REVISIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TUINEJE
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RI.

Denominación del Sector: SUSNO RI.	Plano de Referencia	1/2.000

Descripción del Sector

Sector prioritariamente de densidad media destinado a promociones de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

Usos

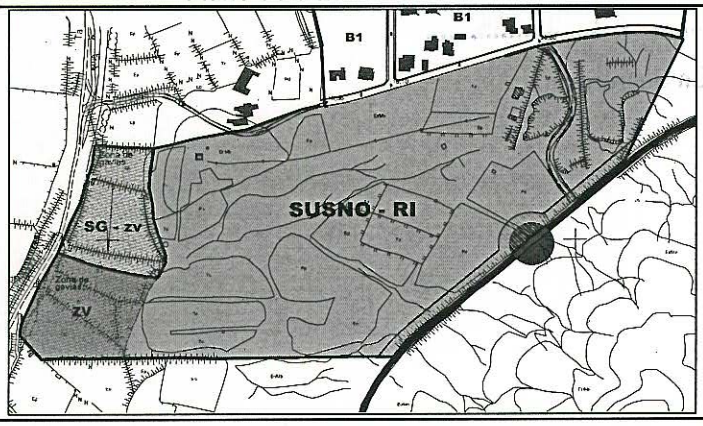
Uso característico	Residencial unifamiliar
Usos admitidos:	Comercial y dotacional

Tipologias edificatorias del sector	Número de Plantas
Vivienda unifamiliar y colectiva.	3 plantas / 2 plantas
Ordernanzas:Todas las de las NNSS.	

Parámetros básicos:

Superficie total	145.038 m2	Edificabilidad privada (90%)	65.267 m2
Densidad	35,00 Viv/ha	Nº de viviendas privadas	457 Viv
Nº máximo de Viviendas	508 Viv	Edificabilidad pública (10%)	7.252 m2
Coeficiente de edificabilidad	0,50 m2/m2	Nº de viviendas de cesión	51 Viv
Superficie constr. total	72.519 m2	**Contribución al SG de E Libres**	**8.636 m2**

Plano de situación del sector



Desglose de superficies del sector

Viario Orientativo (30%)	43.511 m2
Suelo dotacional cesión	25.680 m2
Suelo lucrativo	75.847 m2

Gestión del sector: PRIVADO

Cesiones obligatorias mínimas al Ayuntamiento de Tuineje:
El suelo dotacional de cesión al Ayuntamiento será el estipulado por Ley en el momento de la aprobación del Plan Parcial que desarrolle este sector de suelo y será aproximadamente el siguiente:

Contribución al SG.EL.		**508 Viv**	**8.636 m2**
Espacios libres	10% del sector	508 Viv	14.504 m2
Guardería	(mín. 1.000 m2)	508 Viv	1.016 m2
Docente	(mín. 5.000 m2)	508 Viv	5.080 m2
Deportivo	6 m2/viv	508 Viv	3.048 m2
Social	4 m2c/viv	508 Viv	2.032 m2

Total de suelo mínimo dotacional a ceder al Ayuntamiento	**25.680 m2**

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

AYUNTAMIENTO TUINEJE (Las Palmas)

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

Art. 8.- Sistema de Gestión de los Sectores previstos en esta Revisión.

En cumplimento del artículo 96 del T.R. Lotc-Lenac, la presente Revisión Parcial de las NNSS de Tuineje opta expresamente por ***los sistemas de ejecución privada*** *para la gestión del Suelo Urbanizable propuesto en este Documento.*

C.- DETERMINACIONES PLANIMÉTRICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MEDIANTE SU REVISIÓN AL PLAN PARCIAL LOS RAMOS.

Las Normas Subsidiarias de Tuineje, en sus determinaciones gráficas han establecido para el sector residencial de Los Ramos:

Art. 5.- Ordenación de la propuesta.

La presente Revisión Parcial de las NNSS de Tuineje presenta en su documentación gráfica, (plano nº5), una ordenación indicativa de localización de los espacios libres para el suelo urbanizable que pretende la preservación de la comentada zona de gavias existentes en la parcela.

