



RAR 14 – TINIZARA. Suelo Rústico de Asentamiento Rural

▪ Usos Comunitarios

SIGLAS	USO	ÁMBITO	ASENTAMIENTO	SUPERFICIE m2
*D-S ₁	Centro Sociocultural	Tinizara	RAR 14	592
E-REL ₁	Ermita	Tinizara	RAR 14	89
D-S ₂	Centro Sociocultural	Tinizara	RAR 14	79
TOTAL				760

* PROPUESTO

▪ Usos de Espacio Libre:

SIGLAS	USO	ÁMBITO	ASENTAMIENTO	SUPERFICIE m2
*D-EL ₁	Plaza	Tinizara	RAR 14	1.495
D-EL ₂	Plaza	Tinizara	RAR 14	113
TOTAL				1.608

* PROPUESTO

9.15. Aprovechamiento urbanístico en los ámbitos y sectores

9.15.1. Coeficientes de ponderación

Tal como se establece en el Art. 60.1 del T.R. Lotc-Lenac, el PGO 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 una serie de conceptos y parámetros, como son los siguientes:

1. Índices o coeficientes de edificabilidad bruta de sectores y ámbitos, especificados en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
2. Los **Coeficientes de Uso y Tipología (Cut)**, calculados para cada uno de los usos y de las tipologías edificatorias asignadas a cada parcela en relación con las demás.
 - **USO RESIDENCIAL:** El coeficiente que se le asigna a cada una de las tipologías edificatorias de uso residencial se hace diferenciando entre viviendas colectivas y viviendas unifamiliares, y se ha calculado a partir del coste de ejecución por metro

cuadrado construido de edificación, tomando como referencia el módulo utilizado para el cálculo del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) 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 2008". Por tanto, y una vez aplicados los diferentes parámetros tipológicos utilizados, obtenemos el siguiente resultado:

Uso característico y Tipología edificatoria	Euro/m2c	Cut
Vivienda Colectiva en Edificación Cerrada (EC)	611,77	1,00
Vivienda Colectiva en Edificación Semicerrada (ES)	672,95	1,10
Vivienda Colectiva en Edificación Abierta (EA)	764,71	1,25

- **USO INDUSTRIAL:** El coeficiente que se le asigna a las tipologías edificatorias de uso industrial (Naves de almacenamiento y servicios con luces de pórticos mayores de 10 metros) se ha calculado a partir del coste de ejecución por metro cuadrado construido de edificación, tomando como referencia el módulo utilizado para el cálculo del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) 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 2008". Por tanto, y una vez aplicados los diferentes parámetros tipológicos utilizados, obtenemos el siguiente resultado:

Uso característico y Tipología edificatoria	Euro/m2c	Cut
Nave almacenamiento L>10m en Edificación Abierta (EA)	562,83	0,92

- **DOTACIONES Y SISTEMAS GENERALES**

Uso característico y Tipología edificatoria	Euro/m2c	Cut
Usos Comunitarios y Espacios Libres	No posee aprovechamiento lucrativo	0,00

- **EQUIPAMIENTOS**

Uso característico y Tipología edificatoria	Euro/m2c	Cut
Usos Comunitarios	489,42	0,80



- **INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS**

Uso característico y Tipología edificatoria	Euro/m2c	Cut
Infraestructuras Públicas	No posee aprovechamiento lucrativo	0,00

3. Los **Coefficientes de intensidad (Ci)**, establecidos en función a la densidad potencial permitida de viviendas por hectárea (viv/Ha), e interpolando entre los siguientes valores de modo proporcional:

Densidad Viv/Ha	Ci
Densidad de 48 viv/Ha en adelante	1,00
Densidad de 46 viv/Ha a 47 viv/Ha	1,05
Densidad de 42 viv/Ha a 45 viv/Ha	1,15
Densidad de 37 viv/Ha a 41 viv/Ha	1,25

4. Los **Coefficientes de Régimen de Protección (Crp)**, calculados en función de la adscripción o no de las edificaciones de uso residencial a algún Régimen de Protección Pública:

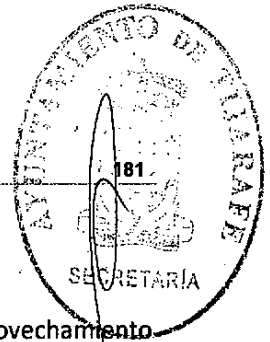
Tipo	Crp
Viviendas sometidas a Regímenes de Protección Pública	0,80
Viviendas No sometidas a Regímenes de Protección Pública	1,00

