

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

“EL JARDIN”

Santa Ursula - Tenerife

El presente documento relativo al PLAN PARCIAL DE ORDENACION "EL JARDIN", de este Término Municipal, integrado por los folios numerados del 1 al 38, sellados con el de esta Secretaría, es reproducción fiel y exacta del aprobado inicialmente por esta Corporación en sesión plenaria de 26 de Julio de 1.991.- Doy fe.



[Handwritten signature in blue ink]



1.1 MEMORIA INFORMATICA

1.1.1 SITUACION Y LIMITE

El terreno cuya ordenación es objeto del presente Plan Parcial se halla situado en el término municipal de Santa Ursula, Provincia de Santa Cruz de Tenerife, con acceso por la Corujera y entre las cotas 320 y 395 sobre el nivel del mar.

Los límites son:

- a) Nor-Este; Carretera nueva Corujera
- b) Sur-Este: Con la Carretera nueva Corujera
- c) Nor-Oeste: Con la Carretera T.F-820 y algunos edificios existentes.
- d) Sur-Oeste: Con el Barrio Antonio Afonso y La Urbanización El Jardin.

1.1.2 DATOS GEOGRAFICOS

- a) La superficie total de la finca objeto de este P.P. es de 48.000 Mts²
- b) Características del terreno:
El terreno tiene unos 465 m. por su largo más amplio y unos 130 m. por su ancho más amplio. Se extiende (Sur-Este) a (Nor-Oeste) con una pendiente mínima del 9 % y una pendiente máxima del 35 %.
- c) Topografía:
No presenta accidentes dignos de mención.
- d) Condiciones climatológicas:
Propias de Santa Ursula.

1.1.3 CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE LOS TERRENOS

De acuerdo con los criterios de zonificación establecidos en las Normas Subsidiarias vigentes en el Municipio de Santa Ursula. "ALCANCE DE LAS NORMAS: Afectarán a los terrenos comprendidos en Las Normas Subsidiarias con destino a ser urbanizados y que no se clasifiquen de suelo urbano ni rústico!" La normativa vigente para suelo con carácter de Ciudad Jardin es:

USO: RESIDENCIAL (CIUDAD JARDIN)

PARCELA MINIMA: 400 M²



OCUPACION MAXIMA: 30 %
 EDIFICABILIDAD: 0,50 m2/m2
 ALTURA: Máximo dos plantas.Y/o 7,20 Mts.
 FRENTE: Mínimo 10 Mts.
 RETRANQUEO: Mínimo 3 Mts.En todos sus linderos.



Este P.P. se basa asimismo en la disposición transitoria segunda de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en cuanto a las Normas Subsidiarias, que se adapten a dicha Ley vigente.

También se ha cumplido en la redacción de este plan todo lo que exige la Ley SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA. Texto refundido, aprobado por Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de abril y el anexo: Ley 8/1990, de 25 de Julio sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

ARTICULOS: 13.1

53

75

Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.2 MEMORIA DE LA ORDENACION

1.2.1 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

1.2.1.1 OBJETO DE LA ORDENACION

El objeto es crear una unidad de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

Son factores básicos para la materialización de esta Ordenación, las previsiones de las Normas Subsidiarias vigentes, la especial topografía del terreno, las comunicaciones que tiene y las condiciones climatológicas de la zona.

1.2.1.2 JUSTIFICACION DE LA ORDENACION:

Aparte de las ya reseñadas condiciones físicas y ambientales favorables de los terrenos que tratan de urbanizarse, la presente Ordenación encuentra su más probada justificación en la demanda de zonas aptas para la urbanización y subsiguiente edificación, contribuyendo al desarrollo urbano previsto en las Normas Subsidiarias de Santa Ursula y la Plena responsabilidad de la Propiedad para hacer frente a la urbanización que se proyecta.





1.2.1.3 CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Según las Normas Subsidiarias de planeamiento vigente del Municipio de Santa Ursula se considera esta zona como Residencial-Ciudad Jardín.

1.2.1.4 ZONIFICACION:

Con las previsiones de planeamiento de rango superior y la legislación vigente sobre Urbanismo se ha dividido el terreno en las siguientes zonas:

- A) RESIDENCIAL (CIUDAD JARDIN)
- B) COMERCIAL
- C) ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO (ZONA VERDE)
- D) DOCENTE
- E) RED VIARIA

A) RESIDENCIAL (CIUDAD JARDIN)

Su superficie es de 30.111 m² que corresponde al 62,8 % de la superficie total en CIUDAD JARDIN.

La edificación es, siendo las características de la zona:

Parcela mínima: 400 m² (círculo mínimo en el interior de parcela=15m.) y frente mínimo de 10 mts a la calle.

Ocupación máxima: 30 %

Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m²

Altura máxima: 2 plantas (7,20 metros)

B) COMERCIAL

Su superficie es de 6.000 m² que corresponde al 12,5% de la superficie total. Su situación Nor-Oeste junto a la carretera T.F-820, justifica su carácter comercial.

Sus características son:

USO: comercial

OCUPACION MAXIMA: 35%

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,5 m²/m²

ALTURA MAXIMA: 7,20m.

C) ESPACIOS LIBRES

Su superficie es de 4.900 m² que corresponde al 10,2% de la superficie total. Se concentra en la zona Sur-Este, bordeada en una parte por la carretera nueva Corujera, y en la otra por paseos peatonales, los cuales dan hacia un barrio existente.





HCJA nº 4

Se encuentra destinada a reserva de jardines y áreas de recreo y juego de niños.

Las edificaciones permitidas en las zonas verdes serán las que autoriza las Normas Subsidiarias, que dice: "Sólo se permiten edificaciones aisladas dedicadas a usos culturales o recreativos, de acuerdo con lo que se establece en los Planes Parciales con un 1% de superficie máxima ocupada en planta y dos plantas como máximo."

El criterio de este P.P. es el mismo, pudiendo constituirse con una ocupación mayor si fuera necesario, siempre que sea razonablemente justificado y que el uso sea cultural, recreativo o deportivo y que si es posible sea en sótano o semisótano, con tratamiento de cubierta de terrazas o jardines.

En las zonas verdes también podrán situarse las instalaciones propias de los servicios (convenientemente cuidado su montaje desde el punto de vista de seguridad, higiene y estética), tales como estaciones transformadoras, depósitos de agua, depuradoras, sala de bombeo de agua, etc.

D) DOCENTE

Su superficie es de 1.000 m² que corresponde al 2,1 % de la sup. total.

Edificabilidad: 0,30 m²/m²

Su uso es de centro preescolar y guardería. Se sitúa junto a la zona verde.

E) RED VIARIA

Su superficie es de 5.989 m² que corresponde al 12,4% de la superficie total.

Ha tenido condicionada, tanto en trazado como en sección, por la prolongación de las calles Ribera y el Parque, que morían en los terrenos objeto de este P.P. y por la conexión con la carretera nueva Corujera, y que a su vez se comunicará con la carretera T.F-320.