En el momento de redactarse el consiguiente Plan Parcial del suelo urbanizable, el sector establecerá la ordenación definitiva, debiendo justificarse las variaciones que se produzcan respecto al plano número cinco contenido en este documento.

IV.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PRESENTE PLAN PARCIAL.

El objetivo del Plan Parcial es asumir y completar las determinaciones gráficas propuestas por las NNSS, centrándose principalmente en los siguientes niveles:

- Definir la trama viaria del Plan Parcial.
- Establecer las superficies destinadas a dotaciones y espacios libres.
- Concretar las tipologías edificatorias por parcelas y la edificabilidad lucrativa de cada una de ellas.
- Respetar las zonas de gavias y la vaguada existente en el área a planificar.

A.- DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA. SUPERFICIES GLOBALES DEL PLAN PARCIAL.

A.1.- CRITERIOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial ordena el sector en base a los siguientes criterios generales:

Proponer usos residenciales subdivididos en tres tipologías básicas: Un 12% destinadas a viviendas colectivas en edificación abierta con tres plantas de altura, un 44% a viviendas colectivas de dos plantas de altura con una edificabilidad de 2 m²/m² y por último un 44% que representa a viviendas colectivas de dos plantas de altura con una edificabilidad de 1.5 m²/m².
Concentrar las dotaciones en el centro de la actuación de forma que sirvan por igual a la totalidad de la urbanización e incluso al suelo urbano colindante.
Proponer anillos de circulación que faciliten el acceso tanto a la zona central de

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

AYUNTAMIENTO TUINEJE (Las Palmas)

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

equipamientos como a las parcelas donde se ubican las edificaciones residenciales. Canalizar la vaguada en los tramos que se encuentra atravesada por viales y el resto aprovechar su uso como espacios libres.
Dejar una franja de zona verde al este de la actuación, que ayude a disminuir el impacto visual de la misma en contacto con el suelo rústico.
Proponer la recuperación de la zona de las gavias como espacios libres.
Dar respuesta a las determinaciones ambientales establecidas en este documento.

A.2.- SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL.-

Las magnitudes superficiales globales de las redes viarias, zonas dotacionales y residenciales del Plan Parcial son las siguientes:

USO	SUPERFICIE m²s	% parcial	% total
Infraestructura Viaria*	31.008	21,38%	
Área de defensa de la FV-512	4.979	3,43%	
Infraestructuras	189	0,13%	24,94%
Dotaciones y Espacios Libres	57.512	39,65%	
Comercial	1.518	1,05%	40,70%
Residencial	49.832	34,36%	34,36%
Total sector	**145.038**	100,00%	100,00%

* No se ha tenido en cuenta la superficie destinado a la rotonda de acceso al sector.

Del cuadro arriba expuesto debe de señalarse que el Plan Parcial ordena el sector contribuyendo con un 39,65 % de su superficie a dotaciones, equipamientos y Espacio Libre, con un 24,94 % de infraestructura y con un 34,36 % a manzanas residenciales. En relación con los equipamientos, señalar a que el sector contribuye a los espacios libres con una cuantía superior a la mínima exigida por Ley. En relación al viario, señalar la presencia próxima de la FV-512 en relación al sector y de la banda de defensa que este Plan Parcial establece frente a esta vía (12mts dentro del área de Plan Parcial).

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005
Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 29 JUL 2005
Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006
Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

B.- DOTACIONES EXIGIDAS Y PROPUESTAS PARA EL SECTOR RESIDENCIAL LOS RAMOS.-

B.1.- DOTACIONES NECESARIAS SEGÚN EL TR DE LA LEY DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y ESPACIOS NATURALES DEL CANARIAS.

El T.R. Lotc-Lenac de aplicación integra a éste plan parcial.

El artículo 36 del citado texto, establece:

> **Art. 36.a.3)** *"Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos."*

La edificabilidad máxima propuesta por la Revisión Parcial de las NNSS de Tuineje para el Plan Parcial Residencial Intensivo Los Ramos, es de 72.519 m^2c.

