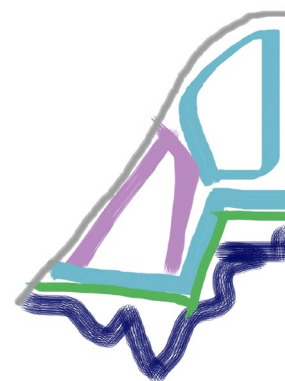


**DOCUMENTO N°9**  
**ANTEPROYECTO DE ORDENACIÓN DE LAS**  
**PARCELAS RESULTANTES**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO**  
**TENERIFE TOUR**



**DICIEMBRE 2022**



## INDICE

1. ANTECEDENTES.....	3
2. CONSIDERACIONES PREVIAS.....	3
3. DESCRICION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	4
3.1. PARCELA A.....	4
3.1.1 PARCELA A <sub>R C1</sub> .....	5
3.1.2 PARCELA A <sub>C2</sub> .....	7
3.2. PARCELA B.....	15
3.3. PARCELA R.....	23
3.4. PARCELA P.....	26
4. CONCLUSIONES.....	29
5. PLANOS.....	30



## 1. ANTECEDENTES.

El presente Anteproyecto es redactado por la arquitecta L. Janet Mesa Marrero, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con nº\_2501, y con domicilio en C/ La Plaza, 148. Araya.38540 Candelaria.

Colaboradora: arquitecta Rosa María Ruiz Cacheiro, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con nº\_3651

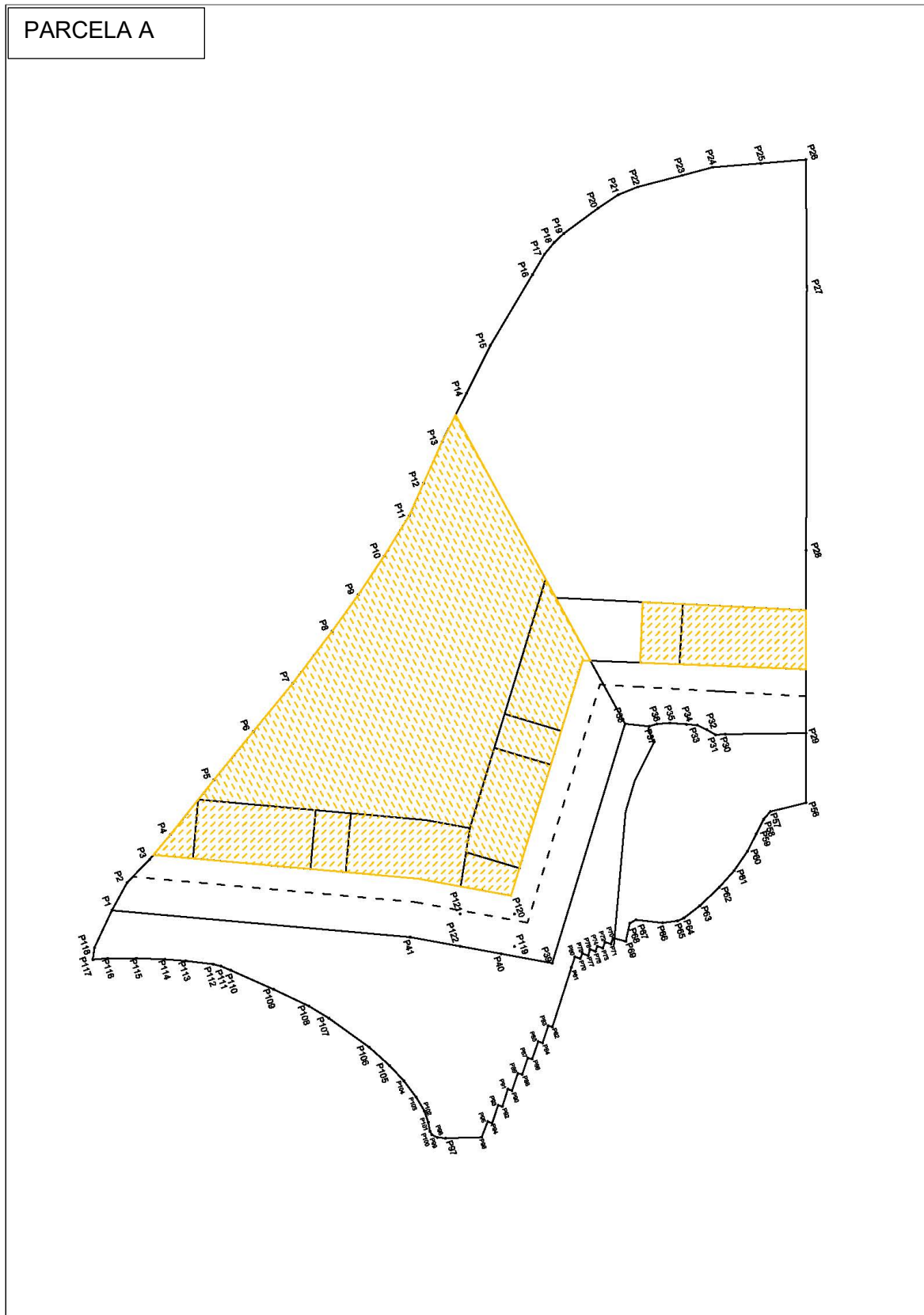
## 2. CONSIDERACIONES PREVIAS.

El objeto de este Anteproyecto de ordenación de parcelas resultantes, conforme al artículo 122.4 DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, con el objetivo de iniciar el procedimiento de evaluación ambiental simplificada previo a la aprobación municipal del *“Programa de Actuación sobre el Medio Urbano Tenerife Tour”*, en adelante *“PAMU Tenerife Tour”*.



### 3. DESCRICION DE LAS PARCELAS RESULTANTES

#### 3.1. PARCELA A



### 3.1.1 PARCELA A<sub>R</sub> C1

#### TITULAR:

TENERIFE TOUR S.A.(1)

#### DESCRIPCIÓN:

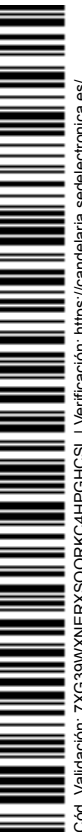
Situada en Avenida Maritima 159. Tiene forma trapezoidal con una SUPERFICIE TOTAL de **DOS MIL NOVECIENTOS ONCE METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS** (2.911,37 m<sup>2</sup>). De los cuales tienen destino a uso residencial en tres plantas la superficie de **MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS** (1.936,84 m<sup>2</sup>). Y en la zona de servidumbre de protección, una parte de uso comercial en una planta, con linde parcela A<sub>R</sub> con una SUPERFICIE TOTAL de **NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CON CINCUENTA Y TRES CUADRADOS**. (974,53 m<sup>2</sup>). En tipología de Edificación abierta y normativa específica determinada en PAMU.

LINDA: al **Norte**, en un frente de 43,12 metros con la parcela R retranqueo cedida destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al **Este**, en un frente de 61,08 con la parcela R destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al **Sur**, en un frente de 90,85 metros con Av Marítima; y al **Oeste**, en un frente de 47,42 metros, con la parcela B.

Tiene asignada una EDIFICABILIDAD máxima de **CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES METROS CON SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS**. (4.153,77 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>), de USO Residencial en tres plantas y con una EDIFICABILIDAD máxima de **SETECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS**. (775 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de USO Comercial en una planta y demás parámetros urbanísticos fijados en la ficha e la parcela del PAMU.