En los planos nº 6 (Red viaria- Características) y nº 7 (Secciones de la Red Viaria), se especifican todos los detalles al respecto.

APARCAMIENTOS:

De acuerdo con el artículo 72-39 de las Normas se prevé 1 plaza de garaje o aparcamiento en el interior de cada parcela o por cada 100m². de edificación o vivienda, serán el 50% de los aparcamientos que deben ir fuera de la zona vial. Además se contemplan en la Red viaria un 2% de las plazas destinadas a vehículos para personas con movilidad reducida.





El aparcamiento mínimo será de 2,20 x 4,50m.

Asimismo, se cumple el art.9, del mismo reglamento, que dice: "Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red vial, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial."

Se permitirá la edificación para uso de garaje adosado al lindero siempre que:

-Altura máxima de 2,60 m.

No contará como ocupación, siempre que se encuentre situado a un máximo de 1,20 m. sobre la rasante de calle.

-Calculo de aparcamientos en las calles: 838ml de calle
:6m/coche =

=140 plazas de aparcamientos:2 = 70 plazas.

1.2.1.5 SERVICIOS

(A) Abastecimiento de agua

El caudal necesario para el abastecimiento de agua se ha calculado en función de la población que albergará la urbanización. Se prevé que se realizará en los terrenos unas 63 viviendas aprox. que multiplicada por cinco (composición media de la familia) hace una población de 315 habitantes.

Si consideramos una previsión de 200 litros por habitante y día, el consumo diario de la urbanización será de:
200 litros-Habit./día x 315 Habit.=63.000 litros/día.

Se estima una previsión de autonomía para tres días, la capacidad mínima de los depósitos será de 192.000 litros o 192 m³.

Características de la red.-

a) La red se realizará con tubería galvanizada convenientemente protegida, con diámetro de 2 pulgadas. Se dispondrá según el sistema de anillos cerrados, con sus correspondientes llaves de paso en las cabeceras de los anillos, con el objeto de garantizar el servicio de un sector mientras se separe otro.

b) Las acometidas a las parcelas unifamiliares se hará como mínimo con tubería de una pulgada de diámetro, en las colectivas será de acuerdo con la importancia del edificio, con peine de distribución a los contadores.





c) Se instalarán bocas de riego y contra incendios, distribuidas en todas las calles con una separación no mayor de 100 metros. Las bocas contra incendios será del tipo y características que recomiende el Servicio Contra incendios del Municipio.

d) Se estudiará el aprovechamiento de las aguas residuales, de forma que el reciclaje, el bombeo, depósitos, red, etc., sea rentable, para aprovecharla como agua de riego.

e) El suministro de agua potable será por cuenta del Servicio Municipal de agua, al cual le corresponde colocar los contadores y cobrar los consumos según tarifas.

(B) La Red eléctrica. (toda la red eléctrica irá subterránea). La estación transformadora de la que parte la red de baja tensión que alimenta a los terrenos, se sitúa paralela a la carretera nueva Corujera, existe actualmente y esta fuera del Plan Parcial en la zona Nor-Este.

Red de alumbrado público.-

La red de baja tensión para alumbrado público alimentará a las lámparas de 330 voltios entre fase y neutro del transformador.

La altura de las luminarias será de 6 metros y la intensidad media de iluminación en la calzada será de 10 lux.

El tipo de luminaria se definirá en el Proyecto de Urbanización.

El encendido y apagado de estas luminarias será regulado con el Casco Urbano.

Red de alumbrado privado.-

a) La red de baja tensión para el alumbrado y fuerza para uso privado se hará a la tensión de 380 voltios entre fases (220 voltios entre fase y neutro) que, aparte de ser tensión normal unificada según las disposiciones de carácter general de Reglamento de Centrales Generadoras del 23 de febrero de 1.949, implica una gran economía en los conductores sobre la distribución a 220/123 voltios para transmitir la misma potencia.

b) Las potencias que se deberá prever para cada vivienda y la demanda correspondiente (aplicando el coeficiente de simultaneidad a la potencia instalada), deberá ajustarse a las normas





establecidas en el Reglamento para Baja Tensión de junio de 1.968, en los artículos 53 y 56 ambos inclusive.

c) Se prevé una demanda de 6,6 kw. por vivienda, que aplicando el coeficiente de simultaneidad, Art. 55, del mencionado Reglamento, que es 0,4 la carga o demanda real de cada vivienda será $6,6 \text{ kw.} \times 0,4 = 2,64 \text{ kw.}$

(C) La red de saneamiento.-

Se proyectará sistema separativo de evacuación de aguas residuales y pluviales, por medio de conductos independientes.

Se ha elegido este sistema de red separativa para que el tratamiento de las aguas residuales sea más económico, de forma que las aguas pluviales se encaucen hacia pozos absorbentes o a depósitos para su aprovechamiento.

Las redes se han diseñado siguiendo el trazado viario para que no se produzcan servidumbres y la estación depuradora se ha situado en la zona más baja del terreno.

Las tuberías irán en zanjas a una profundidad como mínimo de 1,20m., sobre base consolidada, y luego se llenarán con tierra, salvo en los casos que sea conveniente el archete.

Redes de aguas pluviales.-

La red contará con imbornales o sumideros separados unos de otros unos 40 metros, o que cada uno tenga una superficie máxima = de 600 m². de recogida y pozos de registros en los cambios de dirección, pendientes y acoples.

La red desaguará directamente a un pozo absorbente o sería más conveniente canalizarla a un depósito para su aprovechamiento.



Red de aguas residuales.-

Todas las edificaciones tendrán acometida a la red principal mediante arqueta de registro y habrá pozos de registro en los cambios de dirección y pendientes.

La red desembocará en estación depuradora para hacer el tratamiento exigido a las aguas residuales para poder verterlas en pozo absorbente o reciclarlas para su aprovechamiento.

En ambas redes los conductos podrán ser de hormigón, fibrocemento o P.V.C., según lo aconseje el estudio para un mejor rendimiento y economía.

(D) Red telefónica.-

La red telefónica se hará de acuerdo con las normas de la Compañía Telefónica Nacional.

En términos generales, la red será subterránea en zanjas a una profundidad mínima de 45 cms. en tuberías adecuadas o bloques de hormigón especiales, con arquetas de registro, que se instalarán en lugares aconsejables, en los espacios públicos sin entrar en propiedad particular.

1.2.2 ETAPAS PARA SU REALIZACION.

Después de la aprobación del Plan Parcial y del proyecto de urbanización, será en una sola etapa y en un plazo de cuatro años.

1.2.3 EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Documento g, apartado 2, del artículo.55 R.P.

SE ha calculado el presupuesto de las obras a realizar, de acuerdo con las características del terreno y las condiciones que estipula el Plan, en base de un módulo de coste por metro cuadrado de suelo preparado entendiéndose por tal al terreno que se beneficie directamente de las siguientes obras.

- a) Explanación, pavimentación, señalización y jardinería de las redes viarias.
- b) Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrante contra incendios.
- c) Redes de alcantarillado.
- d) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- e) Red telefónica.-
- f) Ejecución de zonas verdes.