Si dividimos 72.519 m^2c entre 100, obtenemos 725 unidades de viviendas de módulo 100.

Superficie mínima de espacios libres según T.R. Lotc-Lenac
725 x 20 = 14.500 m^2.

La reserva de suelo para equipamientos y dotaciones según el T.R. Lotc-Lenac, manteniendo como mínimo 14.500 m^2 de espacios libres será de:

Superficie mínima de equipamientos según T.R. Lotc-Lenac
725 x 20 = 14.500 m^2.

El T.R. Lotc-Lenac, no fija dentro de este mínimo, la proporción de suelo que debe subcategorizarse en equipamiento social - comercial, deportivo o docente, debiendo por tanto, en función de su Disposición Décima, acudir al Reglamento Estatal de Planeamiento.

Disposición Transitoria Décima. *Régimen supletorio:*

> *"En tanto se desarrollan disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en este Texto Refundido, los Reglamentos estatales de Planeamiento y de Gestión Urbanística."*

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005
Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 27 JUL 2005
Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006
Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

AYUNTAMIENTO TUINEJE (Las Palmas)

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

B.2.- DOTACIONES NECESARIAS PARA EL PLAN PARCIAL SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO.

El Anexo de Reglamento de Planeamiento Estatal, en su artículo 10, establece las reservas de suelo para usos dotacionales necesarias para todo Plan Parcial. Estas reservas de suelo son, para 508 viviendas (número máximo de viviendas según las NNSS para este suelo), las siguientes:

DOTACIONES EXIGIDAS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

TIPO DE DOTACION	Número de viviendas	m² de suelo exigidos por viv	Total suelo EXIGIDO
Jardines	508 viv	15 m²/viv	7.620 m²
Areas de Juego	508 viv	6 m²/viv	3.048 m²
Subtotal		mínimo (10%)	**10.668 m²**
Preescolar	508 viv	2 m²/viv	1.016 m²
EGB	508 viv	10 m²/viv	5.080 m²
Subtotal			**6.096 m²**
Deportivo	508 viv	6 m²/viv	3.048 m²
TOTAL			**19.812 m²**
TIPO DE DOTACION-EQUIPAMIENTO	**Número de viviendas**	**m² construidos por vivienda**	**Total construido EXIGIDO**
Comercial	508 viv	2 m²c/viv	1.016 m²c
Social	508 viv	4 m²c/viv	2.032 m²c
TOTAL			**3.048 m²c**

Reseñar por último que:

El estándar de espacios libres fijados por el T.R. Lotc-Lenac (14.500 m^2) es **prácticamente igual** al fijado por el Reglamento de Planeamiento (14.503 m^2).

El estándar de equipamientos fijados en el T.R. Lotc-Lenac (14.503 m^2) es **superior** al fijado por el Reglamento de Planeamiento (**12.192 m^2** = 6.096 + 3.048 + 3.048).

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

AYUNTAMIENTO TUINEJE (LAS PALMAS)

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

B.3.- DOTACIONES PROPUESTAS POR EL PLAN PARCIAL.

A continuación se expone un cuadro donde se refleja el listado de las diferentes manzanas dotacionales propuestas por el Plan Parcial.

DOTACIONES EXIGIDAS / DOTACIONES PROPUESTAS

TIPO DE DOTACION	Superficie exigida m²s	Nº de Parcela	Superficie propuesta m²s	Coeficiente de edificabilidad m²c/m²s	Edificabilidad total m²c
Espacios Libres (EL)		Parcela 6	477	0	0
		Parcela 9	12.911	0	0
		Parcela 14	14.908	0	0
		Parcela 17	2.802	0	0
		Parcela 18	3.767	0	0
		Parcela 19	2.280	0	0
		Parcela 20	3.711	0,05	186
	14504	Subtotal	40.856		186
EGB Preescolar (ED)		Parcela 2	10.082	0,5	5041
		Parcela 24	1.025	0,5	513
	6096	Subtotal	11.107		5554
Deportivo (DP)		Parcela 26	3.849	0,5	1925
	3048	Subtotal	3.849		1925
Social (SC)		Parcela 25	1.700	1,2	2040
	2.032 m²c	Subtotal	1.700		2040
Comercial (CO)		Parcela 13	1.518	1	1518
	1.016 m²c	Subtotal	1.518		1518
	25.680	**TOTAL**	57.512		11.222
Zona de defensa de la carretera FV-512 (Z-DEF)		Parcela 22	1.882	0	0
		Parcela 33	3.097	0	0
		Subtotal	4.979		0
Infraestructura (IF)		Parcela 15	63	0	0
		Parcela 16	63	0	0
		Parcela 21	63	0	0
		Subtotal	189		

