado SUNC
Uso Característico	Residencial
Usos Permitidos	Comercial
Superficie del Sector	6609 m².
Coeficiente de Edificabilidad Bruta	0,81 m2c/m2s
Superficie Edificable Total	5353 m2c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector	0,86806 uda/m2s
Aprovechamiento Urbanístico del sector	5737 uda
Densidad de viviendas / hectáreas	30 viv/Ha
Número máximo de viviendas	20 viv
Tipología Edificatoria	Edificación Cerrada M2 / CJ-2

SUPERFICIE MÍNIMA DE RESERVA DE SUELO		
ESPACIO LIBRE	1844 m²s.	SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PROTECCIÓN BARRANCO
DOTACIONES	----- m²s	
EQUIPAMIENTO	----- m²s	

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	PRIVADA
PLAZOS:	SEGUNDO CUATRIENO

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- -Las superficies de reservas para dotaciones equipamientos y espacios libres son susceptibles de modificaciones en función de la edificabilidad materializada siempre que se cumpla con lo estipulado en el art 36 del TR lotc- Lenac.
- -El 20%, como mínimo del suelo residencial útil deberá ser destinado "prioritariamente" (artículo 71) por el Plan Parcial a edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.
- -Los terrenos de topografía cuya pendiente media supere el 45% se considerarán como ámbitos no aptos para la edificación y se consideraran como zona ajardinada de protección.
- -La ejecución del sistema general de Espacio Libre en la subcategoría de Parque mirador irá a costa de los propietarios y estará ubicado en la zona de servidumbre de protección, estando a lo dispuesto en la legislación vigente de costa vigente.

SAN JOSE	**UA – 2**	

Clasificación / Categoría del Suelo	Suelo Urbano no Consolidado UNC
Uso Característico	Residencial
Usos Permitidos	Comercial
Superficie del Sector	6114 m2.
Coeficiente de Edificabilidad Bruta	0,74 m2c/m2s
Superficie Edificable Total	4541 m2c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector	0,588813 uda/m2s
Aprovechamiento Urbanístico del sector	3600 uda
Densidad de viviendas / hectáreas	40 viv/Ha
Número máximo de viviendas	25 viv
Tipología Edificatoria	Edificación Cerrada

SUPERFICIE MÍNIMA DE RESERVA DE SUELO		
ESPACIO LIBRE	4792 m^2s.	SISTEMA GENERAL ADSCRITO O INCLUIDO
DOTACIONES	1098 m^2s	
EQUIPAMIENTO	162 m^2s	M^2s

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	PÚBLICA POR COOPERACIÓN
PLAZOS:	PRIMER CUATRIENO

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

-La ordenación así como la normativa de aplicación

-Las superficies de reservas para dotaciones equipamientos y espacios libres son susceptibles de modificaciones en función de la edificabilidad materializada siempre que se cumpla con lo estipulado en el art 36 del TR lotc- Lenac.

-El 20%, como mínimo del suelo residencial útil deberá ser destinado "prioritariamente" (artículo 71) por el Plan Parcial a edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

-Los terrenos de topografía cuya pendiente media supere el 45% se considerarán como ámbitos no aptos para la edificación y se consideraran como zona ajardinada de protección.

SAN JOSE	**ZSI-1**	**P.P. – 14**
	PLAN PARCIAL	**1 – 2**

Clasificación / Categoría del Suelo.....Suelo Urbanizable sectorizado no ordenado ZSI
Uso Característico.....Industrial
Superficie del Sector.....37.117 m²
Coeficiente de Edificabilidad Bruta.....0,39 m2c/m2c
Superficie Edificable Total.....14.476 m2c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector.....0,265431 uda/m2s
Aprovechamiento Urbanístico del sector.....9852 uda
Tipología Edificatoria..... (a determinar por el plan parcial)

SUPERFICIE MÍNIMA DE RESERVA DE SUELO		
ESPACIO LIBRE	3711 m²s.	SISTEMA GENERAL ADSCRITO O INCLUIDO
DOTACIONES	312 m²s	
EQUIPAMIENTO	1173 m²s	M²s

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	PÚBLICA POR COOPERACIÓN
PLAZOS:	SEGUNDO CUATRIENIO

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

-El acceso al área industrial se realizará tanto por la salida norte desde la carretera insular TF-351 San José como la vía intermedia a la misma vía. El Plan parcial deberá cumplir con las determinaciones que se establecen en el capítulo de Carreteras de la normativa urbanística estructural.