Este módulo de coste será aproximado, si se cumplen las etapas previstas en un futuro próximo y todos los sectores a la vez, es decir, haciendo la totalidad de la urbanización.

Este módulo de urbanización se estima en 1600 ptas/m2 de terreno por lo que el presupuesto será:

$48.000 \text{ m}^2 \times 1.600 \text{ ptas/m}^2 = 76.800.000.-\text{Ptas.}$

Por tanto, el coste aproximado de las obras asciende a SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTAS MIL PESETAS.

Santa Cruz de Tenerife, Diciembre de 1990.

EL PROPIETARIO PROMOTOR

EL ARQUITECTO



1.2.4 ARTICULO 53 DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA

Texto refundido, aprobado por Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de abril.

Párrafo 2.-Cuando se refieran a Urbanización de iniciativa particular, se habrán de consignar además los siguientes datos:

- a) Memoria justificativa a la necesidad o conveniencia de la Urbanización. :
- b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización señalando el sistema de actuación, y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.
- e) Garantías de exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- f) Medios económicos de toda índole.

a) MEMORIA JUSTIFICATIVA

En toda la documentación anterior, la información y la memoria de ordenación se justifica con amplitud la necesidad de la ejecución de este Plan Parcial y Urbanización de estos terrenos.

b) NOMBRE, APELLIDOS, Y DIRECCION DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS
Promotora Corujera S.L.

C/España, nº 25, 1º 2-Sta/Ursula.

D. Isidro A. Glez Hdez.

Hermanos Hernandez Garcia

Hermanos Acosta Lima

Hermanos Hernandez Gonzalez



c) MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION SEÑALANDO EL SISTEMA DE ACTUACION Y PREVENCION SOBRE LA FUTURA CONSERVACION DE LAS MISMAS.

La ordenación y correspondientes urbanización de los terrenos se realizará, por el sistema de Compesación, según las etapas previstas por los propietarios promotores y con sus propios medios, sin perjuicio de que durante su ejecución convenga reducir dichas etapas o plazos si el aumento de la demanda de suelo así lo exigiera.

La ejecución de las obras de urbanización se hará por el sistema de contratación directa, debiendo existir un Proyecto de Urbanización con Licencia en el Excmo. Ayuntamiento de Santa Ursula, y estando la dirección de obras a cargo de los técnicos que designe la propiedad, las cuales una vez finalizadas, podrán ser comprobadas por los técnicos municipales.

En cuanto al régimen urbanístico de los terrenos con referencia a los estudios de detalle, parcelaciones y proyectos de urbanización, tal como exige el apart. b del Art. 61 del Reglamento de Planeamiento, nos remitimos a lo establecido en la ley del Suelo.

La conservación de las obras y servicios correrá a cargo de la Propiedad durante el transcurso de los plazos o etapas de ejecución, al término de los cuales se procederá a la entrega de las obras y servicios, así como a la cesión de los terrenos de dominio público al Excmo. Ayuntamiento de Santa Ursula.

EL PROPIETARIO PROMOTOR **este proyecto requiere el** EL ARQUITECTO

trámite establecido en el artículo 41 de la ley del suelo. (r. d. 1346/1976)

18 ABR. 1991 el arqto. de control
fecha 26085
número
conforme al encargo del propietario



d) COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.

A) Compromiso entre el urbanizador y el Ayuntamiento

a) Cesión gratuita de los viales de la Urbanización una vez terminada la ejecución de la misma y se puedan recibir por su conservación adecuada a que se compromete el Urbanizador durante el plazo de ejecución y el de garantía que, en su caso, se señale.

b) Cesión gratuita de las redes de distribución de los servicios de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, red eléctrica y canalización para red telefónica.

c) En cuanto al régimen de policía y vigilancia regirán las disposiciones en vigor contenidas en las Ordenanzas Municipales de Santa Ursula y disposiciones gubernativas pertinentes, comprometiéndose el promotor a tomar a su cargo la limpieza de la Urbanización durante el tiempo que medie entre su ejecución y la entrega de la misma al Excmo. Ayuntamiento.

B) Compromiso entre el Urbanizador y los futuros propietarios de solares

a) El urbanizador y los demás propietarios se obligarán, conforme a las cláusulas que al efecto estipulen en los contratos correspondientes, al suministro de agua potable, mantenimiento del alumbrado público y demás servicios comunes de la urbanización durante el período comprendido entre la realización de la misma y la cesión de viales y servicios al Ayuntamiento.

e) GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHS COMPROMISOS
La garantía necesaria para el exacto cumplimiento de dichos compromisos se establecerán en el momento oportuno según el Excmo. Ayuntamiento de Santa Ursula y de acuerdo con la Ley, como pudiera ser el importe del 6% del valor de la urbanización garantizado en metálico, valores públicos o aval bancario.

EL PROPIETARIO PROMOTOR

EL ARQUITECTO





f) MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE

El Propietario-Promotor garantiza la necesaria aportación económica financiera para llevar a efecto la proyectada urbanización, según las etapas establecidas para su ejecución y con medios propios sin perjuicio de que se vayan generando con créditos, ventas, etc.

Santa Cruz de Tenerife, Diciembre de 1990.

EL PROPIETARIO PROMOTOR

EL ARQUITECTO

colegio oficial de arquitectos de canaria delegación de santa cruz de tenerife	
este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 41 de la ley del suelo. (r. d. 1346/1976)	
fecha 18 ABR. 1991	el arqto. de control
número 26085	
conforme al encargo del propietario	



1.2.5. CUADRO DE SUPERFICIES Y PORCENTAJES

	ZONAS	SUPERFICIE	TOTALES PARCIALES	PORCENTAJES	
				PARCIALES	TOTALES
SUPERFICIE EDIFICABLE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN (Incluido el 15% Aprov. Medio)	30,111		62,8 %	
	COMERCIAL	6.000	36.111	12,5 %	75,30 %
EQUIPAMIENTO	ESCOLAR	1.000		2,1 %	
	ESPACIOS LI- BRES (Zona Verde)	4.900	5.900	10,2 %	12,3 %
INFRAESTRUCTURA	RED VIARIA: Calles defi- nidas en Nor- mas	1.220			
	Calle Jardin (Existente)	470		12,4 %	
	Vías Nuevas Plan Parcial	4.299	5.989		12,4 %
	TOTALES	48.000	48.000		100 %

ZONA FUERA DEL PLAN PARCIAL

ZONA

SUPERFICIE M2

INFRAE STRUC TURA	AFECCION C/ NUEVA CORUJERA	3.225
-------------------------	----------------------------	-------

EL 15 % DEL APROV. MEDIC AYUNTAMIENTO = 5.600 M2





1.2.6 CUADRO DE VOLUMENES Y SUPERFICIES EDIFICADAS.

ZONA	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD M2/M2		SUPERFICIE CONSTRUIDA M2
RESIDENCIAL (CIUDAD JARDIN)	30.111	0,50		15.055,0
ESCOLAR	1.000	0,30		300
COMERCIAL	6.000	0,50		3.000
	37.111			18.355,00

NOTA:

Las Normas Subsidiarias permite una edificabilidad bruta de 0,40 m²/m². Lo que da un total de 48.000 m² x 0,40 m²/m²=19.200 m². Y esto supone que los 18.355 obtenidos son un 95,59 %.