PARCELA A<sub>R</sub> A<sub>C1</sub>



### 3.1.2 PARCELA A<sub>c2</sub>

#### TITULAR:

TENERIFE TOUR S.A. (1)

#### DESCRIPCIÓN:

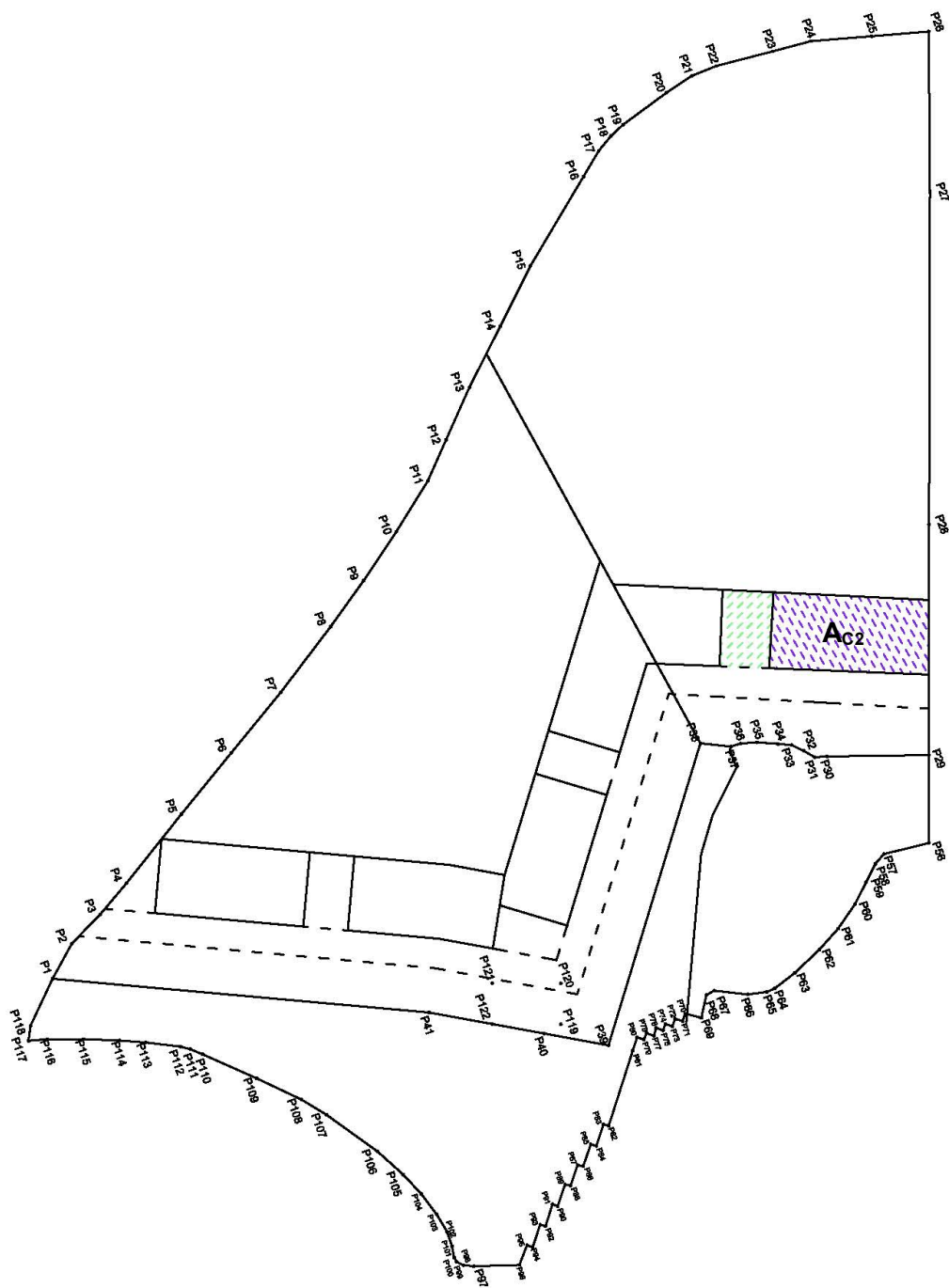
Situada en paseo marítimo a construir. Tiene forma rectangular con una SUPERFICIE TOTAL de **DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS** (283,30 m<sup>2</sup>). Destinados a uso comercial en una planta en la zona de servidumbre de protección. En tipología de Edificación cerrada y normativa específica determinada en PAMU

LINDA: al **Norte**, en un frente de 10 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ; al **Este**, en un frente de 28,12 con la parcela R retranqueo cedido destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al **Sur**, en un frente de 10 metros con parcela B; y al **Oeste**, en un frente de 27,74 metros, con la parcela B.

Tiene asignada una EDIFICABILIDAD máxima de **DOSCIENTOS VEINTITRES METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS**. (223,30 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>), de USO Comercial en una planta y demás parámetros urbanísticos fijados en la ficha e la parcela del PAMU.



PARCELA A<sub>C2</sub>



## PARAMETROS URBANISTICOS

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA RESIDENCIAL y COMERCIAL (A <sub>R</sub> A <sub>C1</sub> A <sub>C2</sub> )	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PARCELA
<b>Normativa aplicable:</b>	Normativa de PAMU Específicas en el documento. Para todo lo que no esté especificado en la anterior, se aplicará: Normativa pormenorizada PGO.
<b>Tipología (Nº Plantas):</b>	Edificación Abierta EA-3 y 1 plantas; en parcela de uso residencial A <sub>R</sub> y en parcela de franja de servidumbre A <sub>C1</sub> Edificación Cerrada EC-1 planta en parcelas en franja de servidumbre A <sub>C2</sub>
<b>Uso Principal:</b>	Residencial (U+P)
<b>Nº de parcelas</b>	2
<b>Nº de plantas</b>	3 en parcela de uso residencial A <sub>R</sub> 1 en parcelas en franja de servidumbre uso Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> y A <sub>C2</sub>
<b>Superficie de la parcela</b>	Superficie total 3.194,67 m <sup>2</sup> Uso Residencial A <sub>R</sub> 1.936,84 m <sup>2</sup> Uso Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> 4,02 m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> 970,51 m <sup>2</sup> A <sub>C2</sub> 283.30m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad neta</b>	Edificabilidad neta total 1,612708 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Uso Residencial A <sub>R</sub> 2,14461 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> 0,795255 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> A <sub>C2</sub> 0,78821 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad total</b>	Edificabilidad total a construir 5.152,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Uso Residencial A <sub>R</sub> 4.153,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> 775,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> A <sub>C2</sub> 223,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Número de viviendas</b>	70
<b>Número de habitantes</b>	225
<b>Parcela mínima:</b>	<b>En tipología de Edificación Abierta:</b> 500 m <sup>2</sup> <b>En tipología de Edificación Cerrada:</b> 70 m <sup>2</sup>



<b>Ocupación de parcela:</b>	80% en AR Y AC1 78,82% en AC2
<b>Ocupación en sótanos:</b>	100%
<b>Ocupación con jardines:</b>	<b>En tipología de Edificación Abierta:</b> 20% <b>En tipología de Edificación Cerrada:</b> 0%
<b>Retranqueos:</b>	<b>En tipología de Edificación Abierta:</b> <u>En Lindero con parcela B</u> Art. 5.6.5. Retranqueos. <i>3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</i> <u>En lindero con parcela P</u> Retranqueo de este frente se ejecuta en la tramitación de este PAMU creando la parcela R. La parcela de resultado de Edificación Abierta denominada AR Y C1, no tendrá que retranquearse en este frente. <u>En lindero con Av. Maritima</u> 4 metros Art. 5.2.12. Separación a Linderos y Retranqueos. <i>3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:</i> <i>b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.</i> Art. 5.6.5. Retranqueos. <i>2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir los jardines delanteros, salvo con accesos o rampas.</i> <b>En tipología de Edificación Cerrada:</b> NO se contempla retranqueos
<b>Frente mínimo de parcela:</b>	<b>En tipología de Edificación Abierta:</b> 15 m <b>En tipología de Edificación Cerrada:</b> 4,5 m
<b>Circulo inscribible:</b>	<b>En tipología de Edificación Abierta:</b> 15 m <b>En tipología de Edificación Cerrada:</b>

