



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN TIJARAFE ISLA DE LA PALMA

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
(Acuerdo COTMAC de 30 de Junio de 2010)**

JULIO 2010

**ANEXO: FICHERO DE ÁMBITOS
URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN**



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE



GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL S.A.



AYUNTAMIENTO DE TIJARAFE

ARQUITECTOS CARO & MAÑOSO ASOCIADOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento que contiene el **Anexo: Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión** del Plan General de Ordenación de Tijarafe -"Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación de Tijarafe. Julio 2010 (Acuerdo COTMAC de 30 de junio de 2010)-, en el que se ha procedido a la subsanación de las observaciones contenidas en el informe emitido por el Excmo. Cabildo Insular de La Palma y las detalladas en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 30 de junio de 2010, que consta de 94 páginas, todas con el sello del Ayuntamiento y rubricadas por mí, fue visto y aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 29 de Diciembre de 2010.

Tijarafe, 29 de Diciembre de 2010

EL SECRETARIO



Fdo. Pedro Miguel Acosta Lorenzo.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente en sesión de fecha:

30 JUN 2010

Santa Cruz de Tenerife



La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Elías
P.A.

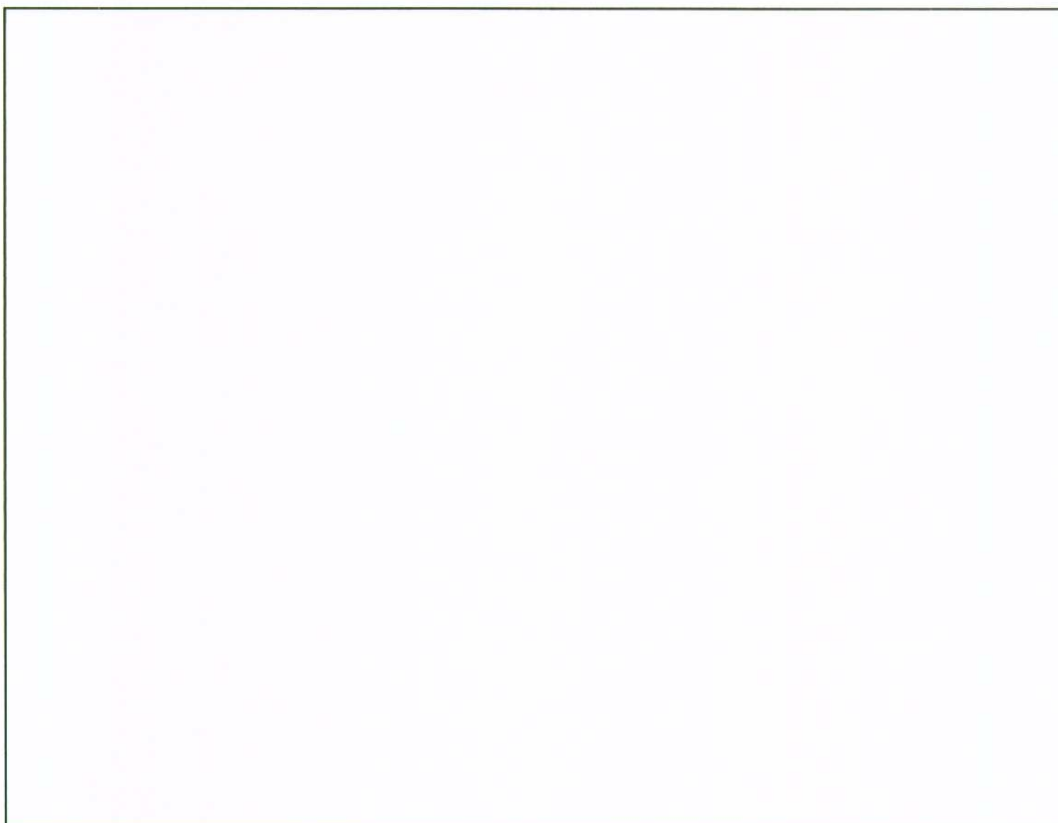
Demelza García Marichal



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TIJARAFE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
(Acuerdo COTMAC de 30 de junio de 2010)

JULIO 2010

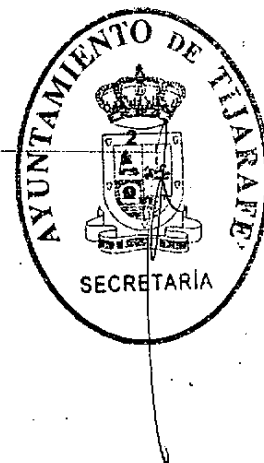


**ANEXO: FICHERO DE ÁMBITOS
URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN**

CARO & MAÑOSO
Arquitectos Asociados

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
GESTIÓN DE PLANEAMIENTOS DE CANARIAS, S.A.