5. Los **Coefficientes de Situación (Cs)**, establecidos en función de la posición que ocupa dentro de la estructura territorial. Se han valorado tan sólo áreas territoriales, según se sitúen en el litoral (costa) o en el interior:

Área Territorial	Cs
Interior / Costa	1,00

6. El **Coefficiente de Homogeneización (CH)** se determinará por ponderación de los distintos coeficientes anteriormente establecidos:

$$CH = Cut \times Ci \times Crp \times Cs$$



9.15.2. Cálculo del Aprovechamiento Medio de los ámbitos y sectores

Una vez se han fijado los índices y coeficientes de ponderación, se calcula el aprovechamiento urbanístico asignable a cada sector y ámbito:

1. La superficie edificable total (SE) del sector o ámbito se calcula como el producto de la superficie del mismo (St) por el coeficiente de edificabilidad bruta (E m²/m²) asignada.

$$SE = ST \times E \text{ m}^2/\text{m}^2$$

2. Para cada uso y tipología edificatoria (áreas diferenciadas) se le asigna un porcentaje de esta superficie edificable total, obteniendo varias superficies edificables (SE1, SE2,....)
3. Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área diferenciada multiplicando la superficie edificable asignada a cada una de ellas (SE1, SE2,....) por el coeficiente de homogeneización (CH), expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (Uda).

$$Ap1 = SE1 \times CH1 = Uda$$

4. El aprovechamiento urbanístico (AU) global de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado lo constituirá la suma de los aprovechamientos (Ap) que correspondan a todas las áreas diferenciadas en él incluidas, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (Uda).

$$AU = Ap1 + Ap2 + Ap3 + Ap4 \dots = Uda$$

5. Según aparece en los artículos 70, 71 y 72 del TR 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. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono al ayuntamiento de una cantidad económica en dinero que, en ningún caso, debe ser inferior al valor de mercado.

Por último el **aprovechamiento urbanístico medio** de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluso la de los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo (Uda/m²).



182



En el fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión se especifica el Aprovechamiento Urbanístico Global y Medio para cada una de los ámbitos y sectores, además de aportarse en el siguiente epígrafe el cuadro resumen correspondiente.

9.15.3. Cuadro resumen del Aprovechamiento Global y Medio de los ámbitos y sectores

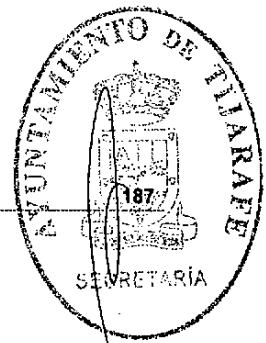
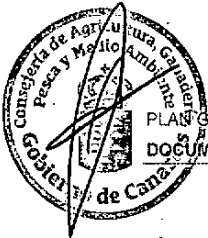
A continuación se establecen los cuadros resúmenes de los cálculos para los aprovechamientos globales y medios de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, y Sector de Suelo Urbanizable.



CUADRO RESUMEN DE LOS AMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Ambito SUNC	UA	Superficie Ambito Sin SGI m2s	Superficie SGI m2s	Superficie Total Ambito m2s	Coef. Edif. m2c/m2s	Superficie Edificable Total m2c	Densidad VIV/Ha	Nº Total de Viviendas	Tipologia Edificatoria % m2c	Aprov. Urbanistico Uda	CI	Cs	CH uda/m2c	Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda/m2s
SUNC La Punta	UA 1.1	20.558	0,00	20.558	0,639	13.130	48,64	100	EA 100%	15.295	1,00	1,00	1,00	15.295	0,744
SUNC El Pueblo	UA 2.1	8.384	0,00	8.384	0,616	5.164	46,52	39	ES 100%	5.287	1,05	1,00	1,05	5.552	0,662
SUNC El Pueblo	UA 2.2	10.409	0,00	10.409	0,628	6.533	48,04	50	EA 100%	7.670	1,00	1,00	1,00	7.670	0,737
SUNC El Pueblo	UA 2.3	6.104	0,00	6.104	0,563	3.435	42,60	26	ES 100%	3.407	1,15	1,00	1,15	3.919	0,642
SUNC El Pueblo	UA 2.4	14.925	0,00	14.925	0,491	7.326	37,52	56	ES 100%	7.634	1,25	1,00	1,25	9.543	0,639
TOTAL				60.380		35.587		271							

SGI Sistema General Incluido
 m2c metro cuadrado edificado
 m2s metro cuadrado suelo



9.16. Población y número de viviendas estimadas por el PGO

9.16.1. Número de habitantes y viviendas estimadas según la clase y categoría del suelo

El número de habitantes está constituido por la población residente en el término municipal de Tijarafe. Para establecer el cómputo de habitantes previstos se ha considerado como cantidad fija 3,2 habitantes por cada vivienda estimada. En este PGO no se clasifica Suelo Urbanizable de Uso residencial, al atenderse suficientemente los crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial a través de las unidades de actuaciones delimitadas en suelo urbano no consolidado. A efectos del cómputo de habitantes se descarta el Suelo Urbanizable de uso turístico, ya que éstos se concretarán en el siguiente punto de esta memoria.