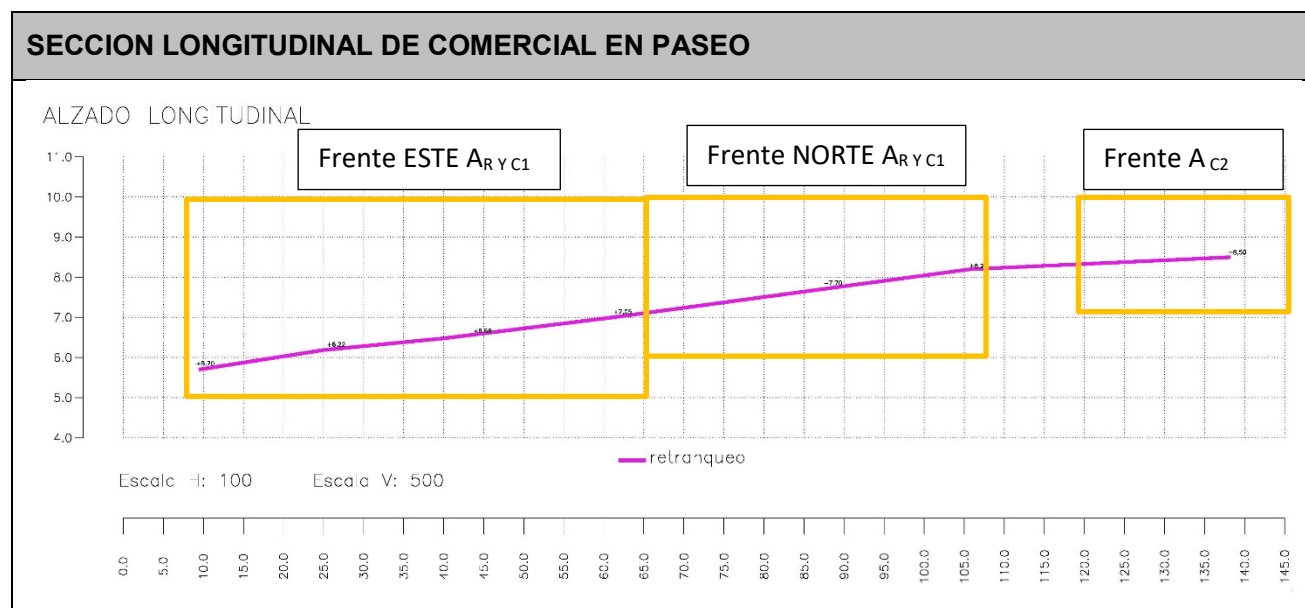
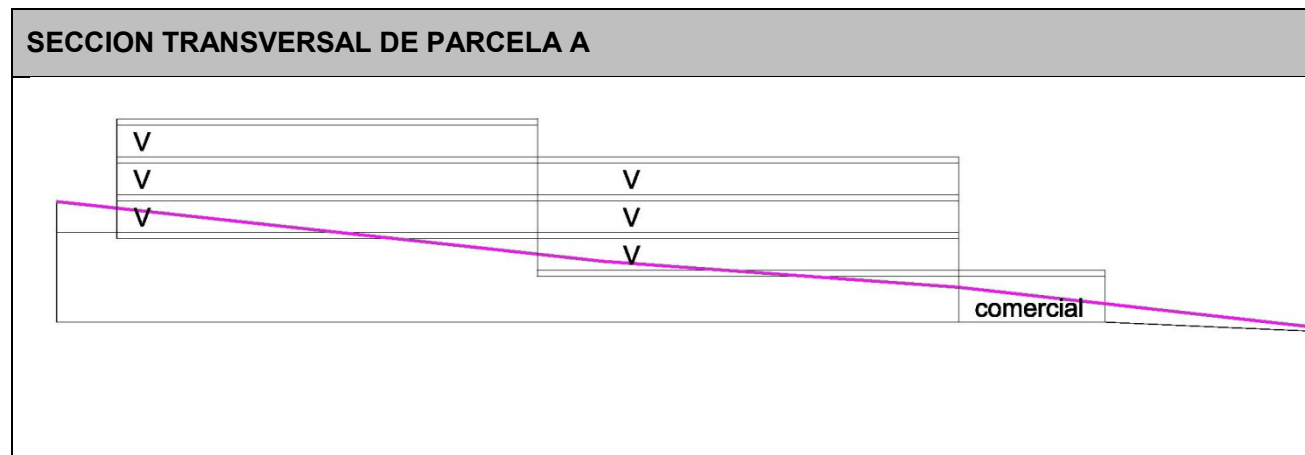


	4,5 m
<b>Frente mínimo vivienda:</b>	4,50 m
<b>Usos compatibles/complementarios En parcela de uso residencial</b>	<p>Usos permitidos en el Art.6.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos vinculados: ninguno.</li> <li>• Usos compatibles/ complementarios <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Residencial Unifamiliar.</b></li> <li><input type="checkbox"/> <b>Turismo Rural</b> en las áreas de suelo urbano, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística.</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Oficinas</b> en la categoría de Despachos Profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas.</li> <li><input type="checkbox"/> El uso complementario de <b>garaje y almacén</b> se admite en la planta baja y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.</li> <li><input type="checkbox"/> Los usos de <b>Equipamientos y Dotaciones Públicas</b> podrán ubicarse en las plantas bajas de la Edificación Abierta cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal.</li> <li><input type="checkbox"/> El uso complementario de <b>Pequeño comercio (PC):</b> Local permanente, cuya superficie total de venta no supera los <b>250 m<sup>2</sup></b>. y <b>Comercio Medio (CM):</b> Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre <b>250 y 750 m<sup>2</sup></b>. Sólo admitidos en la planta baja de la edificación</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Usos compatibles.</b> Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas</p> <p><b>En franja de servidumbre de protección.</b></p>	<p>Usos propuestos para esta franja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Uso Terciario:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Comercial.</b></li> <li>▪ <b>Hostelería o Restauración</b></li> </ul> </li> <li>○ <b>Instalaciones deportivas.</b></li> <li>○ <b>Ocio</b></li> </ul>





Se adjunta a continuación propuesta orientativa de sección de parcela residencial tomando como referencia el grafico anterior. Tal como se muestra en la sección propuesta, el edificio se desarrolla acompañando la pendiente natural del terreno, minimizando el impacto paisajístico, consiguiendo que no aparezca en el punto más elevado la sensación de más de 3 plantas, para lo que se propone soterrar con respecto a la cota de la calle la planta baja del edificio. Además de posicionar un frente comercial de una planta que se desarrollará en la servidumbre de protección y funcionará como pieza dinamizadora y de unión entre el equipamiento comercial y la zona de tránsito peatonal que se ejecutará.



## SECCION LONGITUDINAL DE COMERCIAL EN PASEO



SECCIÓN A



SECCIÓN B



SECCIÓN C



### 3.2. PARCELA B

#### TITULAR:

TENERIFE TOUR S.A, (100%)