-Los muros de contención que se generen no podrán superar los cuatro metro de altura escalonándose si fuera necesario con una separación, entre ellos no inferior a un metro debiendo estar ajardinados y revestidos con mampuestos de piedra vista.

-Las naves industriales se dispondrán aisladas o pareadas evitando la continuidad del espacio construido. La superficie máxima construida no podrá superar los 1.500 m2 por agrupación de parcelas. La cubierta deberá ser inclinada a una o dos aguas y recubierta con teja, evitando en el resto de fachadas los materiales reflectantes.

-Los terrenos de topografía cuya pendiente media supere el 45% se considerarán como ámbitos no aptos para la edificación y se consideraran como zona ajardinada de protección.

-Se aplicará la Medidas relativa de protección del Medio Ambiente, de la Normativa Urbanística de ordenación estructural de este plan general.

SAN JOSE	**ZSI – 2**	**P.P. – 15**
	PLAN PARCIAL	**1 – 2**

Clasificación / Categoría del Suelo	Suelo Urbanizable sectorizado no ordenado ZSI
Uso Característico	Industrial
Superficie del Sector	19.008 m2.
Coeficiente de Edificabilidad Bruta	0,45 m2c/m2s
Superficie Edificable Total	8554 m2c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector	0,313342 uda/m2s
Aprovechamiento Urbanístico del sector	5956 uda
Tipología Edificatoria	(a determinar por el plan parcial)

SUPERFICIE MÍNIMA DE RESERVA DE SUELO		
ESPACIO LIBRE	1901 m²s.	SISTEMA GENERAL ADSCRITO O INCLUIDO
DOTACIONES	190 m²s	
EQUIPAMIENTO	570 m²s	M²s

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	PÚBLICA POR COOPERACIÓN
PLAZOS:	PRIMER CUATRIENO

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

-El acceso al área industrial se realizará tanto por la salida norte desde la carretera insular TF-351 San José como la vía intermedia a la misma vía. El Plan parcial deberá cumplir con las determinaciones que se establecen en el capítulo de Carreteras de la normativa urbanística estructural.

-Los muros de contención que se generen no podrán superar los cuatro metro de altura escalonándose si fuera necesario con una separación, entre ellos no inferior a un metro debiendo estar ajardinados y revestidos con mampuestos de piedra vista.

-Las naves industriales se dispondrán aisladas o pareadas evitando la continuidad del espacio construido. La superficie máxima construida no podrá superar los 1.500 m2 por agrupación de parcelas. La cubierta deberá ser inclinada a una o dos aguas y recubierta con teja, evitando en el resto de fachadas los materiales reflectantes.

-Los terrenos de topografía cuya pendiente media supere el 45% se considerarán como ámbitos no aptos para la edificación y se consideraran como zona ajardinada de protección.

-Se aplicará la Medidas relativa de protección del Medio Ambiente, de la Normativa Urbanística de ordenación estructural de este plan general.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE **SAN JUAN DE LA RAMBLA**		FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO **CÁLCULO APROVECHAMIENTOS Y DOTACIONES**	
Ficha Nº ZSR-0	Sector: **LAS MONJAS II PP-7**	Instrumento de Desarrollo:	
Clase de Suelo: **URBANIZABLE**	Calificación: **SECTORIZADO NO ORDENADO**	PLAN PARCIAL	

SUPERFICIES			
Superficie General del Sector		**14.750**	m2
Sistemas Generales adscritos			m2
Usos Característicos admisibles			
	RESIDENCIAL		
	TERCIARIO	**Oficinas y Comercial**	
	DOTACIONAL	**Docente, Cultural, Deportivo y Sanitario**	
	INDUSTRIAL	**Talleres artesanales y Garajes**	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas Normativas admisibles					
	EDIFICACIÓN CERRADA				
	Superficie Neta Estimada		Coeficiente de Edificabilidad		Edificabilidad Máxima
	m2		m2t/m2s		m2t
M2	4.941		2,00		9.882
Totales	**4.941**		**2,00**		**9.882**
Coeficient. Homogeneización	Tipología VPO	Uso	Localización	Situación	Ponderación Resultante
	0,90	1,00	0,95	1,00	**0,855**
Aprovechamiento Urbanístico	**8,449**	UdA			
Aprovechamiento Medio	**0,573**	UdA/m2s			
10% Cesión Obligatoria	**845**	UdA			
Nº aproximado de Viviendas	**99**				