Suelo Urbano

La totalidad del suelo urbano clasificado por este PGO está destinado al uso residencial, aunque se admiten usos compatibles en las condiciones establecidas en las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

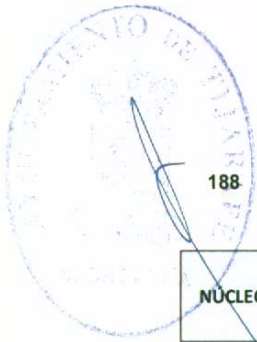
El número de viviendas totales estimadas, considerando las existentes y las de nueva implantación prevista en el Suelo Urbano, es de 1.042 para una consolidación del 100% de la edificación, considerando que toda ella se destina a uso de vivienda, y efectuando el cálculo a partir de los siguientes módulos:

- 130 m² construidos/viv. para las tipologías de vivienda colectiva, incluyendo p/p de partes comunes
- 200 m² suelo/viv. para vivienda unifamiliar en tipología de EA

En las edificaciones protegidas incluidas en el Catálogo Arquitectónico se ha establecido una proporción de una vivienda por edificación.

Las condiciones de consolidación y ratio de superficie por vivienda no siempre se cumple. Una de las causas de este incumplimiento se debe al especial apego de los lugareños de Tijarafe por la tierra, impidiendo la venta de la misma, lo que imposibilita la ocupación del suelo urbano consolidado, por lo que se puede asegurar que la cabida real del suelo urbano propuesto y por tanto la densidad de viviendas va a ser, en general, un 30% menor de las previstas teóricamente.

Por ello, el número de habitantes máximo posible que se derive de la ordenación propuesta deberá ponderarse con un coeficiente de 0,70 para atender tal situación de no colmatación absoluta de las edificaciones residenciales previstas, y en previsión del porcentaje de la superficie edificable computada como residencial que se destinará finalmente a los usos compatibles admitidos.



188

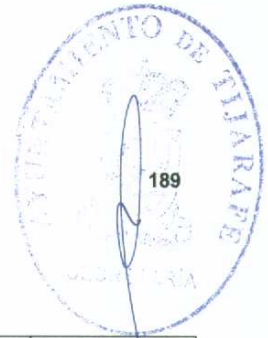


NÚCLEO	AMBITOS SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL (Ha)	DENSIDAD Viv/Ha	TOTAL Nº DE VIV.	TOTAL Nº DE HABITANT
EL PUEBLO	Suelo Urbano Consolidado (SUC El Pueblo)	16,76	46,72	783	2.506
	Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUCIC El Pueblo)	1,56	56,41	88	282
	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) UA-2.1	0,84	46,43	39	125
	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) UA-2.2	1,04	48,08	50	160
	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) UA-2.3	0,61	42,62	26	83
	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) UA-2.4	1,49	37,58	56	179
SUELO URBANO TOTAL		22,30	46,73	1.042	3.335

Ha Hectárea
Viv. Vivienda

NÚCLEO	AMBITOS SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL (Ha)	DENSIDAD Viv/Ha	TOTAL Nº DE VIV	TOTAL Nº DE HABITANT
LA PUNTA	Suelo Urbano Consolidado (SUC La Punta)	4,13	15,74	65	208
	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) UA-1.1	2,06	48,64	100	320
SUELO URBANO TOTAL		6,19	26,66	165	528

Ha Hectárea
Viv. Vivienda



- Suelo Rústico de asentamientos Agrícolas y Rurales

CATEGORÍA / DENOMINACIÓN		SUPERFICIE TOTAL. (Ha)	DENSIDAD Viv/Ha.	Nº TOTAL DE VIVIENDAS	Nº TOTAL DE HABITANTES
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL	RAR-1 La Costa	2,69	3,35	11	35
	RAR-2 La Punta – La Molina – La Callejeta	45,47	3,66	212	678
	RAR-3 Arcida	18,51	3,30	75	240
	RAR-4 Los Gomeros	7,03	3,84	35	112
	RAR-5 El Jesús, I	8,18	3,30	36	115
	RAR-6 El Jesús, II	14,03	3,39	60	192
	RAR-7 El Porís	2,59	3,86	13	42
	RAR-8 Lomo de la Fuente	8,57	4,99	52	166
	RAR-9 Aserradero	8,32	4,45	45	144
	RAR-10 La Castellana	9,43	3,71	43	138
	RAR-11 Aguatavar	14,44	3,88	70	224
	RAR-12 Breveras – Los Valles	8,86	3,84	42	134
	RAR-13 Bellido	4,61	3,03	16	51
	RAR-14 Tinizara	22,76	4,35	115	368
Total Asentamientos Rurales		175,48	---	825	2.640