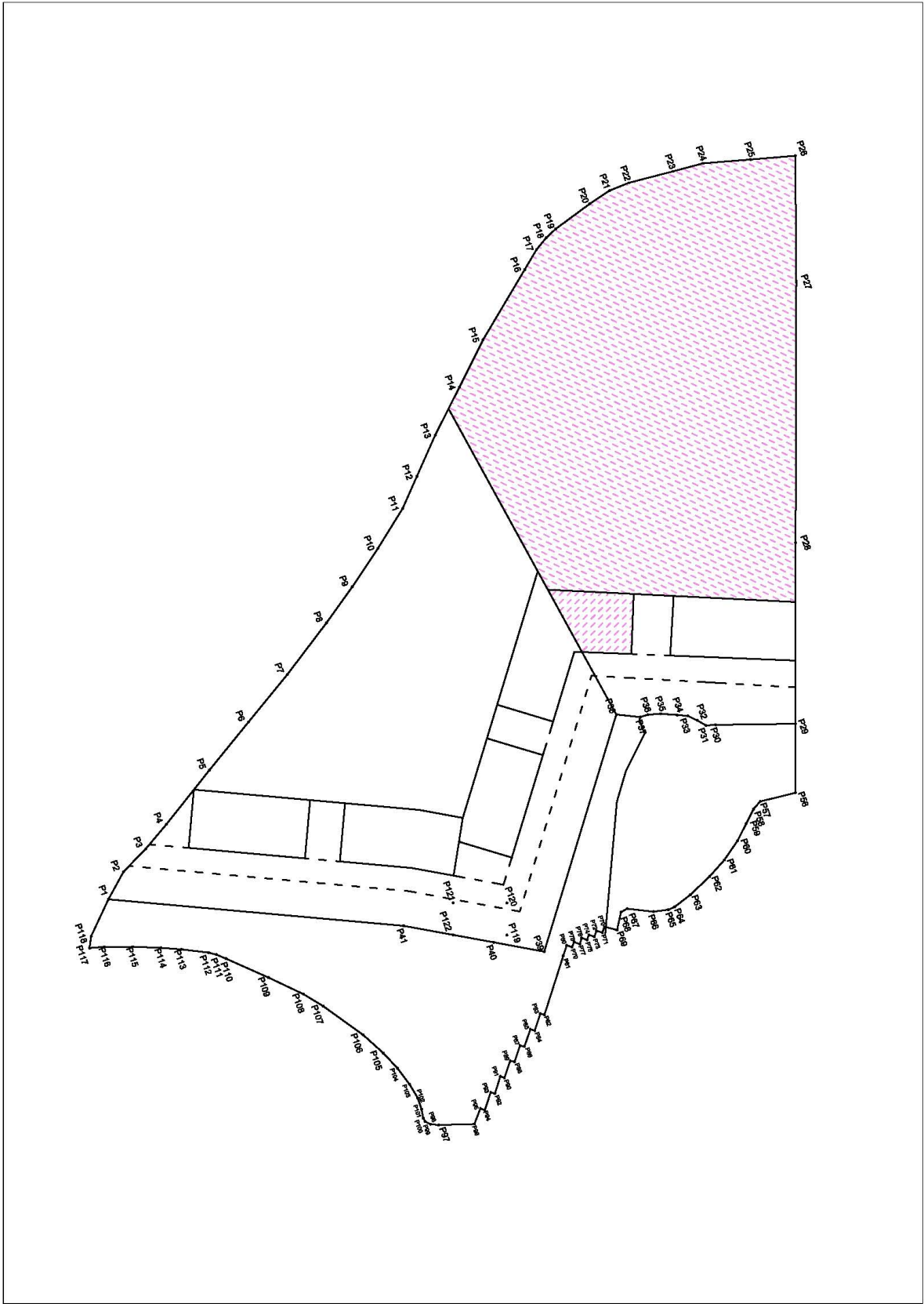
#### DESCRIPCIÓN:

Situada en Avenida Maritima 159. Tiene forma aproximadamente trapezoidal de una SUPERFICIE TOTAL de **TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS** (3.684,71 m<sup>2</sup>). De los cuales tienen destino a uso terciario/comercial en tres plantas la superficie de **TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS** (3.564,71 m<sup>2</sup>) Y en la zona de servidumbre de protección una parte de uso terciario/comercial en una planta con una SUPERFICIE TOTAL de **CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS**. (120 m<sup>2</sup>). En tipología de edificación abierta y normativa específica determinada en PAMU.

LINDA: al **Norte**, parte en un frente de 76,39 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y en parte con un frente de 10 metros con la parcela A<sub>C2</sub>; al **Este**, parte en un frente de 27,74 metros con la parcela A<sub>C2</sub> y parte en un frente de 8,51 metros con la parcela R de retranqueo cedida; al **Sur**, en un frente de 47,43 metros, con la parcela A; y al **Oeste**, en un frente de 79,78 metros con Avenida Maritima.

Tiene asignada una EDIFICABILIDAD máxima de **CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS**. (4.367,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), de los cuales **CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS** (4.247,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) están destinados a USO Terciario/Comercial en tres plantas y **CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS**. (120 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de USO Terciario/Comercial en una planta y demás parámetros urbanísticos fijados en la ficha e la parcela del PAMU.





PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA TERCIARIO COMERCIAL (B)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PARCELA
<b>Normativa aplicable:</b>	Normativa de PAMU Específicas en este documento. Para todo lo que no esté especificado en la anterior, se aplicará: Normativa pormenorizada del PGO
<b>Tipología (Nº Plantas):</b>	Edificación Abierta EA-3 plantas y 1 planta en parcela de franja de servidumbre
<b>Uso Principal:</b>	Terciario: Comercial: en todas sus categorías
<b>Nº de parcelas</b>	1
<b>Tipología edificatoria</b>	Edificación Abierta
<b>Nº de plantas</b>	3 1 en franja de servidumbre uso
<b>Superficie de la parcela</b>	3.684,71 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad neta</b>	Edificabilidad neta total 1,185244 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Terciario/Comercial B1 1,19148 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería B2 1,00000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad total</b>	Edificabilidad total a construir 4.367,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Terciario/Comercial B1 4.247,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería B2 120 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Parcela mínima</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación Parcela</b>	90%
<b>Ocupación Sótanos</b>	100%
<b>Retranqueos</b>	<u>En Lindero Norte.</u> Dado que en la situación actual se encuentra ocupado. Podrá adosarse a la parcela colindante tanto sobre como bajo rasante cuando exista un convenio con el propietario colindante <u>En Lindero con parcela A</u> Art. 5.6.5. Retranqueos. <i>3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</i> <u>En lindero con parcela P</u>



	<p>Retranqueo de este frente se ejecuta en la tramitación de este PAMU creando la parcela R. La parcela de resultado de Edificación Abierta denominada B no tendrá que retranquearse en este frente.</p> <p><u>En lindero con Av. Maritima</u></p> <p><i>Art. 5.6.5. Retranqueos.</i></p> <p><i>2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir <u>los jardines delanteros</u>, salvo con <u>accesos o rampas</u>.</i></p>
<b>Frente mínimo de parcela</b>	15m
<b>Circulo inscribible:</b>	15m
<b>Usos compatibles</b>	Usos compatibles: Hostelería o restauración, Oficinas, Garaje y Almacén
<p><b>Usos compatibles.</b> Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas</p> <p><b>En franja de servidumbre de protección.</b></p>	<p>Usos propuestos para esta franja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Uso Terciario:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Comercial.</b></li> <li>▪ <b>Hostelería o Restauración</b></li> </ul> </li> </ul>



En esta parcela se modifica parámetros urbanísticos y el PGO actual en su Artículo 5.6.1. en el Apartado 4, del Capítulo 6. Normativa Aplicable a la Edificación Abierta (que es la tipología de la parcela de estudio), establece que los edificios definidos como Dotaciones y Equipamientos podrán variar las condiciones de los parámetros urbanísticos señalados, siempre que se tramite para ello un estudio de Viabilidad.

*“Art. 5.6.1. Definición y Generalidades, Apartado 4, del Capítulo 6. Normativa Aplicable a la Edificación Abierta*

*Las Dotaciones y Equipamientos en cualquiera de las Zonas de Ordenanza del municipio podrán así mismo, variar las condiciones de altura de pisos, retranqueos, vuelos, ocupación y adaptación topográfica establecidas. Los Equipamientos deberán tramitar para ello el correspondiente Estudio de Viabilidad.”*

Por ello, se propone la adaptación de algunos de los parámetros urbanísticos en la parcela 1B para lograr un desarrollo coherente y adaptado a las necesidades del edificio, pero siempre acorde a la topografía y al entorno que le rodea, a través de este estudio de viabilidad. Del mismo modo, el Artículo 5.6.8. del PGO, permite ordenaciones singulares y del volumen de las dotaciones o equipamientos, variando alguno de los parámetros urbanísticos y a establecidos.

*\*Art. 5.6.8. Ordenación Singular de la Parcela y de la Edificación.*

*Para manzanas completas, parcelas de promoción unitaria, Dotacionales ó Equipamientos, el Ayuntamiento podrá permitir ordenaciones singulares de la parcela y del volumen mediante Estudio de Viabilidad previo; superando alturas y variando las condiciones de retranqueo, ocupación, vuelos, usos por plantas y adaptación topográfica.*

Por lo cual, se confirma que el PGO suscribe este tipo de modificaciones para las dotaciones y equipamientos a implantar en la zona, y lo que se pretende es desarrollar un equipamiento comercial que dinamice y active una zona que actualmente se encuentra en desuso y deteriorada.