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

AYUNTAMIENTO TUINEJE (Las Palmas)

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

B.4.- APARCAMIENTOS.-

El artículo 36.a.4. del T.R. Lotc-Lenac, establece la obligatoriedad de prever una plaza de aparcamiento por cada vivienda fuera de la red viaria según se establezca reglamentariamente.

A tal efecto, este Plan Parcial obliga en los artículos 49, 51 y 53 (***en el apartado que hace referencia a los aparcamientos***) de su Normativa a ubicar en el interior de las parcelas residenciales 1 plaza por vivienda y/o por cada 100 m^2 de edificación comercial, por lo que esta exigencia del T.R. Lotc-Lenac queda cumplimentada.

El Reglamento Estatal de Planeamiento obliga en su Artículo 11.3 a reservar 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de edificación. La edificabilidad total propuesta por este Plan Parcial para la totalidad de su ámbito incluyendo dotaciones e infraestructuras es de 83.228 m^2 construidos. De esta cifra, 72.519 m^2c corresponden a usos residenciales que tienen cubierta la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela. Falta pues prever en el ámbito del plan parcial 107 plazas de aparcamiento correspondiente a 10.709 m^2 construidos, edificabilidad destinada a usos dotacionales y de infraestructuras (10.709 m^2c = 83.228 m^2c – 72.519 m^2c). El nº de plazas de aparcamiento en la Red Viaria previsto en el Plan Parcial, tal y como está reflejado en el plano de alineaciones y red viaria (Plano 5.1) de este documento, es de 371 plazas.

El 2% de 371 plazas, esto es 8 plazas, han de ser de minusválidos. Estas se han dispuesto como, puede verse en los planos, distribuidas uniformemente dentro de la urbanización.

C.- ESTUDIO DE LAS EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS PRIVADAS DEL PLAN PARCIAL.

C.1.- MODELO TIPOLÓGICO.-

Se opta como se ha indicado en este estudio por tres tipologías base:

a) Viviendas colectivas en bloque abierto, de tres plantas de altura, parcela mínima de 1000 m^2, con una ocupación máxima por parcela del 50% y una edificabilidad máxima de 1 m^2/m^2, lo que permite una ordenación esponjada con profusión de áreas destinadas a espacios libres o peatonales de carácter privado.

b) Viviendas colectivas con alineación al frente de la parcela, dos plantas de altura y ocupación libre con edificabilidad de 2 m^2/m^2 sobre la superficie total de la parcela. El resultado final en promociones será el de manzanas cerrada con patio interior a lo largo de esta. La parcela mínima es de 100 m^2 y fachada mínima de 7 mts.

c) Viviendas colectivas con alineación al frente de la parcela, dos plantas de altura, de ocupación libre en planta baja y 80% de ocupación en planta alta con edificabilidad de 1,50 m^2/m^2 sobre la superficie total de la parcela. El resultado final en promociones por manzanas completas será el de manzanas cerrada con patio interior a lo largo de esta. La parcela mínima es de 100 m^2 y fachada mínima de 7 mts.

C.2.- EDIFICABILIDADES PROPUESTAS POR EL PLAN PARCIAL.

La edificabilidad máxima de este Plan Parcial es de **72.519 m^2** construidos y un máximo de **508 viviendas** por imperativo de la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias de Tuineje.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

AYUNTAMIENTO TUINEJE (Las Palmas)

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

Dada la necesidad de viviendas existente en el municipio se decidió que la totalidad de la edificabilidad se destinara al uso residencial.