AYUNTAMIENTO DE TIJARAFE

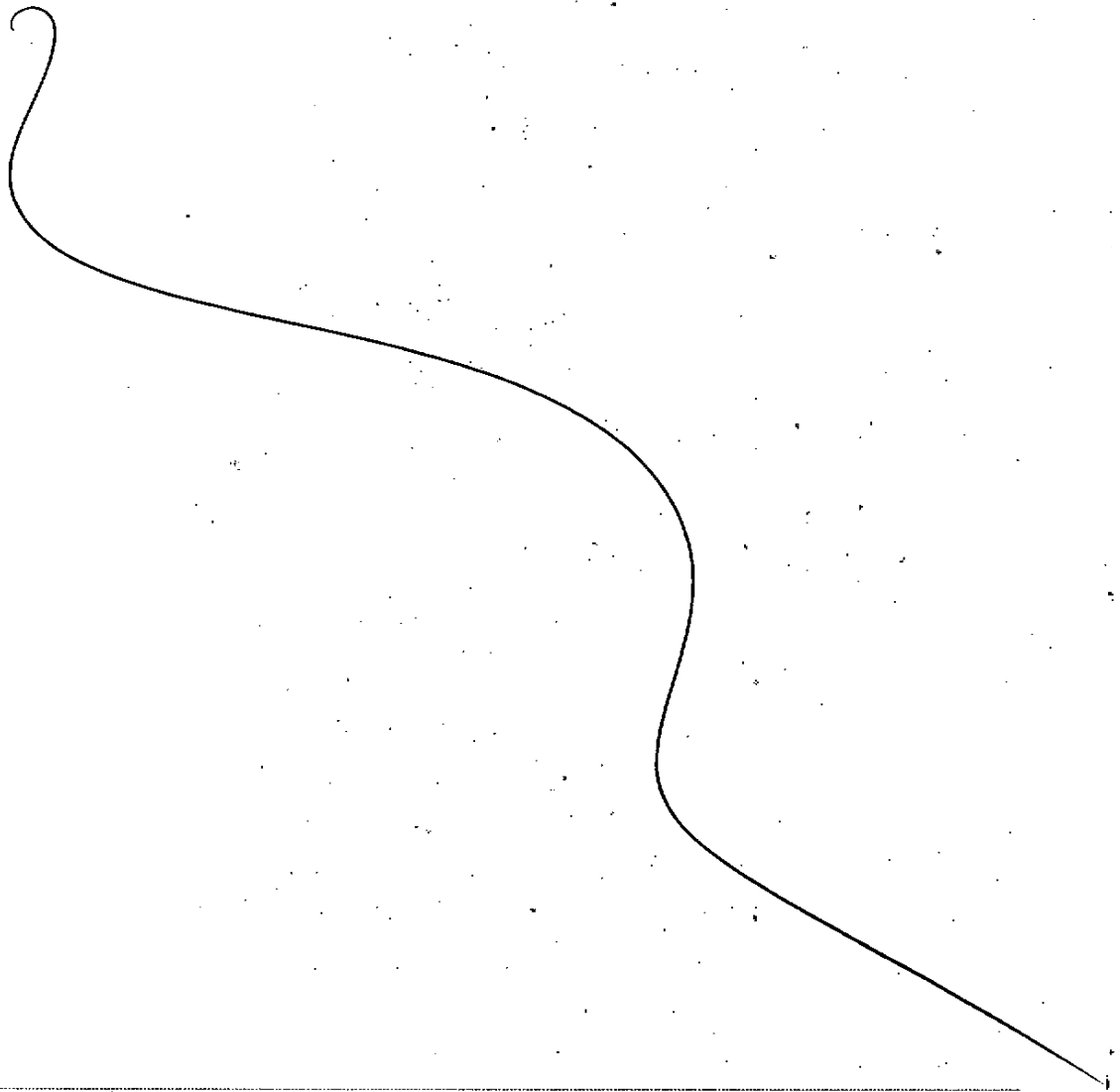
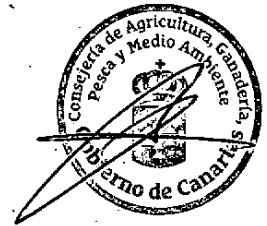