Ha Hectárea
Viv. Vivienda



CATEGORÍA / DENOMINACIÓN		SUPERFICIE TOTAL. (Ha)	DENSIDAD Viv/Ha.	Nº TOTAL DE VIVIENDAS	Nº TOTAL DE HABITANTES
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	RAA-1 La Costa	10,50	1,81	20	64
	RAA-2 El Time	17,18	1,69	30	96
	RAA-3 Sidrero	6,18	2,27	15	48
	RAA-4 La Pestana	3,49	2,00	8	26
	RAA-5 Las Cabezas	16,87	3,38	59	189
	RAA-6 La Punta	3,04	2,30	8	26
	RAA-7 La Hoya de Don Pablo	15,22	2,30	36	115
	RAA-8 Tagomate	11,75	2,47	30	96
	RAA-9 El Hoyo	7,76	1,67	14	45
	RAA-10 La Pasada	15,30	1,96	31	99
	RAA-11 Ruiz	8,62	1,51	14	45
	RAA-12 El Pajonal	9,47	2,74	27	86
	RAA-13 Los Jimenos	8,83	3,06	28	90
	RAA-14 El Jurado	4,48	2,90	14	45
	RAA-15 El Pinar	31,79	2,45	80	256
	RAA-16 Cruz del Llano	11,72	2,48	30	96
	RAA-17 La Quinta	7,74	2,33	19	61
	RAA-18 La Hoya	2,41	2,07	5	16
	RAA-19 Luján	6,42	2,34	16	51
	RAA-20 Casa Quemada	3,42	3,80	14	45
	RAA-21 Morro Corona	11,95	2,43	30	96
	RAA-22 La Castellana – El Canal	11,70	1,71	21	67
	RAA-23 El Tabladito	8,78	2,85	26	83
	RAA-24 Bellido Bajo	5,29	3,40	16	51
	RAA-25 Bellido Alto	4,21	2,38	11	35
	RAA-26 Los Riveroles	6,45	3,10	21	67
Total Asentamientos Agrícolas		250,59	---	623	1.994

Ha Hectárea

Viv. Vivienda



CATEGORÍA / DENOMINACIÓN		SUPERFICIE TOTAL. (Ha)	DENSIDAD Viv/Ha.	Nº TOTAL DE VIVIENDAS	Nº TOTAL DE HABITANTES
SUELO RÚSTICO	Total Asentamientos Rurales	175,48	---	825	2.640
	Total Asentamientos Agrícolas	250,59	---	624	1.997
Total Suelo Rústico de asentamientos		426,07	---	1.449	4.637

Ha Hectárea

Viv. Vivienda

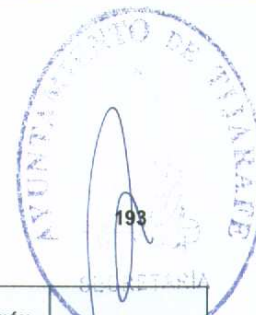
9.16.2. Cuadro resumen de la población estimada por el PGO

La población estimada para el término municipal de Tíjarafe está constituida por los habitantes o población residente más las plazas alojativas turísticas previstas para todo el ámbito municipal. Este cuadro se ha hecho distinguiendo el número de habitantes y plazas alojativas por núcleo o, cuando no era posible la ubicación en un núcleo, por categoría de suelo.