1.2.7 CUADRO DE MODULOS MINIMOS DE RESERVA DE DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL (SEGUN Art. 11-171-172 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS)

	MODULO		SUPERFICIE	EN EL PROYECTO
SISTEMAS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO (ZONAS VERDES)	JARDINES	15 m ² /viv	945 m ²	4.900 m ²
	AREAS DE JUEGO DE NIÑOS	3 m ² /viv	189 m ²	
SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	2 m ² /viv	126 m ² <i>Contr.</i>	6.000 m ² suelo 3.000 m ² <i>Contr.</i>
	EQUIPAMIENTO SOCIAL			
APARCAMIENTOS		1/100 m ² de EDIFICACION ó 1/viv		1/100 m ² de EDIFICACION ó 1/viv EN EL INTERIOR DE CADA PARCELA

CENTROS DOCENTES	PRE-ESCOLAR ó GUARDERIA	10 m ² /viv	630 m ²	1.000 m ²
------------------	-------------------------	------------------------	--------------------	----------------------

NOTA:
LAS RESERVAS DE SUELO QUE SE PREVEEN, RESPETAN LOS MINIMOS ESTABLICIDOS EN EL ARTICULO 13.2 DE LA LEY DEL SUELO, PARRAFOS B), C), y E).





1.2.9 EDIFICABILIDAD MEDIA

Edificabilidad = 18.355 m2.

Superficie total ordenada = 48.000 m2.

Volumen medio = $\frac{18.355}{48.000} = 0,38$



1.2.12 CUADRO DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTO, PUBLICOS Y PRIVADOS.



USO	ZONA	SUPERFICIE M2	% NO EDIFICABLE	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES M2
PUBLICO	JARDINES Y AREAS DE JUEGO PARA NIÑOS.	4.900	100 %	4.900
	-RED VIARIA	5.989	100 %	5.989
	-EQUIPAMIENTO (CENTROS DOCENTES).	1.000	50 %	500
				11.389
PRIVADO	RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN	30.111	70 %	21.077,7
	COMERCIAL	6.000	40 %	3.000
				24.077,7

RESUMEN ESPACIOS LIBRES.

PUBLICOS-----11.389 m2.

PRIVADOS-----24.077,7 m2.

TOTAL 35.466,7 m2

(73,8 % DEL TOTAL)





1.2.13 JUSTIFICACION DEL VOLUMEN TOTAL EDIFICADO

Según el cuadro 1.2.6 de 48.000 m² de terreno ordenado se obtienen 36.111 m² de terreno edificable, que corresponde al 75,23 % de la totalidad del terreno.

	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	m ²
Comercial-	6.000	0,50	3.000
Escolar-	1.000	0,30	300
Residencial (Ciudad Jardín)	<u>30.111</u>	<u>0,50</u>	<u>15.055</u>
	37.111 m ²		18.355 m ²

1.2.14 JUSTIFICACION DE LA CESION AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA URSULA.

Corresponde por ley un 15% del terreno edificado, lo que equivale a 5.600 m² de superficie.

$$15\% \times 37,111 = 5566,65 \text{ m}^2$$

1.2.15 JUSTIFICACION DEL USO COMERCIAL

El Art. 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento establece como módulo mínimo de reserva de suelo para SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL : 2 m² CONST/VIV.

Corresponde éste para equipamiento comercial y-ó social.



Teniendo en cuenta la poca entidad del plan (270 habitantes), se ha entendido más beneficios para la zona la potenciación del uso comercial.

1.2.16 BENEFICIOS DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA.

Con el fin de estimular la acción urbanizadora, tanto de los particulares como de los Organismos o Entidades Públicas, la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, otorga los beneficios tributarios definidos en el título V, capítulo 4º, artículos 202, 203 y 204, para aquellos que ejecuten a su cargo gastos de nueva urbanización.

Por su parte, el artículo 8 apartado 1 del Decreto de 30 de junio de 1.966, establece que los órganos urbanísticos competentes para la aprobación definitiva del planeamiento, en este caso la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán a solicitud de los interesados y a la vista de la documentación presentada para aprobar los planos y proyecto, declarar inicialmente el derecho a la obtención de los = beneficios antes enumerados.

Por ello se solicita formalmente, desde ahora, por el promotor, = que la Comisión Provincial de Urbanismo a aprobar definitivamente el presente Plan Parcial, declare a éste inicialmente el derecho a la obtención de los beneficios establecidos en los artículos antes mencionados de la ley del suelo y disposiciones concordantes, sin perjuicio de que el promotor continúe el procedimiento Legal para la obtención definitiva.

Santa Cruz de Tenerife, Diciembre de 1990.

EL ARQUITECTO

este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 41 de la ley del suelo. (r. d. 1346/1976)

JOSÉ DEL VENTURA GARCIA

fecha	18 ABR. 1991	el arqto. de control
número	26085	
conforme al encargo del propietario		

USOS Y ORDENANZAS APLICABLES A CADA UNA DE LAS ZONAS ESTABLECIDAS EN ESTE PLAN PARCIAL.



El suelo que abarca el Plan Parcial, se halla dividido en:

1. ZONA RESIDENCIAL (CIUDAD JARDIN)
2. ZONA COMERCIAL (EDIFICACION AISLADA)
3. CENTROS DOCENTES (EQUIPAMIENTO)
4. ESPACIOS LIBRES (ZONA VERDE)
5. RED VIARIA

1. ZONA RESIDENCIAL (CIUDAD JARDIN)

Se transcriben las ordenanzas, de edificación ciudad jardín definidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Ursula.

SECCION 3. EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN.

ARTICULO 73. SOLAR EDIFICABLE.

Se considera solar edificable el que cumple las siguientes condiciones:

Que tenga acceso a través de una vía pavimentada y dotada de los servicios de abastecimiento de agua saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.

Su superficie mínima será de 400 m²., sin embargo los PLANES Y ESTUDIOS podrán aumentar esta superficie mínima cuando determinadas condiciones paisajísticas u otras lo aconsejen.

Cuando como consecuencia de la ordenación, alguna parcela edificada se vea afectada sólo en el terreno y no en la edificación, no se considerará por ello fuera de ordenación.

Su forma y dimensiones deben de ser tales que pueda inscribirse en él un círculo de 15 metros de diámetro.

Que no esté situado en zona afectada por el planeamiento para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres u otras limitaciones.

ARTICULO 74. OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR.

Se entiende por ocupación la proyección de la edificación sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes.

La máxima ocupación permitida será del 30%. Los sótanos y semisótanos se encuentran incluidos dentro del concepto de ocupación, pero sin incluir los muros de contención.