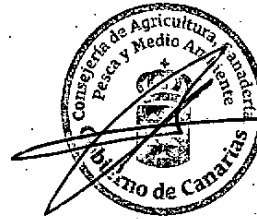
INDICE

ÁMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO	5
ORDENACIÓN DIRECTA. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	6
ÁMBITOS DE GESTIÓN. UNIDADES DE ACTUACIÓN	6
UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 – LA PUNTA (U.A. – 1.1)	7
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 – EL PUEBLO (U.A. – 2.1)	12
UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 – EL PUEBLO (U.A. – 2.2)	17
UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – EL PUEBLO (U.A. – 2.3)	21
UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 – EL PUEBLO (U.A. – 2.4)	25
CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADO	29
ÁMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE	31
ORDENACIÓN REMITIDA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO INDUSTRIAL	32
PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN	32
PLAN PARCIAL 1.1 (ZSI)	33
CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS NO ORDENADO INDUSTRIAL	38
OTROS ÁMBITOS URBANÍSTICOS	40
ORDENACIÓN DIRECTA	41
SISTEMAS GENERALES ORDENADOS POR P.G.O.	41
SISTEMA GENERAL DE ZONA RECREATIVA (SG-ZR-2 EL JESÚS)	43
SISTEMA GENERAL DE MIRADOR (SG-M-2 EL CALVARIO)	48
SISTEMA GENERAL DE OTROS USOS –CEMENTERIO- (SG-OU-1 EL PUEBLO)	52
SISTEMA GENERAL DEPORTIVO (SG-DEP-1 EL PUEBLO)	56
SISTEMA GENERAL DE PUNTO LIMPIO (SG-PLI-1 EL PUEBLO)	62
SISTEMA GENERAL DE MIRADOR (SG-M-3 AGUATAVAR)	67
SISTEMA GENERAL DE ZONA RECREATIVA (SG-ZR TINIZARA)	71
SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS (SG-S-1 BELLIDO)	76



ORDENACIÓN REMITIDA	81
SISTEMAS GENERALES REMITIDO A PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN	81
SISTEMA GENERAL DE PARQUE URBANO (SG-PU-1 EL PUEBLO)	82
SISTEMA GENERAL DE SISTEMA DE ZONA RECREATIVA (PESG-ZR-1 TINIZARA)	86
ÁMBITOS REMITIDOS A PLAN ESPECIAL	90
PLAN ESPECIAL DE EDIFICACIONES CENSADAS (PEEC)	91





EQUIPO REDACTOR

GESPLAN S.A.U.
CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS, arquitectos asociados, S.L.P.

Dirección y Coordinación

Ángel M. Caro Cano, Arquitecto
Joaquín Mañoso Valderrama, Arquitecto

Memoria Ambiental

Inmacan, S. L.
Pedro Luis Pérez de Paz, Doctor Biólogo

Informe de Sostenibilidad

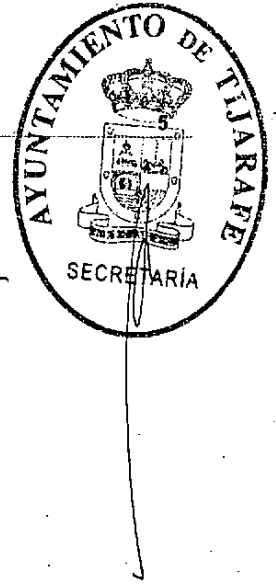
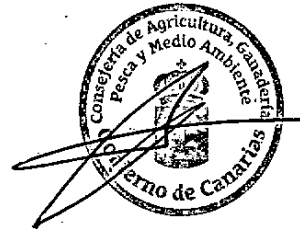
GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.
Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo

Departamento Jurídico

Fernando Senante Mascareño, abogado

Departamento Técnico

Ángeles Gil González, Arquitecta
Andrés Pérez Martínez, Arquitecto
Pedro González Sánchez, Arquitecto Técnico
Juan Francisco Sicilia Tejera, Delineante
José Ildio Marrero Pérez, Delineante
María Victoria García Pérez, Delineante
Dan León Marichal, Delineante
Alberto Novoa Vences, Delineante



ÁMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO



ORDENACIÓN DIRECTA. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Ámbitos de gestión. Unidades de Actuación

LA PUNTA			
ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	ÁMBITO DE GESTIÓN. UNIDAD DE ACTUACIÓN
S.U.N.C.	La Punta	P.G.O. Ordenación Directa	U.A. 1.1

EL PUEBLO			
ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	ÁMBITO DE GESTIÓN. UNIDAD DE ACTUACIÓN
S.U.N.C.	El Pueblo	P.G.O. Ordenación Directa	U.A. 2.1
S.U.N.C.	El Pueblo	P.G.O. Ordenación Directa	U.A. 2.2
S.U.N.C.	El Pueblo	P.G.O. Ordenación Directa	U.A. 2.3
S.U.N.C.	El Pueblo	P.G.O. Ordenación Directa	U.A. 2.4



UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 – LA PUNTA (U.A. – 1.1)

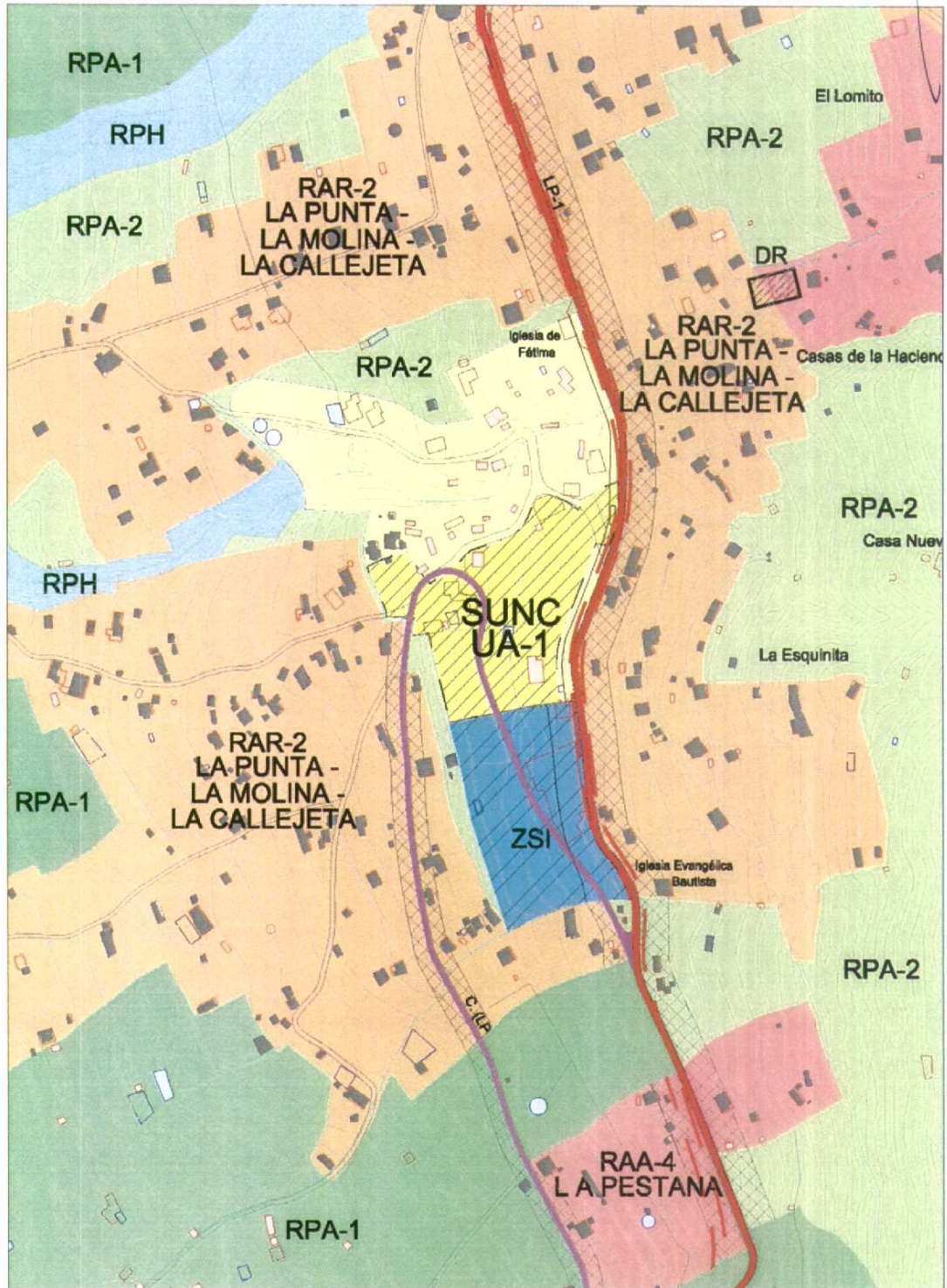


LA PUNTA

SUNC EN LA PUNTA

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1

U.A. 11



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº 4 y 13.01
 Síntesis de la Ordenación. Tijarafe