CUADRO RESUMEN DE LA POBLACIÓN ESTIMADA POR EL PGO

NÚCLEOS Y ÁREAS TERRITORIALES		SUP. (Ha)	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE HABITANTES O POBLACIÓN RESIDENTE	Nº DE PLAZAS ALOJATIVAS	POBLACIÓN TOTAL ESTIMADA	DENSIDAD POB. ESTIMADA / HA
SUELO URBANO CONSOLIDADO	EL PUEBLO (SUC)	16,76	783	2.506	---	2.506	149,52
	EL PUEBLO (SUCIC)	1,56	88	282	40	322	206,41
	LA PUNTA (SUC)	4,13	65	208	---	208	50,36
ASENTAMIENTOS RURALES	RAR-1 La Costa	2,69	11	35	6	41	15,24
	RAR-2 La Punta – La Molina – La Callejeta	45,46	212	678	45	723	15,90
	RAR-3 Arcida	18,51	75	240	18	258	13,94
	RAR-4 Los Gomerós	7,03	35	112	18	130	18,49
	RAR-5 El Jesús, I	8,18	36	115	22	137	16,75
	RAR-6 El Jesús, II	14,02	60	192	13	205	14,62
	RAR-7 El Porís	2,59	13	42	7	49	18,92
	RAR-8 Lomo de la Fuente	8,57	52	166	6	172	20,07
	RAR-9 Aserradero	8,32	45	144	12	156	18,75
	RAR-10 La Castellana	9,43	43	138	8	146	15,48
	RAR-11 Aguatavar	14,44	70	224	12	236	16,34
	RAR-12 Breveras – Los Valles	8,86	42	134	8	142	16,03
	RAR-13 Bellido	4,61	16	51	4	55	11,93
	RAR-14 Tinizara	22,76	115	368	10	378	16,61



NÚCLEOS Y ÁREAS TERRITORIALES		SUPERFICIE (Ha.)	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE HABITANTES O POBLACIÓN RESIDENTE	Nº DE PLAZAS ALOJATIVAS	POBLACIÓN TOTAL ESTIMADA	DENSIDAD POB. ESTIMADA / HA
ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS	RAA-1 La Costa	10,50	20	64	19	83	7,90
	RAA-2 El Time	17,18	30	96	19	115	6,69
	RAA-3 Sidrero	6,18	15	48	5	53	8,58
	RAA-4 La Pestana	3,49	8	26	3	29	8,31
	RAA-5 Las Cabezas	16,87	59	189	50	239	14,17
	RAA-6 La Punta	3,04	8	26	3	29	9,54
	RAA-7 La Hoya de Don Pablo	15,22	36	115	12	127	8,34
	RAA-8 Tagomate	11,75	30	96	8	104	8,85
	RAA-9 El Hoyo	7,76	14	45	4	49	6,31
	RAA-10 La Pasada	15,30	31	99	8	107	6,99
	RAA-11 Ruiz	8,62	14	45	4	49	5,68
	RAA-12 El Pajonal	9,47	27	86	9	95	10,03
	RAA-13 Los Jimenos	8,83	28	90	4	94	10,65
	RAA-14 El Jurado	4,48	14	45	4	49	10,94
	RAA-15 El Pinar	31,79	80	256	27	283	8,90
	RAA-16 Cruz del Llano	11,72	30	96	12	108	9,22
	RAA-17 La Quinta	7,74	19	61	6	67	8,66
	RAA-18 La Hoya	2,41	5	16	2	18	7,47
	RAA-19 Luján	6,42	16	51	5	56	8,72
	RAA-20 Casa Quemada	3,42	14	45	4	49	14,33
	RAA-21 Morro Corona	11,95	30	96	15	111	9,29
	RAA-22 La Castellana – El Canal	11,70	21	67	4	71	6,07
	RAA-23 El Tabladito	8,78	26	83	8	91	10,36
	RAA-24 Bellido Bajo	5,29	16	51	5	56	10,59
	RAA-25 Bellido Alto	4,21	11	35	4	39	9,26
	RAA-26 Los Riveroles	6,45	21	67	7	74	11,47



NÚCLEOS Y ÁREAS TERRITORIALES		SUPERFICIE (Ha.)	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE HABITANTES O POBLACIÓN RESIDENTE	Nº DE PLAZAS ALOJATIVAS	POBLACIÓN TOTAL ESTIMADA	DENSIDAD POB. ESTIMADA / HA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UA - 1 EL PUEBLO	0,84	39	125	---	125	148,57
	UA - 2 EL PUEBLO	1,04	50	160	---	160	153,85
	UA - 3 EL PUEBLO	0,61	26	83	---	83	136,39
	UA - 4 EL PUEBLO	1,49	56	179	---	179	120,27
	UA - 1 LA PUNTA	2,06	100	320	---	320	155,34
SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA	RPA-1	715,47	---	---	---	---	---
	RPA-2	705,44	---	---	210	210	---
TOTAL		1.875,44	2.655	8.496	690	9.186	4,90

CONCLUSIONES:

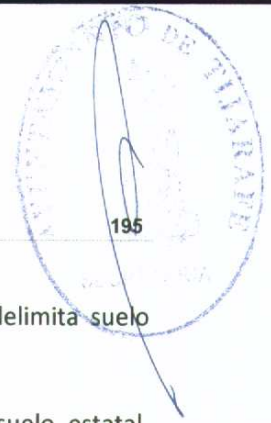
De los cuadros anteriores se desprende la población residente máxima posible que resultaría en el supuesto de colmatación total y absoluta de la edificación residencial prevista y de las plazas turísticas admitidas en la ordenación contenida en el presente PGO. Sin embargo, estos máximos posibles deben ponderarse al ser altamente improbable que se produzca la mencionada colmatación completa de la ordenación propuesta en el planeamiento general, incluso aunque se superen los plazos programados para su desarrollo.