## SECCION TIPO PARCELA TERCIARIO COMERCIAL

### NORMATIVA

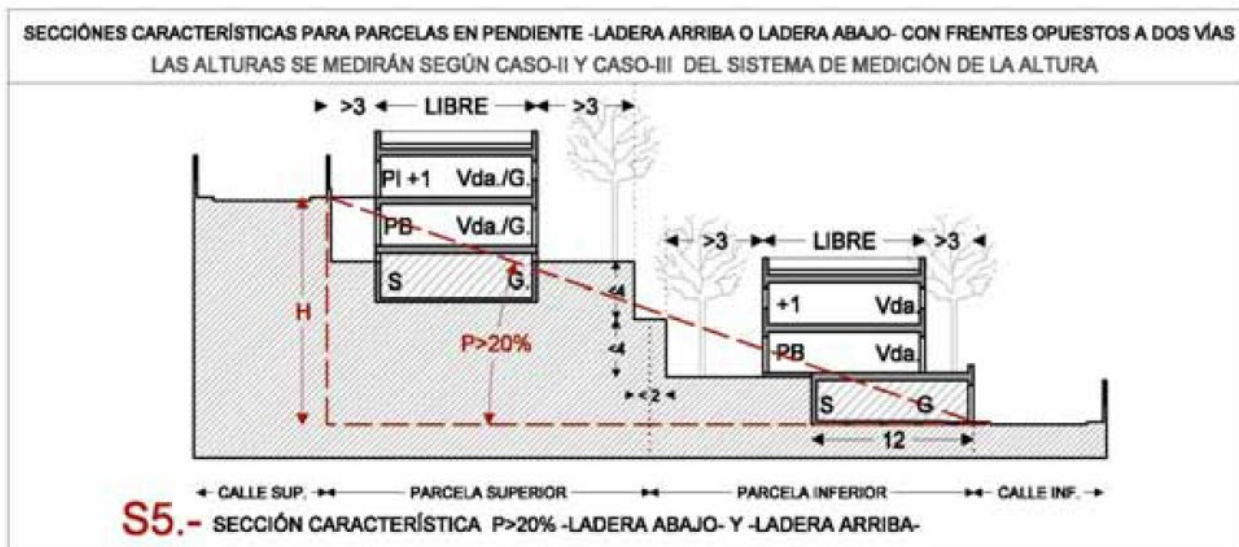
### PARCELA B

#### Art. 5.5.9.

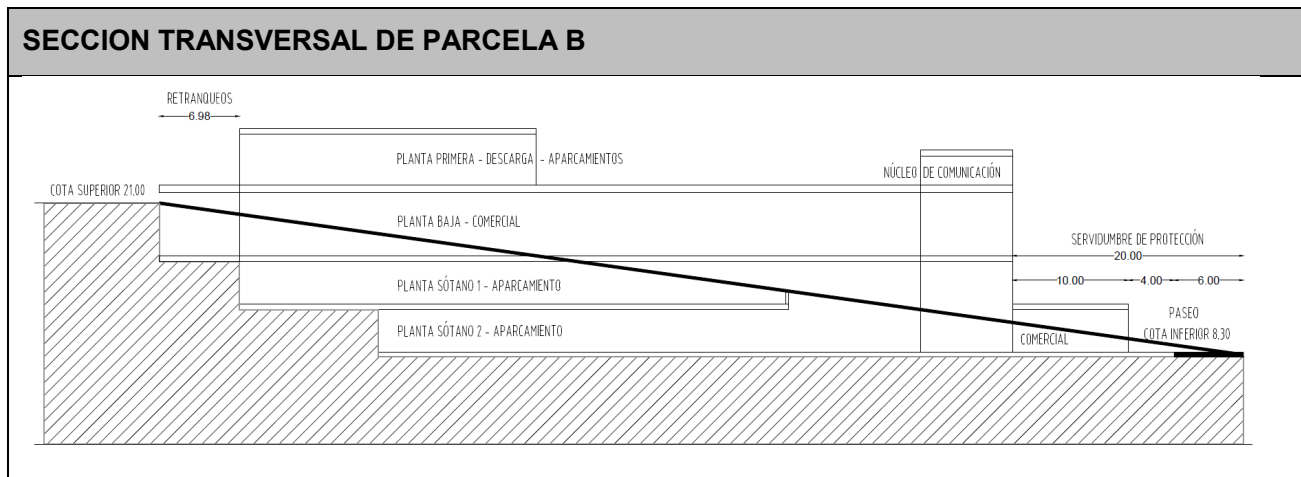
**S5.-**Parcelas con pendiente superior al 20% (hasta el 40% en CJC):

- La Planta Baja de la edificación -ladera abajo-, deberá situarse como mínimo una planta por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle superior.
- La Planta Baja de la edificación -ladera arriba- se abanalará en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos sin que compute edificabilidad y fondo máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la Ordenanza Grafica-5.5.8 adjunta. El garaje podrá situarse en cualquiera de las plantas, salvo en planta alta -ladera arriba-.
- Las alturas se medirán según el Artículo 5.5.8 y los siguientes casos de la Ordenanza
- Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

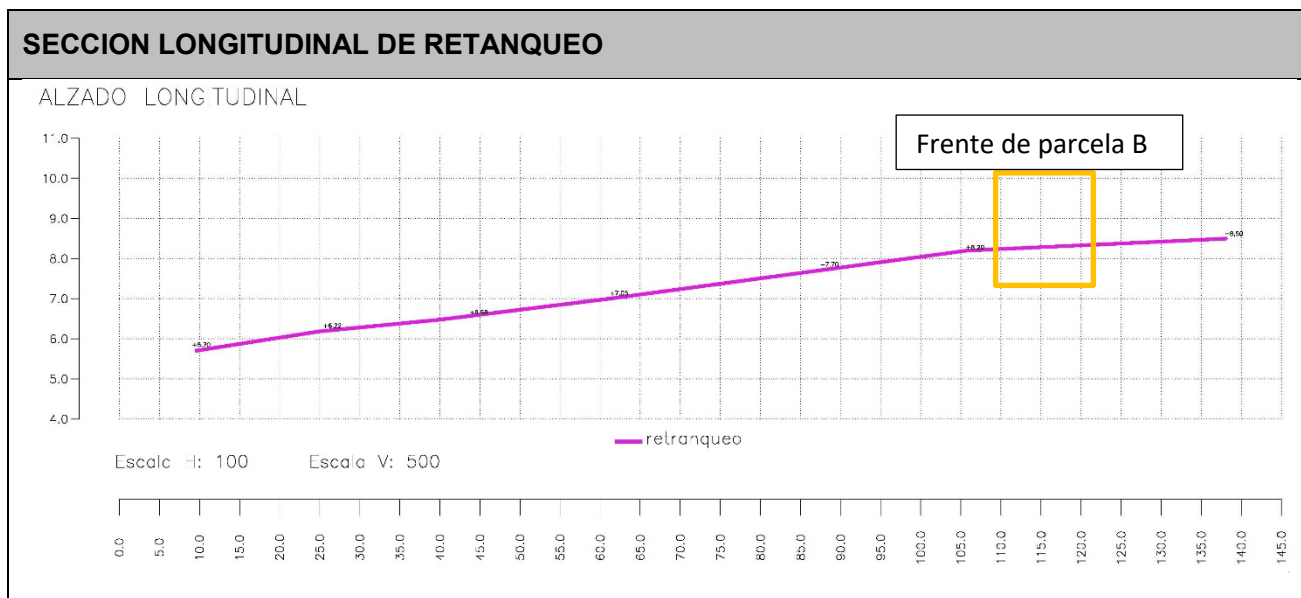
GRÁFICO 5.5.8



Por lo que, tomando como referencia este esquema tipo, junto con la orografía del terreno y el programa de necesidades del tipo de equipamiento comercial a implantar, se ha conformado en la parte más elevada de la parcela, una única altura de desarrollo del edificio y las plantas restantes (baja y sótanos), se han dispuesto ladera abajo para adaptar el edificio a la topografía existente y de este modo, minimizar el impacto paisajístico y visual de la zona, además de proporcionar accesos peatonales tanto en la cota más elevada de la parcela como en el punto más bajo situado en el paseo.