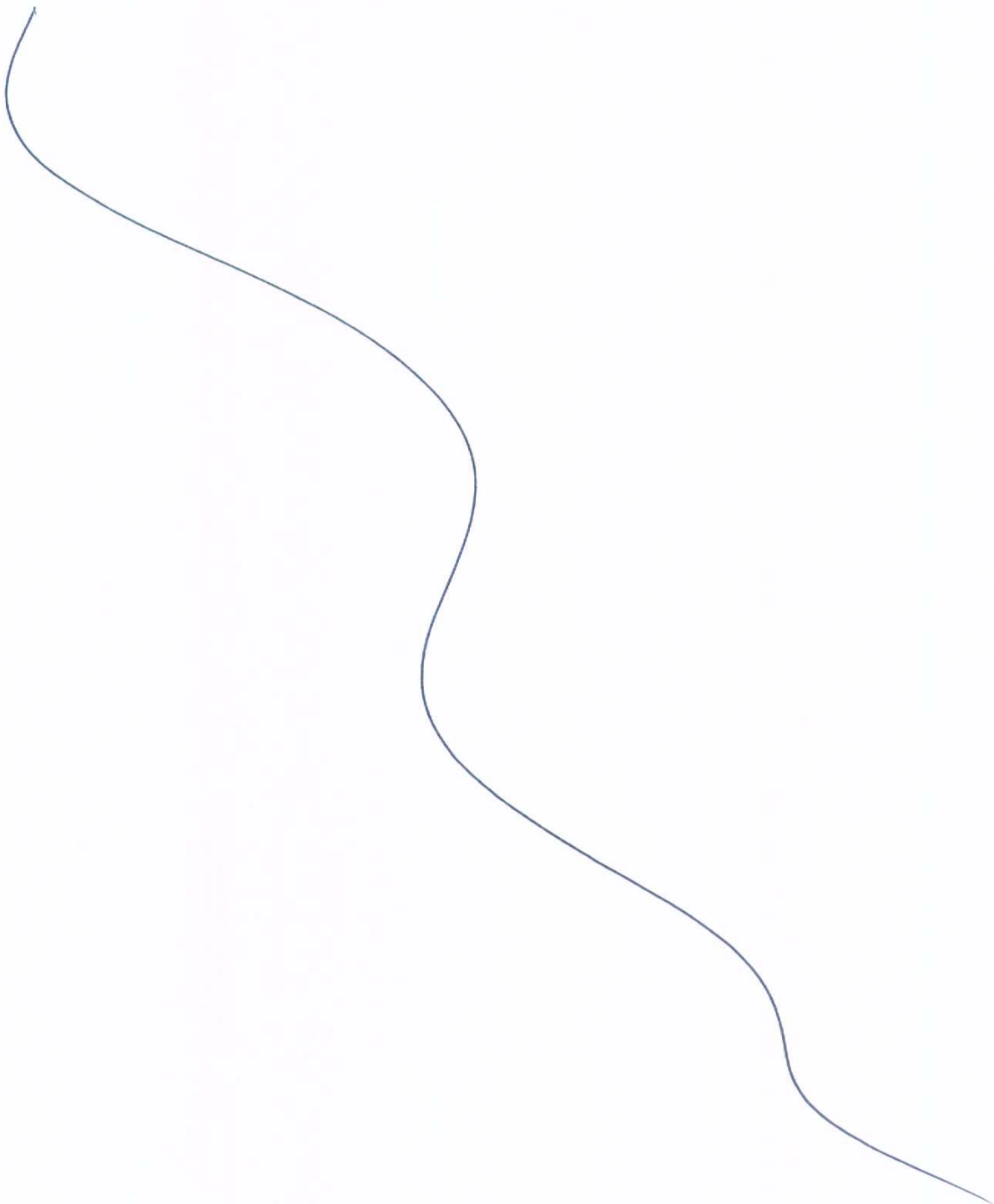
LA PUNTA	SUNC EN LA PUNTA	U.A. 1.1
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbano No Consolidado SUNC
Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	20.558 m2s
Superficie de Sistema General incluido en el ámbito:	0 m2s
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1):	20.558 m2s
Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,639 m2c/m2s
Superficie Edificable Total:	13.129,8 m2c
Aprovechamiento Urbanístico Medio:	0,74 uda/m2s
Aprovechamiento Urbanístico Global:	15.295 uda
Coefficiente de Homogenización	1,00
Uso Característico:	Residencial
Usos Compatibles:	Terciario, Servicios y Usos Comunitarios
Densidad de viviendas /hectáreas:	49 viv/Ha
Número máximo de viviendas:	100 viv