Por consiguiente, al número de habitantes máximo posible que se deriva de la ordenación propuesta se le debe aplicar un coeficiente de ponderación de 0,70, para atender los efectos de tal situación de no colmatación absoluta de las edificaciones residenciales previstas, y en previsión del porcentaje de la superficie edificable computada como residencial que se destinará finalmente a los usos compatibles admitidos.

En todo caso, el presente PGO cumple con las densidades máximas de población determinadas para los núcleos y asentamientos en el PTEOT-LP.

9.17. Adscripción de parcelas a Viviendas de protección pública

En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística y en la legislación aplicable en la materia, el presente PGO determina la adscripción de parcelas en suelo urbano no consolidado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, El hecho de que únicamente se califiquen parcelas para tal uso específico en suelo urbano no



consolidado viene motivado porque este PGO, como ha quedado dicho, no delimita suelo urbanizable que admita el uso residencial.

De conformidad con el artículo 10.1, b) del Texto refundido de la Ley de suelo estatal, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, la reserva de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública comprenderá como mínimo los terrenos edificables necesarios para materializar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización (es decir, las unidades de actuación delimitadas por el PGO en suelo urbano no consolidado, dado que no se clasifica suelo urbanizable con uso residencial).

En la misma línea se pronuncia el artículo 27.1 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, en la redacción dada por la Ley 6/2009, al establecer que tal adscripción no podrá ser inferior al 30% de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

En consecuencia, en el artículo 22 de las Normas urbanísticas de ordenación estructural del presente PGO se reproducen los términos en los que debe cumplimentarse la exigencia legal de asignar parcelas al uso específico de vivienda protegida, en cualquiera de los regímenes contemplados en la legislación aplicable.

Así, la adscripción de parcelas a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública no podrá en ningún caso dar un resultado inferior al treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial máxima establecida en la ordenación de los ámbitos de suelo urbano no consolidados. Y tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler. Se reitera que en el presente PGO, al no existir suelo urbanizable con uso residencial, el cumplimiento de lo anterior está sólo referido al suelo urbano no consolidado de los núcleos de La Punta y El Pueblo.

Las parcelas concretas de las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado que se adscriben o vinculan a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, vienen determinadas en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes. Al propio tiempo, para cada una de las unidades de actuación se determina la superficie edificable concreta de uso residencial destinada a vivienda protegida, recogiendo tal determinación en las respectivas fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión y en los cuadros resumen de la ordenación pormenorizada.

Por otro lado, la distribución de la localización de las parcelas adscritas por el PGO para vivienda de protección oficial respeta el principio de cohesión social al que alude el artículo 10.1, b) del Texto refundido de la Ley de suelo estatal.

En el siguiente cuadro se presentan los datos que demuestran el cumplimiento de la exigencia legal de adscribir a vivienda protegida como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial prevista en la ordenación (en este caso, en el conjunto del suelo urbano no consolidado del municipio).



UNIDADES DE ACTUACIÓN	ÁMBITO de SUNC	Superficie edificable residencial máxima (m ² c)	Superficie edificable mínima de VP (m ² c)	% de m ² c VP s/ total
UA 1.1	SUNC 1 La Punta	13.130	3.019	22,99 %
UA 2.1	SUNC 2 El Pueblo	4.064 (1)	1.219	30,00 %
UA 2.2		6.533	1.340	20,51 %
UA 2.3		2.161 (1)	648	29,99 %
UA 2.4		5.608 (1)	1.929	31,07 %
Total en SUNC del municipio		31.496 (1)	9.757	30,97 %

(1) En las parcelas situadas en las unidades de actuación UA 2.1, UA 2.3 y UA 2.4, que se determinan con uso residencial colectivo y tipología de Edificación Semicerrada –ES– con 3 plantas de altura, la planta baja deberá destinarse a usos terciarios compatibles (comercio, oficina,...), por lo que la edificabilidad correspondiente se ha deducido de la superficie edificable máxima de uso residencial de las respectivas unidades, así como de la superficie edificable total prevista para uso residencial en el SUNC del municipio.