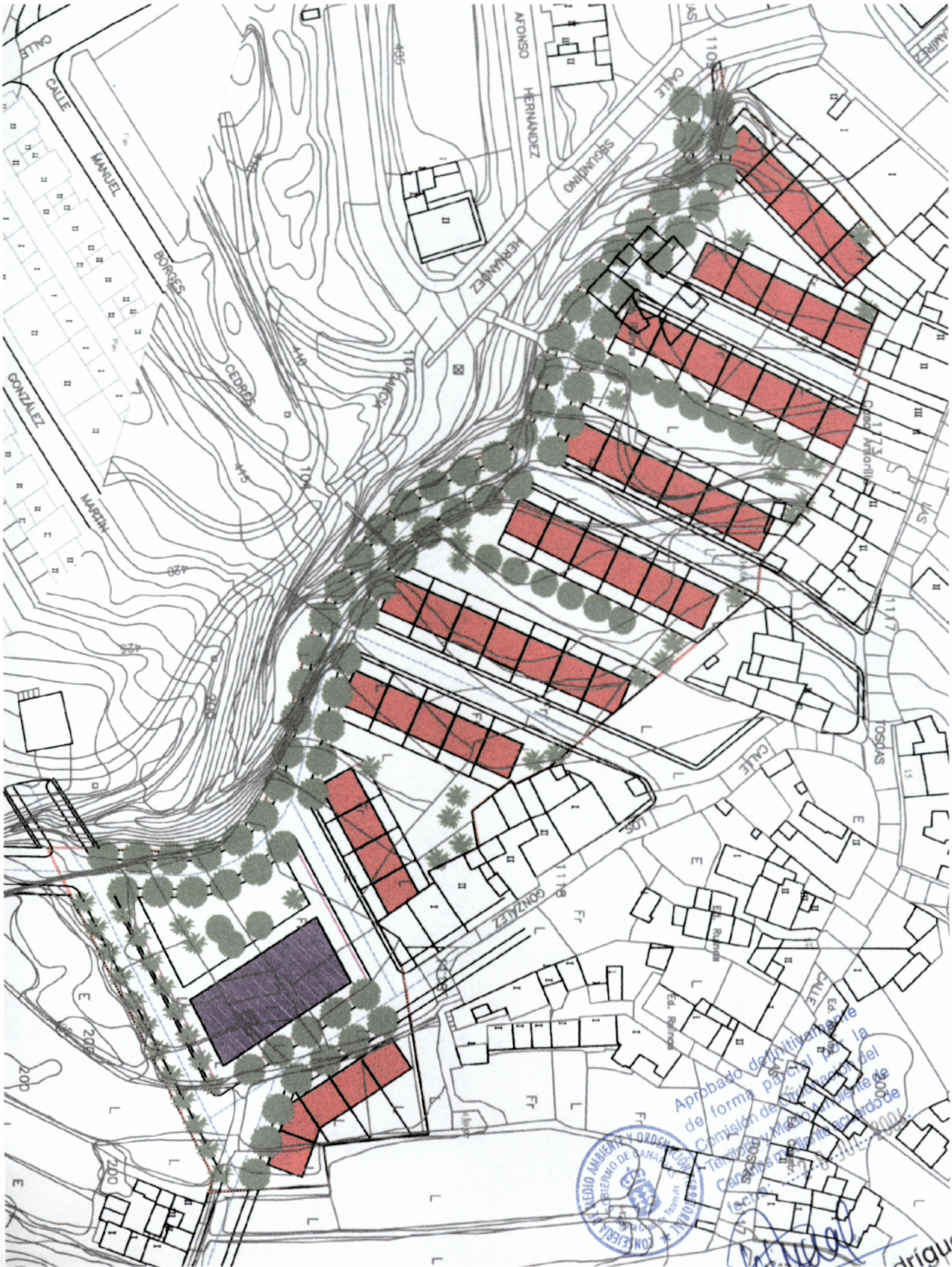
CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS OBLIGATORIAS			
	Superficie Neta	Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad Máxima
	m2	m2t/m2s	m2t
Red Viaria Local	**5.853**		
Espacios Libres	**1.978**	0,05	**98,90**
Equipamiento Público	**1.978**	0,45	**890,10**
Total Cesiones Dotacionales	**9.809**		
Plazas de Aparcamiento Min.	**99**		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El diseño urbano del Plan preverá el adose de edificación a aquellas construcciones colindantes que presenten medianeras colindantes con los límites del sector ordenado.
Las vías estructurantes del sector y de conexión con los viales existentes tendrán una sección mínima de 10 metros.
Se tendrá especial cuidado en el tratamiento del borde del barranco garantizando un adecuado ajardinamiento y la realización de muros de contención no superiores a 3,5 mts. Los viales de borde de barranco estarán dotados de arbolado con el fin de crear un colchón de vegetación.
Obligatoriedad de una reserva de agua de $1m^3$ por residente.
El destino obligatorio del Sector es para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de acuerdo a lo previsto en la vigente Ley 2/2003 de Vivienda para Canarias.