ARTICULO 75. ALINEACION OFICIAL.

Será de aplicación el Artículo 20.

Es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a vías, plazas, etc. y las parcelas o solares de propiedad pública o privada, como consecuencia de los PLANES DE ORDENACION.





ARTICULO 76. CHAFLANES.

Será de aplicación el Artículo 22.

En el cruce de dos calles, excepto donde una edificación preexistente lo impida, se establecerá una alineación en chaflán que salvo indicación gráfica diferente, será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las calles.

No obstante la excepción establecida al principio, la demolición del edificio existente obliga a la construcción del chaflán en la reedificación.

La dimensión mínima de los chaflanes será de 3 metros, pudiendo en los planos disponerse dimensiones superiores.

ARTICULO 77. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación quedará separada con fachadas por todos sus costados y retranqueada como mínimo 3 metros de todos sus linderos.

Sólo podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín, con la excepción de lo establecido en el art. 87.

ARTICULO 78.

En los términos fijados por el art. 28. (FRENTE DE SOLAR: Longitud que tiene la alineación de vial de una parcela a lo largo de una calle.) para las áreas calificadas de CIUDAD JARDIN. El frente mínimo para poder ser edificado será de 10 metros.

ARTICULO 79. RASANTE.

Será de aplicación el Artículo 30.

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación oficial.

Las edificaciones deberán siempre mantener la rasante oficial en todo su frente, los accesos superiores e inferiores a la edificación tales como rampas o escaleras será dentro de la Propiedad Privada.



**ARTICULO 80. ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.**

La altura de la edificación se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre el terreno circundante y la cara inferior del último forjado.

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas para cualquier fachada.

La altura máxima en cualquier punto desde el terreno circundante hasta la parte inferior del alero se fija en 7,20 metros. Se permite sin computar, acceso a sótanos con un ancho mínimo de 3 metros. (Ver Anexos N. 1 y N. 2)

En solares en pendiente y con acceso desde una calle superior, la altura máxima de la edificación sobre la rasante será de 3 metros. El perfil del terreno urbanizado deberá coincidir con la línea media del perfil del terreno natural.

ARTICULO 81. EDIFICABILIDAD MAXIMA.

Se entiende por edificabilidad máxima, al número de m² de superficie habitable techada que se permite por cada m² de solar edificable.

Se entenderá por superficie habitable la situada a menos de 12 metros de distancia de un punto de una fachada donde sea posible abrir un hueco al exterior o patio de 0,60 metros de altura. El resto se considerará sótano y no computará al igual que los accesos a éstos en un ancho máximo de 5 metros.

Los balcones y terrazas abiertos al exterior al menos por dos de sus lados, no computarán como superficie habitable. Cuando estén abiertos sólo por un lado computarán el 50%.

No computarán como superficie habitable las plantas bajas diáfanas, pero sí los accesos, y construcciones sobre cubierta. La edificabilidad se fija en 0,5 m² de edificación por m² de solar.

ARTICULO 82. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Por encima de la altura máxima sólo se permiten pabellones para albergar la escalera, depósitos de agua, dependencias para instalaciones y lavaderos (15% de la planta como máximo).

ARTICULO 83. CERRAMIENTOS Y MURCS DE CONTENCIÓN.

La parcela será vallada con un cerramiento transparente a la calle, con una altura máxima de 2,20 m. pudiendo ser opaco en su primer m. pudiendo ser ciego hasta 2,00 m. en todos los linderos. No obstante cuando se trate de calles con fuerte pendiente se permitía que el cerramiento opaco alcance como máximo la altura equivalente a una planta en cualquier punto a lo largo de la





alineación a la calle.

Los muros de contención que queden vistos desde el exterior serán acabados en piedra natural y no podrán tener una altura mayor de 4 metros.

ARTICULO 84. ALTURA DE PISOS.

La altura libre de las plantas pisos no será menor de 2,5 metros, salvo en baños, trasteros, garajes, pasillos y dependencias similares, donde podrá ser de 2,2 metros.

La altura libre de las plantas bajas no será mayor de 3,00 metros ni menor de 2,50 metros.

ARTICULO 85. PATIOS LUCES Y VENTILACION.

Será de aplicación el Artículo 40.

Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es la ventilación e iluminación a dependencias.

Los patios que ventilen e iluminen dependencias habitables tendrán la condición de que en ellos pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la cuarta parte de la altura del patio y nunca menos de 3 metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo (y que ventile e ilumine por el patio) hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud de la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos correspondientes a la otra dimensión a razón de 0,30 metros de disminución de una por cada 1 metro de aumento de la otra, pero de modo que siempre pueda inscribirse el círculo de 3 metros.

ARTICULO 86. CUBIERTAS EN PATIOS.

Será de aplicación el Artículo 43.

Sólo se consentirá cubrir los patios, cuando ésta se efectue con elementos transparentes y que dejen huecos de ventilación en todo su perímetro de como mínimo 1 metro de alto.

ARTICULO 87. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se permite adosar al lindero construcciones auxiliares, tales como garajes, cuarto de instalaciones, etc., con las siguientes condiciones:

Su altura máxima será de 3 metros.

No podrán tener una longitud superior a los 3 metros de adosamiento.





ARTICULO 88. VENTILACION DE DEPENDENCIAS.

Será de aplicación el Artículo 49.

La ventilación de habitaciones o locales de diverso uso se hará con arreglo a la Norma Tecnológica NTE-ISV, 0,70 metros cuadrados y lado mínimo de 0,70 metros.

En el caso de utilizarse chimeneas o patinillos no industriales para la ventilación de retretes, cuartos de basura, de contadores o similares, éstas tendrán una superficie libre mínima de 0,70x0,70.

ARTICULO 89. APARCAMIENTO.

Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por vivienda.

SECCION 2 EDIFICACION AISLADA.

2. ZONA COMERCIAL: Se transcriben a continuación las ordenanzas definidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Ursula, relativas a edificación aislada tipo "A".

ARTICULO 51. SOLAR EDIFICABLE.

Se considera solar edificable el que cumpla las condiciones siguientes:

- 1.- Tener acceso desde una ó más vías públicas o particulares que estén urbanizadas, es decir, que tengan calzada pavimentada, encintado de aceras y abastecimientos de aguas, electricidad y alumbrado, así como saneamiento.
- 2.- La superficie mínima será de 600 m².
- 3.- Su forma y dimensiones, serán tales que permita la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro.
- 4.- Que no esté situado en áreas afectadas por el planeamiento para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres u otras limitaciones.

ARTICULO 52. TIPOS DE EDIFICACION AISLADA.

Se define el tipo que se denomina: EDIFICACION AISLADA TIPO A.

ARTICULO 53. OCUPACION MAXIMA.

Se entiende por ocupación la proyección de la edificación sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes.



Los sótanos y semisótanos se considerarán incluidos dentro del concepto, ocupación. A efectos de medición no computarán los muros de contención. No se limita la ocupación a la edificación de equipamiento. Las ocupaciones serán en el tipo A el 35%.