Como dato de partida se consideró que todas las viviendas tuvieran los mismos metros cuadrados construidos, incluyendo la parte proporcional de zonas comunes, por lo que se dividió los 72.519 m^2c entre las 508 viviendas dando como resultado una superficie construida máxima de 142,75 m^2c por vivienda.

Esta edificabilidad máxima lucrativa, a su vez, se ha descompuesto por el Plan Parcial entre las tres tipologías de la siguiente forma:

Parcela. Uso Residencial	Tipología	Superficie m²s	Coef. de Edif. m²c/m²s	Plantas	Ocup.	Edificabilidad m²c	Nº Viv.
PARCELA 1	I	8.679	1,00	3	50%	8.679	62
PARCELA 3	F	3.086	2,00	2	LIBRE	6.172	44
PARCELA 4	F	1.526	2,00	2	LIBRE	3.052	21
PARCELA 5	E	1.863	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.795	20
PARCELA 7	E	1.869	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.804	20
PARCELA 8	E	1.869	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.804	20
PARCELA 10	F	1.869	2,00	2	LIBRE	3.738	26
PARCELA 11	E	1.869	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.804	20
PARCELA 12	E	1.869	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.804	20
PARCELA 23(**)	F	8.391	2,00	2	LIBRE	8.391	59
PARCELA 27	F	2.553	2,00	2	LIBRE	5.106	36
PARCELA 28	F	2.553	2,00	2	LIBRE	5.106	36
PARCELA 29	E	2.209	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	3.314	23
PARCELA 30	E	1.913	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.870	20
PARCELA 31	E	1.744	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.616	18
PARCELA 32	E	1.792	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.688	19
PARCELA 34	E	1.913	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.870	20
PARCELA 35	E	2.265	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	3.398	24
TOTAL		**49.832**				**72.007**	**508**

(*) La parcela nº 13 es un comercial público y por tanto, no computa como edificabilidad privada

(**)Para el desarrollo de la Parcela 23 hay que descontar la superficie peatonal y ajardinada que corresponda de la superficie total asignada.

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha .....

Decreto nº 337 de fecha .....

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha .....

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

AYUNTAMIENTO TUINEJE (Las Palmas)

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha .....

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

AYUNTAMIENTO TUINEJE (Las Palmas)

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

C.3.- SUELO RESIDENCIAL DESTINADO PRIORITARIAMENTE A VIVIENDAS SUJETAS A REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

El artículo 32.2.A.8 del T.R. Lotc-Lenac establece textualmente:

> ***Art.32.2.A.8.-*** *"La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial. Tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler".*

Teniendo en cuenta que el objetivo principal de la Revisión de las NNSS era clasificar suelo prioritariamente para la localización de viviendas sometidas a algún régimen especial, atendiendo al art. 32.2.A.8, se ha destinado aproximadamente un 50,52% del aprovechamiento urbanístico del sector para este fin. De las cuales un 7,09% del aprovechamiento del sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

Este Plan Parcial propone destinar 37.192 m² construidos a viviendas sujetas a algún régimen de Protección Pública. Este suelo corresponde prioritariamente a las parcelas 1,3,10,23,27 y 28, y así lo recoge su Normativa en los art 49 y 51.

Parcela. Uso Vivienda Colectiva. VPO	Tipología	Superficie Parcela m²s	Coef. Edif. m²c/m²s	Nº Plantas	Ocup.	Edifidabilidad m²c	Nº Viv.
PARCELA 1	I	8.679	1,00	3	50%	8.679	62
PARCELA 3	F	3.086	2,00	2	LIBRE	6.172	44
PARCELA 10	F	1.869	2,00	2	LIBRE	3.738	26
PARCELA 23(*)	F	8.391	2,00	2	LIBRE	8.391	59
PARCELA 27	F	2.553	2,00	2	LIBRE	5.106	36
PARCELA 28	F	2.553	2,00	2	LIBRE	5.106	36
TOTAL		**27.131**				**37.192**	**263**

(*) Para el desarrollo de la Parcela 23 hay que descontar la superficie peatonal y ajardinada que corresponda, de la superficie total asignada.