Propuesta Sección Equipamiento Comercial - Parcela B



Tal como se muestra en la sección propuesta, el edificio se desarrolla acompañando la pendiente natural del terreno, minimizando el impacto paisajístico y creando accesos peatonales en el punto más elevado e inferior de la parcela, además de posicionar un frente comercial que se desarrollará en la servidumbre de protección y funcionará como pieza dinamizadora y de unión entre el



equipamiento comercial y la zona de tránsito peatonal que se ejecutará, con el fin de proporcionar continuidad al paseo existente y crear una actividad económica y de esparcimiento al final del paseo.

Por otro lado, se pretende crear un equipamiento acorde al entorno urbano, es decir, un edificio de arquitectura actualizada y con tratamiento de distintos materiales que hagan más atractivo este nuevo espacio, evitando los acabados tipo nave industrial y procurando introducir formas y volúmenes que se integren con el desarrollo de la ciudad existente, compaginando la utilización de piedra natural en aquellas zonas donde el edificio esté más en contacto con el entorno natural, introduciendo materiales actualizados como revestimientos tipo composite y creando grandes escaparates, donde el equipamiento comercial pueda disfrutar de las vistas de una situación tan privilegiada como la primera línea de costa. A continuación, se muestran algunos de los ejemplos del tipo de edificación que está desarrollando la empresa promotora, con un modelo más actualizado y alejándose de los edificios tipo nave industrial.



### 3.3. PARCELA R

#### TITULAR:

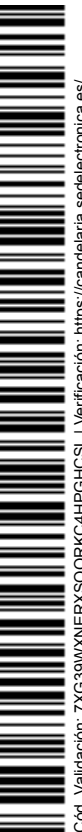
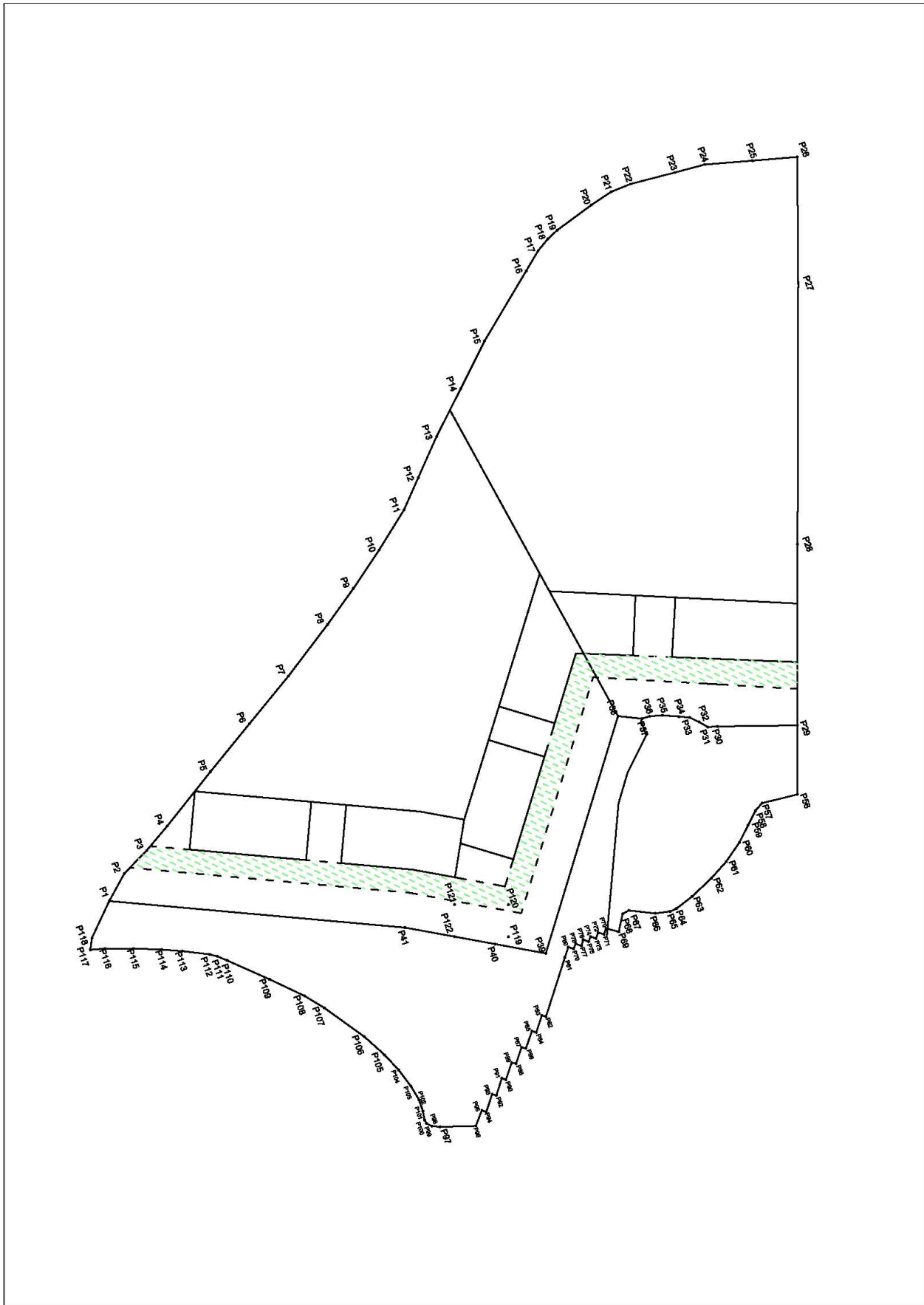
Ayuntamiento de Candelaria.

#### DESCRIPCIÓN:

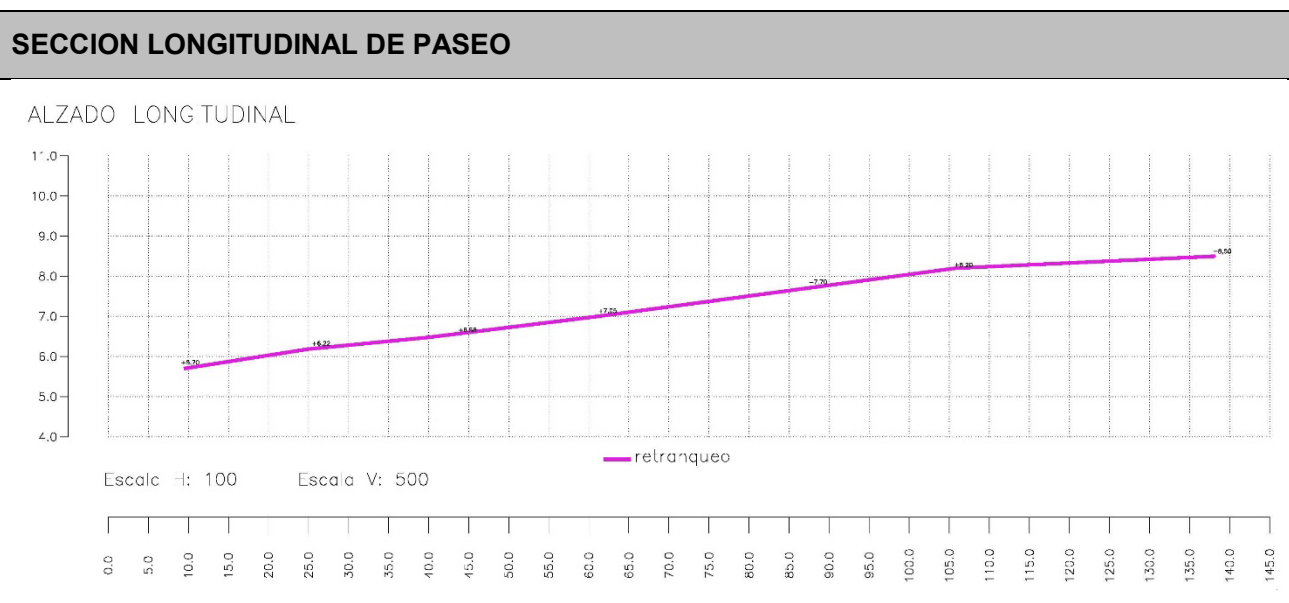
Situada en ampliación de paseo marítimo. Tiene un ancho de 4 metros y largo de toda la parcela, de una SUPERFICIE TOTAL de **QUINIENTOS SETENTA Y UN METROS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (571,35 m<sup>2</sup>)**, destinados a ESPACIO LIBRE uso pormenorizado ESTANCIA, TERRAZA o cualquier otro uso compatible con el uso Comercial de su frente.