La anterior determinación de destinar parte de la parcela de dotación de uso Social a viviendas protegidas se realiza en aplicación del artículo 32.2, A), letra e) del Tr Lot-Enc, que determina que “Se considera dotación pública, el suelo y construcciones destinado a actuaciones públicas de vivienda dedicadas a residencia en régimen de arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, para atender las necesidades específicas de colectivos como personas mayores, personas discapacitadas, jóvenes e inmigrantes”.

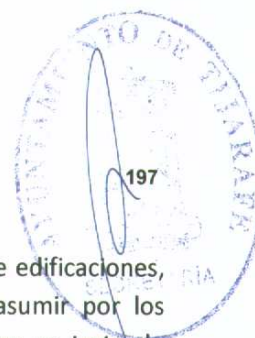
9.18. Gestión y ejecución del Plan General de Ordenación

Como criterio general, la gestión urbanística para el desarrollo del planeamiento se realizará potenciando la participación de los particulares, sin perjuicio de establecerse el sistema de ejecución pública por cooperación para las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado, al considerarse como suficientes razones de interés público el propio desarrollo de la ordenación de tales unidades, dada su importancia para el correcto completamiento de los núcleos y para garantizar la implantación programada de los espacios libres públicos y las dotaciones públicas previstas, así como la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en las parcelas asignadas para ello.

9.18.1. La gestión de las unidades de actuación en Suelo urbano no consolidado

Además de las anteriores, existen otras razones que motivan la conveniencia de actuar a través del sistema preferente entre los de ejecución pública (sistema de cooperación). Se trata, principalmente, de las condiciones y circunstancias que concurren en la estructura de la propiedad de la práctica totalidad de las unidades de actuación:

- la fragmentación de la estructura de la propiedad y la no existencia de un titular de terrenos mayoritario que pueda impulsar una iniciativa de ejecución privada, aconseja impulsar la gestión a través de la iniciativa pública, sin perjuicio de las condiciones que se establecen para la participación de los propietarios en el proceso de gestión, antes comentadas;



- la mayor complejidad que supone, en ciertos casos, la existencia de edificaciones, lo que precisa de una mayor labor de gestión, algo difícil de asumir por los propietarios del suelo de las unidades de actuación, dado que no se trata de empresarios del sector ni de personas vinculadas a la promoción inmobiliaria;
- se considera de especial importancia para el municipio, y por tanto de interés público, impulsar la gestión y ejecución de las unidades de actuación, pues con ello se lograría paliar el déficit de espacios libres y dotaciones actualmente existente en ambos núcleos.
- la casuística que concurren en los procesos urbanísticos, dadas las condiciones sociales y económicas existentes en el municipio, aconsejan la prudente decisión de asumir la ejecución pública de las unidades de actuación, contando con la flexibilidad que ofrece la actual regulación del sistema de cooperación.

Siguiendo el criterio básico de fomentar la participación de los propietarios, se procurará utilizar como documento previo preparatorio y complementario del instrumento de gestión (Proyecto de reparcelación), la figura del Convenio Urbanístico de gestión por cooperación prevista expresamente en el artículo 104 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. Además, en los casos en los que resulte conveniente, se promoverá desde el Ayuntamiento la constitución de Entidades urbanísticas de cooperación, reguladas en el artículo 108 y siguientes del citado reglamento, como medio más adecuado para la participación activa de los propietarios en la gestión y para la defensa en común de sus derechos.

El PGO delimita las siguientes Unidades de Actuación en el suelo urbano no consolidado, ya mencionadas en varias apartados anteriores:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	ÁMBITO	Sistema de ejecución	SUPERFICIE (m ²)
UA 1.1	SUNC 1 La Punta	Ejecución pública por el Sistema de cooperación	20.558
UA 2.1	SUNC 2 El Pueblo		8.384
UA 2.2			10.409
UA 2.3			6.104
UA 2.4			14.925

9.18.2. Actuaciones urbanísticas en Suelo urbano consolidado

Para culminar la ejecución de la ordenación prevista en los suelos urbanos consolidados, se actuará mediante las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para adaptar las parcelas a la ordenación y realizar lo pertinente para que adquieran la condición de solar, todo ello de



de acuerdo a los artículos 188 y siguientes y 207 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Dicha regulación se recoge, a su vez, en los artículos 136 a 141, ambos inclusive, de las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada del presente PGO. operaciones formas edificación directa sobre los solares, y la ejecución de las obras de urbanización se realizarán por la administración como obras ordinarias, ya previstas y programadas en el Programa de Actuación.