ARTICULO 54. ALINEACION OFICIAL.

Será de aplicación el Artículo 20.

Es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a vías, plazas, etc. y las parcelas o solares de propiedad pública o privada, como consecuencia de los PLANES DE ORDENACION.

ARTICULO 55. CHAFLANES.

En el cruce de dos calles se establecerá una alineación en chaflán que, salvo indicación gráfica diferente, será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las calles.

La dimensión mínima de los chaflanes será de 3 metros, pudiendo en los Planes disponerse dimensiones superiores.

ARTICULO 56. RETRANCUEO DE LA EDIFICACION.

La edificación se retranqueará de las alineaciones oficiales un mínimo de 5 metros, sin perjuicio de lo que establezcan las alineaciones que figuran en los planos e 1:2.000.

De los demás linderos, se retranquearán una distancia igual a la mitad de la altura y nunca inferior a 5 metros.

El espacio existente entre la edificación y la alineación no puede ser destinado a otro uso que el de jardín, y nunca se encontrará a nivel inferior que el piso de la planta baja de la edificación. Si se construye en un mismo solar más de una edificación, la separación entre ellas no será menor de 6 metros.

ARTICULO 57. FRENTE DE SOLAR.

En los términos expresados en el Artículo 28. (Longitud que tiene la alineación de vial de una parcela a lo largo de una calle).

El frente mínimo del solar para poder ser construido es de 12 metros.

ARTICULO 58. RASANTE.

Será de aplicación el Artículo 30.

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación oficial.

Las edificaciones deberán siempre mantener la rasante oficial en todo su frente, los accesos superiores e inferiores a la edificación tales como rampas o escaleras serán dentro de la Propiedad Privada.

**ARTICULO 59. ALTURA REGULADORA MAXIMA.**

La altura de edificaciones se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre el terreno circundante y la cara inferior del último forjado. La altura máxima se fija en los planos de ordenación. Siendo de aplicación el art. 31 en cuanto a medidas.

La altura reguladora de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros, existente entre la rasante de la vía a que da frente el solar y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro adjunto, con la excepción del artículo 39.3.

Una planta y/o 3,80 m.

Dos plantas y/o 7,20 m.

Tres plantas y/o 10,6 m.

Cuatro plantas y/o 14 m.

Cinco plantas y/o 17,40 m.

Como terreno circundante se tomará el que esté en contacto con las fachadas después de urbanizado el solar.

No se permite que el perfil del terreno urbanizado exceda en más de 1,5 metros del terreno natural.

ARTICULO 60. EDIFICABILIDAD MAXIMA.

Se entiende por edificabilidad máxima, el número de metros cuadrados de superficie habitable techada que se permite por cada metro cuadrado del solar edificable.

En el TIPO A será de 0,5 m²/m².

Se entenderá por superficie edificable la situada a menos de 12 metros de distancia de un punto de una fachada donde sea posible abrir un hueco al exterior, o a patios de 0,30 metros de altura. El se considerará sótano y no computará, al igual que los accesos a estos, en un ancho máximo de 5 metros.

ARTICULO 61. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MAXIMA.

Será de aplicación el Artículo 32, no limitándose la altura de la cubrera.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 20% (35), en caso de cubierta inclinada y cuya cubrera no podrá superar la altura de 2,50 m. desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero.





Los elementos de la cubierta plano (forjado, cámara de aire, pavimento..)

Antepechos y barandillas, con una altura no superior a 1,5 m. Construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, cajas de escaleras, lavaderos, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas. Todas estas construcciones se encontrarán por debajo de un plano inclinado que forme 30 grados con la horizontal y trazado desde las fachadas a 1,50 metros sobre la altura máxima.

En cualquier caso las cajas de escaleras, cuarto de máquinas y lavadero no podrán tener una altura superior a 3 metros, sobre el plano de la cubierta. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 15% de la superficie de la cubierta. Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería.

ARTICULO 62. CERRAMIENTOS DEL SOLAR.

La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por cerramientos transparentes con una altura máxima de 2,20 metros pudiendo tener el primer metro tratamiento opaco y el resto con verja o seto. Los cerramientos laterales no podrán ser ciegos por encima de los 2 metros.

ARTICULO 63. PLANTA BAJA.

Es aquella planta que tiene el pavimento entre -0,30 y 1,20 metros, con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

La altura mínima libre de planta baja será de 2,5 metros.

No se fija altura máxima.

ARTICULO 64. PLANTA SOTANO.

Es aquella planta que está enterrada en toda su altura a lo largo de todo el perímetro. La altura libre mínima será de 2,2 metros. No se permiten usos habitables o residenciales.

ARTICULO 65. PLANTA SEMISOTANO.

Es aquella planta que se encuentra parcialmente enterrada. La altura libre mínima será de 2,2 metros. No se permiten usos habitables o residenciales.

La parte de la planta que emerja del terreno circundante computará en su altura reguladora de la edificación.

**ARTICULO 66. PLANTA PISO.**

Es toda planta situada por encima de la planta baja. La altura libre mínima será de 2,5 metros y la altura libre máxima será de 3,20 metros.

ARTICULO 67. PATIOS DE LUCES Y VENTILACION.

Será de aplicación el artículo 40.

Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es la ventilación e iluminación a dependencias.

Los patios que ventilen e iluminen dependencias habitables tendrán la condición de que en ellos pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la cuarta parte de la altura del patio y nunca menos de 3 metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo (y que ventile e ilumine por el patio) hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud de la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos correspondientes a la otra dimensión a razón de 0,30 metros de disminución de una por cada 1 metro de aumento de la otra, pero de modo que siempre pueda inscribirse el círculo de 3 metros.

ARTICULO 68. CUBIERTAS DE PATIOS.

Será de aplicación el artículo 43.

Sólo se consentirá cubrir los patios, cuando ésta se efectue con elementos transparentes y que dejen huecos de ventilación en todo su perímetro de como mínimo 1 metro de alto.

ARTICULO 69. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se definen como construcciones auxiliares aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes, cuartos de máquinas etc.

Estas construcciones podrán adosarse a los linderos siempre que el adosamiento fuera inferior a 6 metros y su altura menor de 3 metros.

Las construcciones auxiliares estarán comprendidas dentro de la ocupación máxima permitida.

**ARTICULO 70.ESCALERAS.**

Sin perjuicio de lo que establezca la NORMA BASICA DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS (NBE-CPI-82) y el REGLAMENTO GENERAL DE POLICIA DE ESPECTACULOS PUBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS, la escalera tendrá un ancho mínimo sw 1,20 metros.

ARTICULO 71.VENTILACION DE DEPENDENCIAS.

Será de aplicación el artículo 49.

La ventilación de habitaciones o locales de diverso uso se hará con arreglo a la Norma Tecnológica NTE-ISV 0,70 metros cuadrados y lado mínimo de 0,70 metros.

En el caso de utilizarse chimeneas o patinillos no industriales para la ventilación de retretes, cuartos de basura, de contadores o similares, éstas tendrán una superficie libre mínima de 0,70 x 0,70.