Este Plan Parcial propone destinar 5.106 m²c de los 37.192 m²c sometidos a régimen especial, a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler. Este suelo corresponde a la parcela 27, y así lo recoge su Normativa en el art. 51.

Parcela.VPO regimen de alquiler o autoconstruccion	Tipología	Superficie Parcela m²s	Coef. Edif. m²c/m²s	Nº Plantas	Ocup.	Edifidabilidad m²c	Nº Viv.
PARCELA 27	F	2.553	2,00	2	LIBRE	5.106	36

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por:
Decreto nº .....
DILIGENCIA: Aprobado de nuevo .....
Decreto nº .....
Tuineje, a ..... La Secretaria,

C.4.- CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PLAN PARCIAL.

El T.R. Lotc-Lenac y los reglamentos estatales no obligan, desde el planeamiento parcial, a fijar la ubicación del 10% de cesión obligatoria. Es el instrumento concreto de Gestión el que fijará definitivamente la posición dentro del ámbito de planeamiento de este importante concepto. No obstante, resulta útil realizar una aproximación a tal efecto.

PARCELA DONDE SE PROPONE UBICAR EL 10% DE CESIÓN OBLIGATORIA.

Se reitera que este cuadro es una aproximación indicativa de la cuantía de la cesión por el 10% del aprovechamiento del sector

Parcela. Uso Vivienda Colectiva	Tipología	vpo	Superficie Parcela m²s	Coef. Edif. m²c/m²s	Plantas	Ocup.	Edificabilidad m²c	Nº Viv.
Parcela 23 (*)	F	vpo	7200,65	2	2	LIBRE	7200,65	51
TOTAL			**7200,65**				**7200,65**	**51**

(*) Para el desarrollo de la Parcela 23 hay que descontar la superficie peatonal y ajardinada que corresponda, de la superficie total asignada.

C.5.- LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE.

La superficie de suelo bruto adjudicada por la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias al Sistema General de espacios Libres, es de 11.200 m^2. El aprovechamiento patrimonializable por los titulares de suelo de los Sistemas Generales es igual al 90% del aprovechamiento medio que establece el Plan parcial (0,364 Uda/m^2):

SISTEMA GENERAL SG	SUPERFICIE SG	APROVECH. MEDIO DEL SECTOR	APROVECH. LUCRATIVO (90%) Uda	CH* Uda/m2c	PARCELA	Edificab. m²c	Nº de viviendas
SG-EL Espacio Libre	11200	0,365	3677,79	0,802	1	4587,2	32

* CH Coeficiente de Homogenización

Se propone 1.834,86 m^2 de suelo en la parcela 1 de este Plan Parcial donde se materializarán los aprovechamientos correspondientes al sistema general tal como se deduce del siguiente cuadro:

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005
Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005
Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006
Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

UBICACIÓN ORITENTATIVA DE LA EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE (SG.EL)						
Parcela	Tipología	Uso Residencial	Superficie de Parcela. m²s	Edificabilidad m²c	Número de Plantas	Nº máximo de Viviendas
1	I	Vivienda Colectiva	1834,86	4587,15	3	32

D.- JUSTIFICACIÓN DE LA DETERMINACIÓN DE LOS DISTINTOS COEFICIENTES PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO.

Tal como se establece en el art. 60.1 del T.R. Lotc-Lenac el Plan Parcial establecerá el **aprovechamiento urbanístico global y medio** en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias asignadas y demás circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viario, zonas verdes y demás dotaciones.

Para la obtención del valor del aprovechamiento del sector, se han de establecer algunas cuestiones previas, que son:

D.1.- COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA

Los **Coeficientes de Uso y Tipología (Cut)** se han calculado para cada una de las tipologías edificatorias que el Plan Parcial asigna a las parcelas con aprovechamiento lucrativo en relación con las demás teniendo en cuenta los parámetros tipológicos y el uso característico de las mismas.