9.18.3. La gestión y ejecución del sector de Suelo Urbanizable

El desarrollo de la gestión del sector de suelo urbanizable industrial previsto en el presente PGO se llevará a cabo por ejecución privada, determinándose el sistema concreto a través del procedimiento regulado específicamente para ello en el TR Lot-Enc y en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

El Plan Parcial y la Iniciativa de ejecución privada para el establecimiento del concreto sistema de ejecución se tramitarán conjuntamente, con el fin de garantizar un desarrollo ágil y adecuado del proceso de formulación del planeamiento y de la consiguiente actividad de gestión y ejecución.

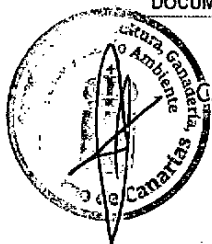
Si no se presentara ninguna Iniciativa de ejecución privada en el plazo establecido para ello en el Programa de Actuación, en la ficha del sector o, en su caso, en el plazo aplicable de acuerdo al artículo 135 de las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el Ayuntamiento promoverá el cambio a ejecución pública en las condiciones y a través de los trámites reglados al efecto en el citado Reglamento.

9.18.4. Las actuaciones en Suelo Rústico

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que pueden materializarse en el Suelo Rústico se ajustarán a las determinaciones del T.R. Lotc-Lenac, así como a las introducidas por la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y del turismo.

Estas determinaciones se agruparán según los siguientes criterios:

- A. Determinaciones aplicables a los aprovechamientos característicos del suelo rústico y asumidos por el presente PGO, entre los que se encuentran los aprovechamientos primarios del suelo tales como el agrícola, ganadero e hidrológico.
- B. Determinaciones aplicables a los aprovechamientos que deberán preverse expresamente en la categoría de suelo donde se pretendan implantar, que se determinarán como usos, construcciones e instalaciones permitidos o autorizables, como aquéllos directamente relacionados con los usos ajustados a la naturaleza de la categoría de suelo, que expresamente se autoricen por ser compatibles con la categoría de suelo donde se pretendan implantar.



Determinaciones aplicables a las actividades de interés general que quiebran con las reglas generales del régimen aplicable al Suelo Rústico, y suponen aprovechamientos excepcionales por Ley, tales como usos industriales, turísticos, comunitarios, recreativos, etc., establecidos en el TR Lotc-Lenac; y la reconstrucción de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública, que se permitirá expresamente en el régimen de la categoría de suelo donde pretendan implantarse, a excepción del suelo protegido por sus valores ambientales.

En consonancia con lo expuesto y de acuerdo a las disposiciones legales aplicables a las diversas actuaciones permitidas o autorizables en suelo rústico, las Normas urbanísticas de ordenación estructural del PGO (Título VII) contienen la regulación del régimen del suelo rústico en sus distintas categorías, atendiendo a las condiciones específicas existentes en el municipio.

Por otro lado, para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas aisladas en suelo rústico de asentamientos rurales, se aplicarán las disposiciones contenidas en el capítulo II del Título VI del reglamento de gestión y ejecución del sistema de planamente de Canarias (artículos 191 195, ambos inclusive).

9.18.5. La ejecución de Sistemas Generales y Dotaciones Públicas

El suelo necesario para los Sistemas Generales previstos en el presente PGO, se obtendrá de la forma y mediante los procedimientos previstos en el Tr Lot-Enc y desarrollados en el reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

En ese sentido, se consideró procedente incluir en las Normas urbanísticas de ordenación estructural del PGO, dos artículos que recogen las referencias normativas aplicables en cada caso, y que son precisamente los dos últimos artículos de dichas normas.

La ejecución material de los sistemas generales se llevará a cabo mediante proyectos de ejecución de sistemas, salvo cuando basten al efecto proyectos de obra pública ordinarios.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los Planes Especiales de ordenación que los ordenan y definen; o las de este PGO cuando, por las características de los sistemas generales afectados, se determine su directa ejecución mediante proyecto.

El suelo necesario para las dotaciones previstas se obtendrá mediante su cesión obligatoria y gratuita en suelos urbanos no consolidados, y en suelos urbanizables sectorizados ordenados. En los restantes casos, cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, el suelo necesario para las dotaciones se obtendrá mediante cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, expropiación u ocupación directa, ejecutándose mediante obras ordinarias.



Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.

La ordenación de los Sistemas Generales se establece bien directamente por este PGO, o bien mediante su remisión a un Plan Especial de Ordenación; mientras que la ordenación de las Dotaciones se recoge directamente por este PGO.

En Santa Cruz de La Palma, 30 de julio de 2010

Fdo. Caro & Mañoso Arquitectos Asociados, S.L.P.