ARTICULO 72.APARCAMIENTOS.

Será obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio de nueva construcción a razón de una plaza cada 100 m2 de edificación.

3. CENTROS DOCENTES (EQUIPAMIENTOS).

En esta zona sólo es factible de ordenar, el equipamiento docente, que incluye los usos correspondientes a este tipo de centros de acuerdo con lo establecido por el Ministerio de Educación y Ciencia.

Condiciones de edificación.

-Aunque prevalezcan siempre las normas que dicte el Ministerio de Educación y Ciencia para estos centros, en caso de no existir imposibilidad se deberá cumplir lo siguiente:

-Retranqueos

El retranqueo mínimo será de 5 metros a vías y 3 metros a linderos.

-Edificabilidad 0,3 m2/m2.

-Altura máxima

Será de 2 plantas y 7 m. con cubierta no transitable.

-Tipo de edificación

Abierta



-Cerramientos

Los cerramientos serán semejantes a los ya establecidos para las restantes zonas.

-Aparcamientos interiores

Los que marque el Ministerio.





4. ESPACIOS LIBRES (ZONA VERDE).

-En esta zona se establecen dos tipos de uso

JARDINES

AREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS

-Además de estos usos de espacios libres, en ellos se permitirán otros usos directamente relacionados con su función original, bares, etc., si bien sometidos a las siguientes limitaciones.

-Ocupación máxima del suelo

1% del total de la zona

-Altura máxima de la edificación

1 planta - 3 m.

-También se admiten instalaciones destinadas a servicios públicos, o de tipo social, cultural o deportivo, cuyos condicionantes o normas higiénicas o sanitarias las permitan, en el subterráneo de estas zonas libres, admitiéndose con las siguientes limitaciones:

-Que la cubierta de esas construcciones no sobresalgan del terreno circundante más de 1 metro, cumpliéndose esta cota también con respecto a la rasante de la vía más cercana.

-Que la parte superior de la cubierta, esté ajardinada en un mínimo de un 40%.

-Que la comunicación de esta cubierta con el resto de la zona verde, o vías, sea directa como mínimo de un 60%.

-Que la pérdida de uso libre del suelo, debido a acceso a estas instalaciones o a sistemas de ventilación, no sea mayor de un 5% de la superficie ocupada.





5. ZONA VIARIA

-Las vías de circulación rodada y aceras, en su trazado, construcción y características, se adaptarán a su función en la red viaria proyectada y especialmente a lo determinado en los correspondientes planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

-Red viaria de tráfico rodado

El uso, señalizaciones y direcciones de las vías de tráfico rodado se ajustarán a la legislación vigente ordenanzas y normas municipales de aplicación a las normas.

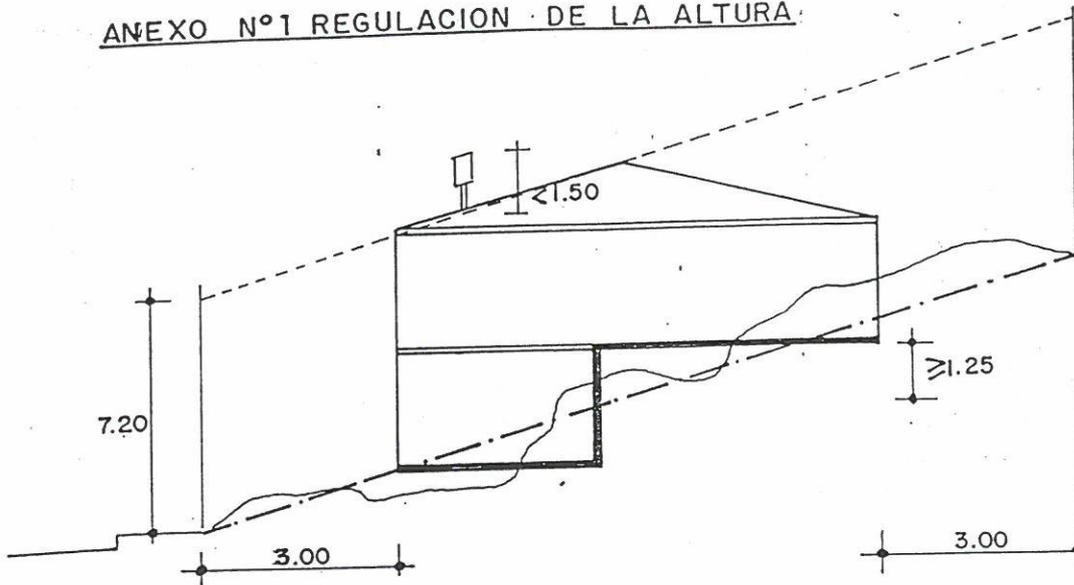
Santa Cruz de Tenerife, DICIEMBRE 1990.

EL PROPIETARIO PROMOTOR

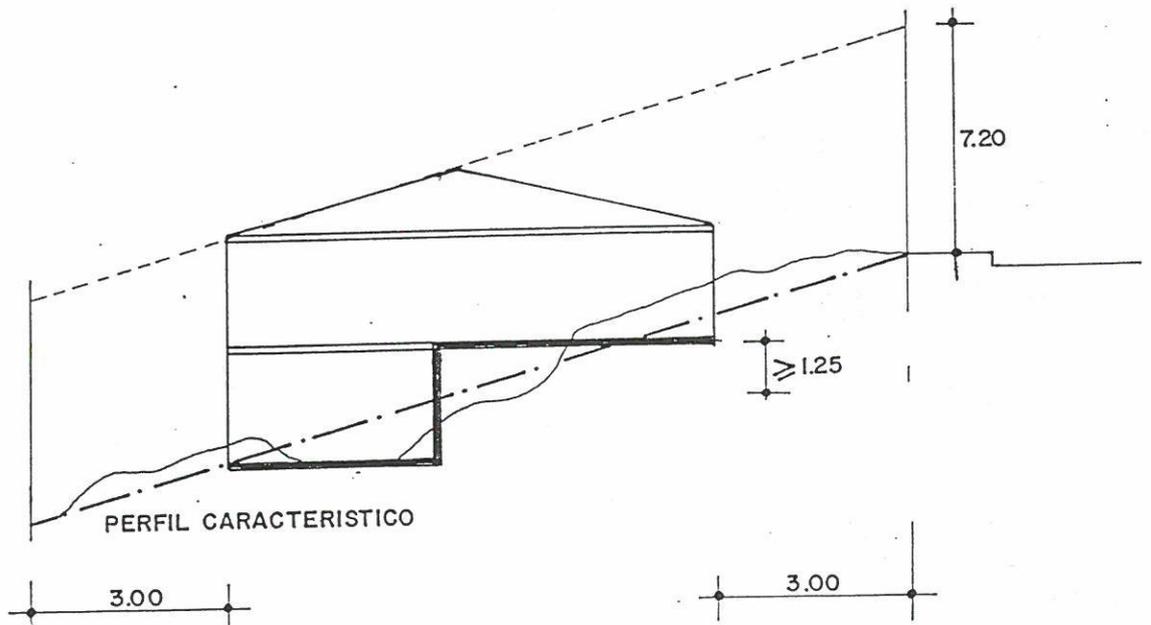
EL ARQUITECTO

Registro oficial de arquitectos de canarias delegación de santa cruz de tenerife	
este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 41 de la ley del suelo. (r. d. 1346/1976)	
fecha 18 ABR. 1991	el arqto. de control
número 26085	
conforme al encargo del propietario	