LINDA: **al Norte**, parte en un frente de 4 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y parte en un frente de 42,40 metros con parcela de paseo marítimo dentro de la servidumbre de tránsito; **al Este**, parte en un frente de 34,98 metros y otro de 67,44 metros con parcela de paseo marítimo dentro de la servidumbre de tránsito; **al Sur**, parte en un frente de 4 metros con avenida marítima y parte en un frente de 41,78 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela A<sub>c1</sub>; y **al Oeste**, parte en un frente de 28,12 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela A<sub>c2</sub>, en parte con un frente de 8,51 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela B, en parte un frente de 1,26 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela A<sub>c1</sub> y en parte con un frente de 61,39 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela A<sub>c1</sub>.





PARÁMETROS DE PARCELA SERVIDUMBRE DE PROTECCION RETRANQUEO	
PARÁMETROS	PARCELA R
Superficie de parcela:	571,35 m <sup>2</sup>
Pendiente:	Mínima 2% y Máxima 3%
Ancho:	4 m
Largo:	142,95 m
En franja de servidumbre de protección. Art 27 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.	Usos para esta franja: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Espacio libre:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pormenorizado               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Los vinculados comercial de su frente que permita la normativa urbanística y sectorial de aplicación.</li> </ul> </li> <li>• Especifico               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estancia/ terrazas (mesas-sillas)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>



### 3.4. PARCELA P

#### TITULAR:

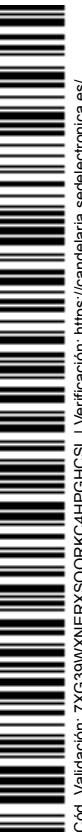
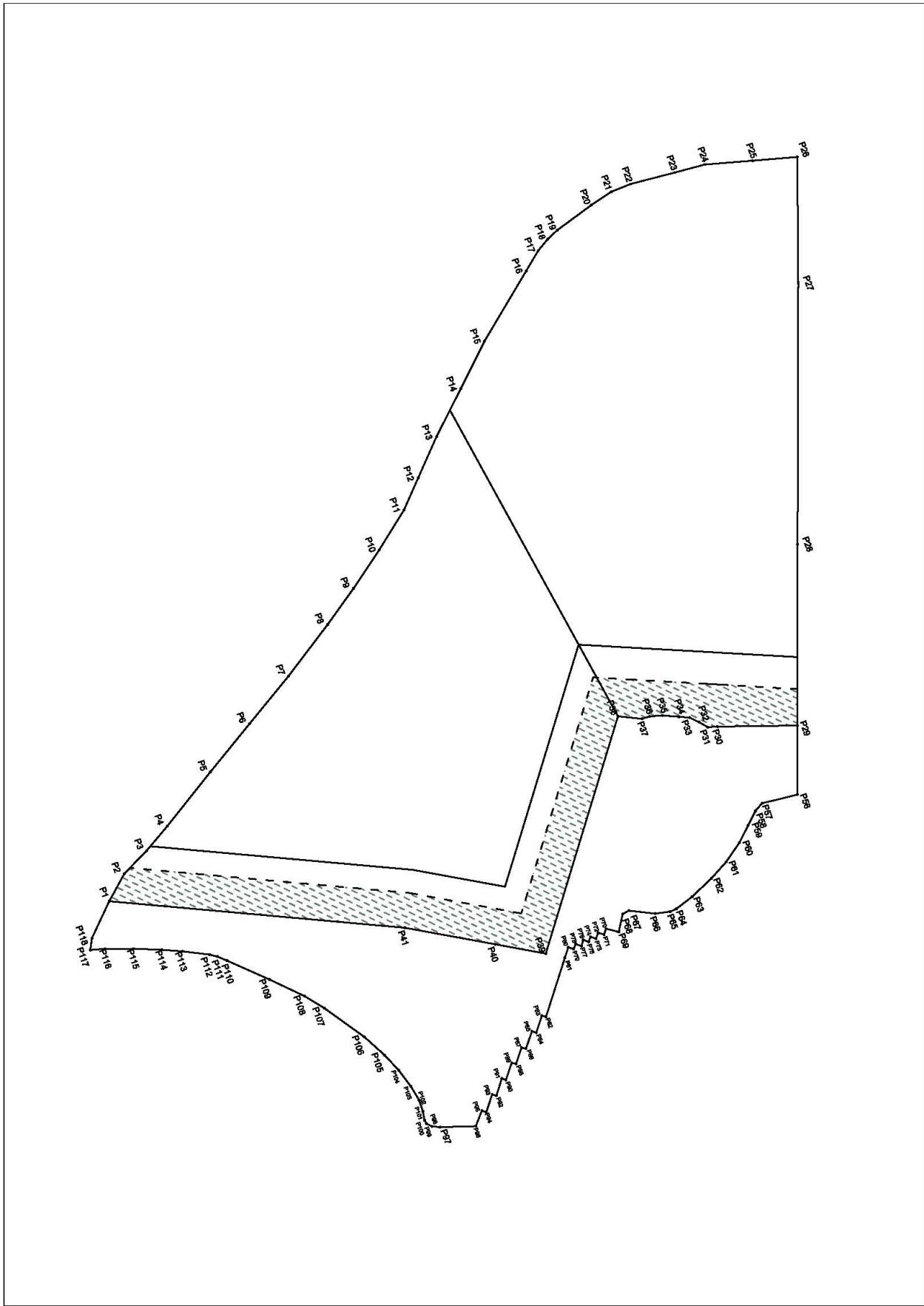
Ayuntamiento de Candelaria.

#### DESCRIPCIÓN:

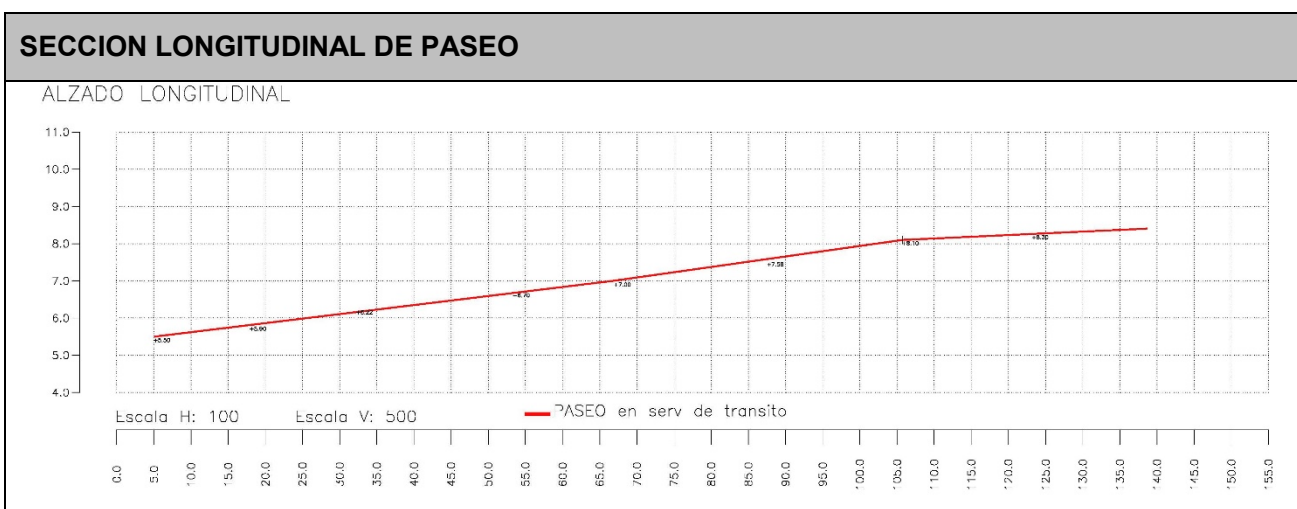
Situada en ampliación de paseo marítimo. Tiene un ancho de 6 metros y largo de toda la parcela, de una SUPERFICIE TOTAL de **NOVECIENTOS CINCO METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS** (905,26m<sup>2</sup>), destinados a ESPACIO LIBRE, uso pormenorizado PUBLICO PEATONAL.