Ayuntamiento de San Juan de la Rambla
SECRETARÍA
Tenerife

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE **SAN JUAN DE LA RAMBLA**		ESQUEMA INDICATIVO DE LA ORDENACIÓN Escala: 1: 2.000
Ficha Nº ZSR-0	Sector: **LAS MONJAS II PP-7**	Instrumento de Desarrollo:
Clase de Suelo: **URBANIZABLE**	Calificación: **SECTORIZADO NO ORDENADO**	PLAN PARCIAL



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: ... JUL 2004

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS

Patricia Galván Rodríguez

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE **SAN JUAN DE LA RAMBLA**			FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO **CÁLCULO APROVECHAMIENTOS Y DOTACIONES**	
Ficha Nº ZSR-1	Sector: **LAS MONJAS II PP-8**		Instrumento de Desarrollo:	
Clase de Suelo: **URBANIZABLE**	Calificación: **SECTORIZADO NO ORDENADO**		PLAN PARCIAL	
SUPERFICIES				
Superficie General del Sector			**21.240**	m2
Sistemas Generales adscritos				m2
Usos Característicos admisibles				
	RESIDENCIAL			
	TERCIARIO	**Oficinas y Comercial**		
	DOTACIONAL	**Docente, Cultural, Deportivo y Sanitario**		
	INDUSTRIAL	**Talleres artesanales y Garajes**		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
Zonas Normativas admisibles				
	EDIFICACIÓN CERRADA			
	Superficie Neta Estimada	Coeficiente de Edificabilidad		Edificabilidad Máxima
	m2	m2t/m2s		m2t
M2	6.584	2,00		13.168
Totales	**6.584**	**2,00**		**13.168**
Coeficient. Homogeneización	Tipología VPO	Uso	Localización	Situación	Ponderación Resultante
	0,90	1,00	0,95	1,00	**0,855**
Aprovechamiento Urbanístico	**11.259**	UdA			
Aprovechamiento Medio	**0,530**	UdA/m2s			
10% Cesión Obligatoria	**1.126**	UdA			
Nº aproximado de Viviendas	**132**				
CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS OBLIGATORIAS					
	Superficie Neta	Coeficiente de Edificabilidad			Edificabilidad Máxima
	m2	m2t/m2s			m2t
Red Viaria Local	**9.388**				
Espacios Libres	**2.634**	0,05			**131,70**
Equipamiento Público	**2.634**	0,45			**1.185,30**
Total Cesiones Dotacionales	**14.656**				
Plazas de Aparcamiento Min.	**132**				

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El diseño urbano del Plan preverá el adose de edificación a aquellas construcciones colindantes que presenten medianeras colindantes con los límites del sector ordenado.
Las vías estructurantes del sector y de conexión con los viales existentes tendrán una sección mínima de 10 metros.
Se tendrá especial cuidado en el tratamiento del borde del barranco garantizando un adecuado ajardinamiento y la realización de muros de contención no superiores a 3,5 mts. Los viales de borde de barranco estarán dotados de arbolado con el fin de crear un colchón de vegetación.
Obligatoriedad de una reserva de agua de $1m^3$ por residente.
El destino obligatorio del Sector es para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de acuerdo a lo previsto en la vigente Ley 2/2003 de Vivienda para Canarias.
Los terrenos cuya pendiente topográfica supere el 45% se considerarán como ámbitos no aptos para la edificación debiendo asignarse a zonas ajardinadas de protección.