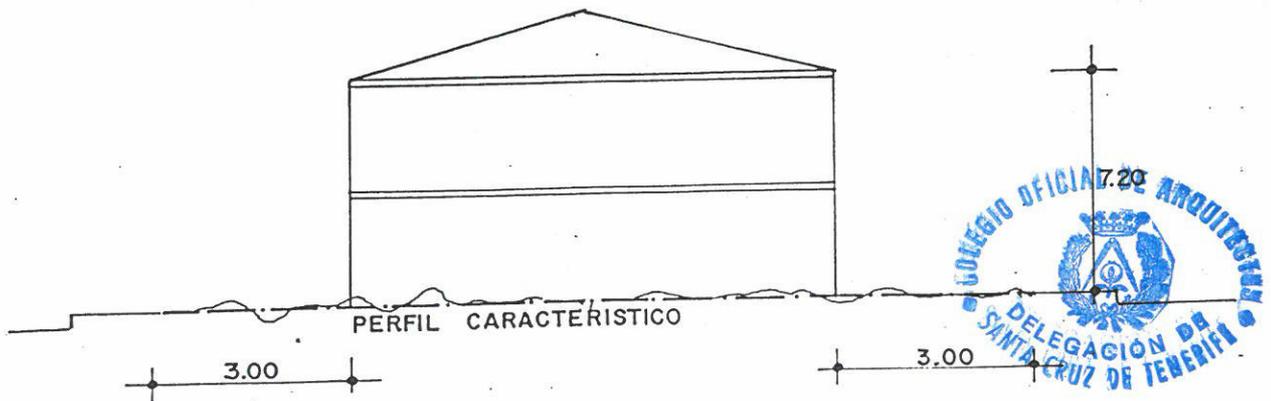
ANEXO Nº1 REGULACION DE LA ALTURA



PERFIL CARACTERISTICO



PERFIL CARACTERISTICO



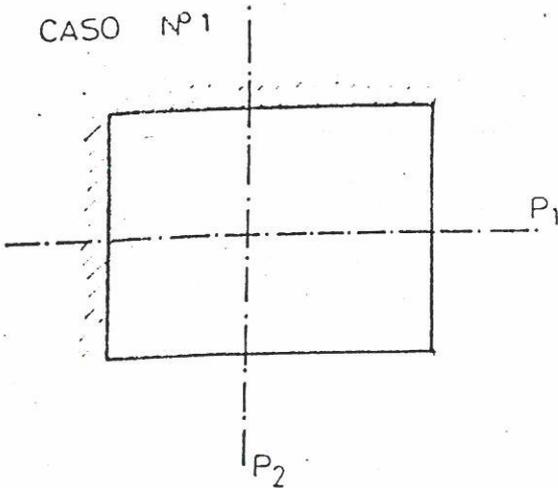
PERFIL CARACTERISTICO





ANEXO Nº2 PERFIL CARACTERISTICO EN CASO DE ESQUINA

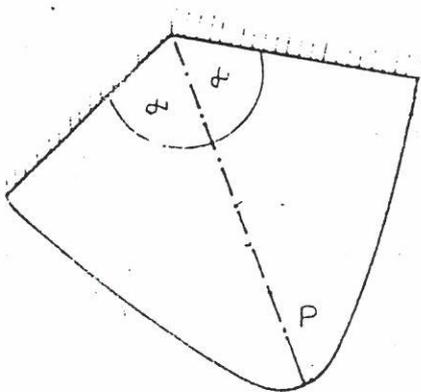
CASO Nº1



OBTENCION DE P_1 Y P_2

SE ADOPTARA EL MAS DESFAVORABLE

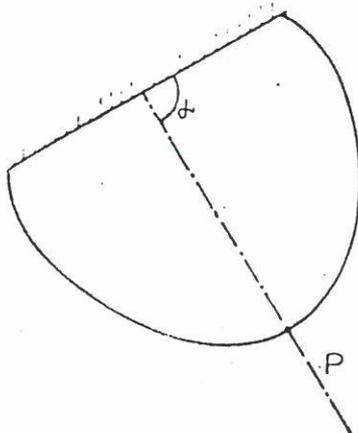
CASO Nº2



OBTENCION DE P

SE TOMARA EN LA BICEPTRIZ DEL ANGULO

CASO Nº 3



OBTENCION DE P

SE TOMARA EN EL PLANO PERPENDICULAR AL LINDERO EN EL PUNTO MEDIO





PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
EL JARDIN-SANTA URSULA

INDICE
-Información-

1. MEMORIA

1.1 MEMORIA INFORMÁTICA

1.1.1. Situación y límites

1.1.2. Datos geográficos

a) Superficie del terreno

b) Características del terreno

c) Topografía

d) Condiciones climatológicas

1.1.3. Características urbanísticas de los terrenos
-Ordenación-

1.2 MEMORIA DE LA ORDENACION

1.2.1. Descripción y justificación de la Ordenación

1.2.1.1. Objeto de la Ordenación

1.2.1.2. Justificación de la Ordenación

1.2.1.3. Características de la Ordenación

1.2.1.4. Zonificación

A) CIUDAD JARDIN

B) COMERCIAL

C) ESPACIOS LIBRES

D) DOCENTE

E) RED VIARIA

F) RED VIARIA (Aparcamientos)

1.2.1.5. Servicios

A) Abastecimiento de agua

B) Red eléctrica

C) Red de saneamiento

D) Red telefónica





- 1.2.2 ETAPAS PARA SU REALIZACION.
- 1.2.3 EVALUACION ECONOMICA.
- 1.2.4 DOCUMENTOS DEL ART. 53 DE LA LEY DEL SUELO.
- 1.2.5 CUADRO DE SUPERFICIE Y PORCENTAJES.
- 1.2.6 CUADRO DE VOLUMEN Y SUPERFICIES EDIFICADAS.
- 1.2.7 CUADRO DE MODULOS MINIMOS DE RESERVA DE
DE DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL.
- 1.2.8 EDIFICACION MEDIA.
- 1.2.9 CUADRO DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTO,
PUBLICOS Y PRIVADOS.
- 1.2.10 JUSTIFICACION DEL VOLUMEN TOTAL EDIFICADO.
- 1.2.11 JUSTIFICACION DE LA CESION AL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE SANTA URSULA.
- 1.2.12 JUSTIFICACION DEL USO COMERCIAL.
- 1.2.13 BENEFICIOS DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO
Y ORDENACION URBANA.