LINDA: **al Norte**, parte en un frente de 6 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y parte en un frente de 42,42 metros con Dominio Marítimo terrestre; al **Este**, en un frente de 31,19 metros y de 75,25 metros con parcela de Dominio Marítimo Terrestre; al **Sur**, parte en un frente de 6 metros con paseo de Avenida Maritima y parte en un frente de 42,19 metros con parcela cedida de retranqueo denominada R en este proyecto de reparcelación; y al **Oeste**, parte en un frente de 34,99 metros y otro de 67,64 metros con parcela cedida de retranqueo denominada R en este proyecto de reparcelación.





PARÁMETROS DE PARCELA SERVIDUMBRE DE TRANSITO	
PARÁMETROS	PARCELA P
Superficie de parcela:	905,26 m <sup>2</sup>
Pendiente:	Mínima de 2% y máxima de 3%
Ancho:	6 m
Largo:	1.444,87 m
En franja de servidumbre de tránsito. Art 27 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas	Usos permitidos en esta franja: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Espacio libre:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Público peatonal.</li> </ul> </li> </ul>



#### 4. CONCLUSIONES

Con este documento se cumplimenta las exigencias de la Legislación Urbanística, manifestando el técnico redactor la veracidad y exactitud de los datos aportados en este proyecto, en la ciudad de Candelaria, a diciembre de 2022.

Fdo.: L. JANET MESA MARRERO

Arquitecta

Colg. N.º 2.501

MESA  
MARRERO  
LIDIA JANET -  
43813171B

Firmado digitalmente  
por MESA MARRERO  
LIDIA JANET -  
43813171B  
Fecha: 2023.01.03  
13:43:12 Z

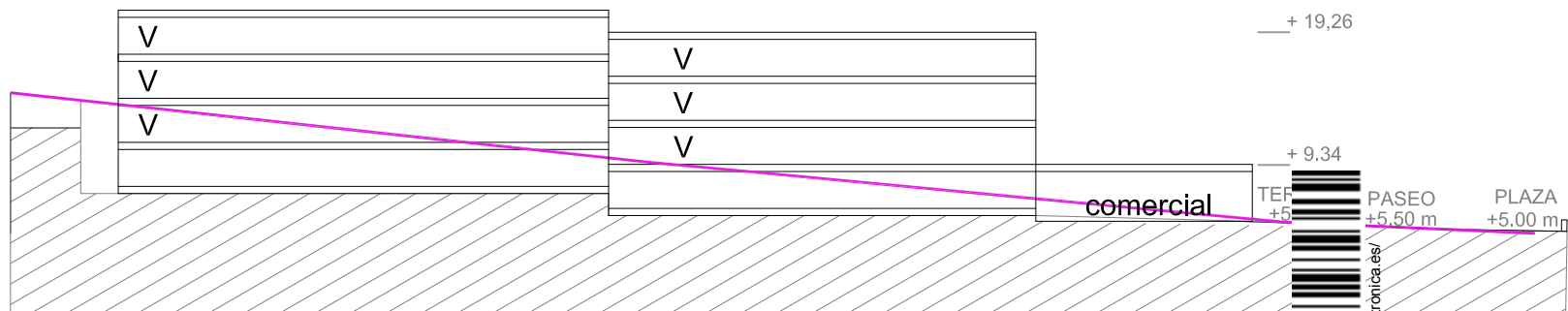


## 5. PLANOS



+ 20.81

+ 15.00



+ 19,26

+ 9.34

TEF +5

PASEO +5.50 m

PLAZA +5.00 m

comercial



Cód. Verificación: 7XG39WNERXSQORKC4HPGHCSL | Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 33

ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y PARTE DEL GRAFICO 5.5.8 DE NORMATIVA PORMENORIZADA

Estudio Arquitectura:

L. JANET MESA MARRERO



C/ Menor Benito nº 2, esquina Av Meneses nº 25 - 38530, Candelaria - Tenerife  
 Tfn. 922/50-33-82/50-0947 Movel. 687.478641 Fax. 922/50-37-88 - Email: [jmesa@arquitectura.es](mailto:jmesa@arquitectura.es)

PROMOTOR

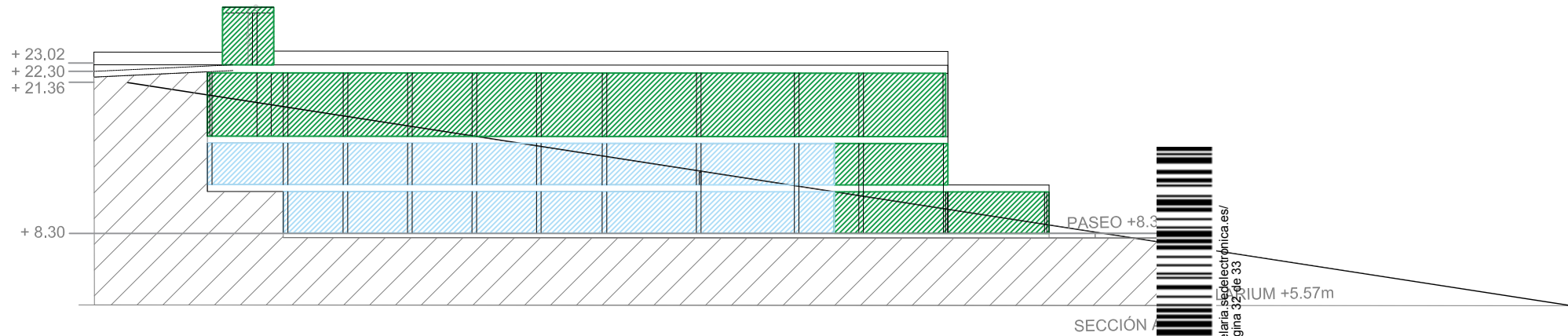
TENERIFE TOUR SA  
 MERCADONA SA



ANTEPROYECTO ORDENACIÓN P  
 SECCIÓN PARCELA A

PLAS P.A.M.U

1



Cód. Verificación: 7XG39WNERXSQORKC4HPGHCSL | Verificación: <https://cancelaria.sedelectronica.es/Documentos/firmado-electronicamente-desde-la-plataforma-esPublico-Gestiona> | Página 32 de 33

Estudio Arquitectura:  
 L. JANET MESA MARRERO  
  
 C/ Menesya Benito nº 2, esquina Av Menesya nº 25 - 38530, Candelaria - Tenerife  
 Tfn. 922/50-33-82/50-0947 Movel. 687.478641 Fax. 922/50-37-88 - Email: [jmesa@arquitectos.es](mailto:jmesa@arquitectos.es)

**PROMOTOR**  
**TENERIFE TOUR SA**  
**MERCADONA SA**



**ANTEPROYECTO ORDENACIÓN P**  
**SECCIÓN PARCELA B**

**PLAS P.A.M.U**

ALZADO DE VOLUMENES PREVISIBLES DE LOS EIDFICIOS GENERADO EN LAS PARCELAS