La ordenación pormenorizada definida en el Plan Parcial determina tres tipologías edificatorias con uso característico el residencial en la categoría de vivienda colectiva, denominadas Tipología E, Tipología F y Tipología I.

El coeficiente que se le asigna a cada una de las tipologías edificatorias se ha calculado a partir del coste de ejecución por metro cuadrado construido de edificación respecto a la estimación del Presupuesto de Ejecución Material, que establece el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias (COAC), en los *"Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los Arquitectos en el ejercicio de su profesión 2004"*, y tras aplicar los diferentes parámetros tipológicos da como resultado:

Vivienda Colectiva en Tipología E	440 €/m²c	1
Vivienda Colectiva en Tipología F	506 €/ m²c	1,15 – 1,30
Vivienda Colectiva en Tipología I	572 €/ m²c	1,30

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB. 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesion de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

Teniendo en cuenta lo establecido en el art. 71 del T.R. Lotc-Lenac se ha dedicado el 51% del suelo residencial útil a un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, parece necesario considerar que los coeficientes anteriormente establecidos para las tipologías edificatorias puedan verse minorados DEPENDIENDO DEL régimen de protección QUE SE DESTINEN A LA PARCELAS, así que se ha aplicado un **coeficiente según régimen de venta (Crv)**:

Edificación de Viviendas sujetas a algún régimen de Protección Oficial (VPO)	0,80
Edificación de viviendas en régimen libre	1

Se ha estimado que el beneficio de venta de una vivienda en régimen libre puede representar un 20% más, respecto a la vivienda de protección.

D.2.- COEFICIENTE DE INTENSIDAD DE USO

El **Coeficiente de intensidad de uso (CI)** se ha calculado a partir de la relación entre la superficie de parcela, edificabilidad y ocupación. Se ha considerado que el dato de partida es el que establece la relación máxima entre estos parámetros y lo representa la tipología F que se le asigna el valor 1, siendo los restantes los siguientes:

Vivienda Colectiva en Tipología E	1,50 m²c/ m²s	0,75
Vivienda Colectiva en Tipología F	2,00 m²c/ m²s	0,75-1,00-0.50
Vivienda Colectiva en Tipología I	1,00 m²c/ m²s	0,50

D.3.- COEFICIENTE DE SITUACIÓN

Los **Coeficientes de Situación (Cs)** se han calculado en función de la posición que ocupan las manzanas dentro del sector y respecto a las distintas circunstancias urbanísticas derivadas de la ordenación pormenorizada establecida por el plan parcial, de esta manera el sector se ha dividido en tres zonas, en las que se ha tenido en cuenta lo siguiente:

Zona 1. Formada por aquellas manzanas situadas en contigüidad con infraestructuras viarias estructurantes, como son la FV 512 carretera insular por la que se accede al sector y la vía de mayor sección del sector que es a su vez la que conecta con el suelo urbano no consolidado de Los Ramos, por las que discurre un mayor volumen de tráfico.

Zona 2. Formada por aquellas manzanas situadas próximas a las parcelas de uso dotacional y cerca de vías estructurantes.

Zona 3. Formada por aquellas manzanas situadas próximas a las parcelas de uso dotacional, alejadas de vías estructurantes y contiguas a espacios libres.

Se ha calculado que la variación entre una zona y otra está en un 5%, dando como resultado los siguientes coeficientes de situación:

Zona 1	1
Zona 2	1,05
Zona 3	1,10

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

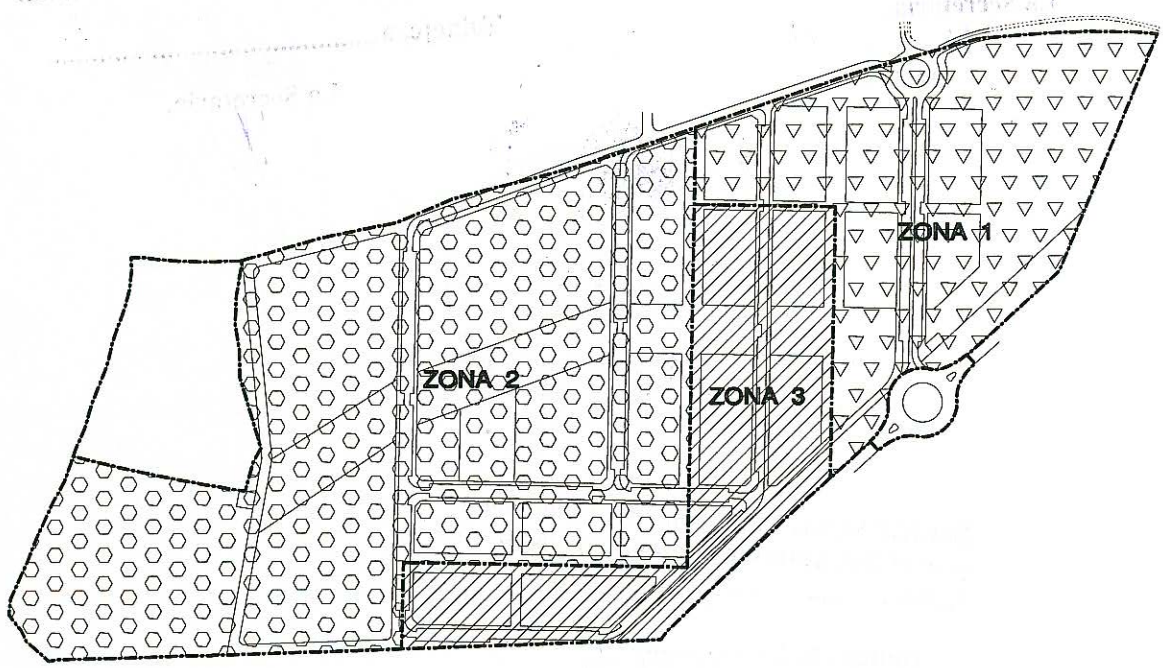
La Secretaria,

AYUNTAMIENTO · TUNEJE (Las Palmas) ·

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,



D.4.- COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN

El **Coeficiente de Homogeneización (CH)** se determinará por ponderación de los coeficientes de uso y tipologías edificatorias **(Cut),** los coeficientes de régimen de venta **(Crv)**, los coeficientes de intensidad **(CI)** y los coeficientes de situación **(Cs)**.

CH= Cut x Crv X CI X CS

D.5.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TOTAL Y MEDIO

Una vez se han fijado los coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico asignable al sector se obtiene de la siguiente manera:

Primeramente se calcula la edificabilidad total (Et) de cada parcela lucrativa, la cual se obtiene multiplicando la superficie de las parcelas netas o manzanas (Spt) por su coeficiente de edificabilidad (Coef. m^2/m^2)

Et= Spt x Coef. m^2/m^2

Se asigna para cada parcela los distintos coeficientes anteriormente establecidos (Cut, Crv, CI, y CS) y se obtiene por ponderación de los mismos los coeficientes de Homogenización (CH) de cada manzana.

Se obtienen los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada manzana diferenciada multiplicando la edificabilidad asignada a cada una de ellas **(Et_1, Et_2,....)** por el coeficiente de homogeneización **(CH_1, CH_2,....)**, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento **(Uda)**.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

TUINEJE (Las Palmas) AYUNTAMIENTO

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

$Ap_1 = SE_1 \times CH_1 =$ Uda

El aprovechamiento urbanístico **(AU)** global del sector lo constituirá la suma de los aprovechamientos **(Ap)** que correspondan a todas las manzanas diferenciadas en él incluidas, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento **(Uda)**.

$AU = Ap_1 + Ap_2 + Ap_3 + Ap_4 ... =$ Uda

Según aparece en los artículos 70 y 71 del T.R. Lotc-Lenac será de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector o ámbito.

Por último el **aprovechamiento urbanístico medio (AUm)** del sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (Uda/m^2s).

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

AYUNTAMIENTO TUINEJE (Las Palmas)

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,