USO TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (altura)	SUPERFICIE MANZANA m2s	SUPERFICIE DE PARCELA m2s	EDIFIC. m2c/m2s	SUPERFICIE EDIFICADA m2c	%	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL EA 2P	3.884	3.295	1,20	3.954	30,12	
RESIDENCIAL EA 2P	4.440	2.835	1,20	3.403	25,91	
RESIDENCIAL EA 2P	2.119	2.119	1,20	2.543	19,37	
RESIDENCIAL EA 2P	4.073	176	1,20	211	1,61	
RESIDENCIAL ES 2P (VPO)		2.322	1,30	3.019	22,99	
SUBTOTAL PRIVADO	14.516	10.748		13.130	100,00	
D - ESPACIO LIBRE (EL)	3.884	588				(1)
D - ESPACIO LIBRE (EL)	4.440	409				(1)
D - CULTURAL (CUL)		1.196				
D - ESPACIO LIBRE (EL)	4.073	585				
D - ESPACIO LIBRE (EL)		795				(1)
PEATONAL MANZANA		195				
D - ESPACIO LIBRE (EL)	482	482				
D - SOCIAL (SO)	1.250	1.250				(3)
SUBTOTAL PÚBLICO (EL+D)	1.731	5.499				(2)
INFRAESTRUCTURA VIARIA	4.311	4.311				
SUBTOTAL PÚBLICO cesión obligatoria	6.042	9.810				(2)
TOTAL	20.558	20.558		13.130		



- (1) Superficie de manzana recogida en Subtotal Privado
- (2) Superficie de manzanas del Subtotal Público sin contabilizar superficies incluidas en apartado (1)
- (3) De la superficie total de esta parcela calificada como Dotación de uso Social, se destinarán 500 m² a actuaciones públicas de vivienda dedicadas a residencia en régimen de arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, con una edificabilidad de 1,30 m² c/ m² s, lo que supone 650 m² c. Esta superficie edificable, dado su destino, se incluye en la superficie edificable residencial a efectos del cumplimiento de la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a protección pública. Dicha determinación se justifica en aplicación del artículo 32.2, A), letra e) del Tr Lot-Enc.





LA PUNTA	SUNC EN LA PUNTA	U.A. 1.1 SECRETARÍA
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	
SISTEMA DE EJECUCIÓN	PÚBLICO POR COOPERACIÓN	
PLAZOS	PRIMER CAUTRIENIO. Como máximo para la presentación del instrumento de gestión urbanística, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- Las fachadas medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el entorno.
- Se destinará el 23% del total de la superficie edificable residencial a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública con las limitaciones establecidas en el artículo 32 del TR Lotc-Lenac.
- Será de aplicación el Título V relativo a las "Medidas de Protección del Medio Ambiente" de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este P.G.O.
- La dotación de aparcamientos cumplirá con lo establecido en las Normas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para cada uso y tipología a desarrollar en las parcelas resultantes que se determinen, cumpliendo en todo caso con una reserva de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m2) construidos de otros usos.
- Además, el Proyecto de urbanización deberá justificar la previsión de una dotación de aparcamientos en superficie de viario no menor a una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m2) construidos.

JUSTIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA POR SISTEMA DE COOPERACIÓN:

La elección de la ejecución pública por el sistema de cooperación se justifica por el interés público que conlleva el desarrollo de la ordenación establecida en la unidad de actuación, con la ejecución de los espacios libres y dotaciones previstas y la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en las parcelas asignadas para ello.

La actividad de gestión y ejecución por el sistema de cooperación se realizará posibilitando la participación de los propietarios de suelo en el proceso de gestión mediante la constitución, en su caso, de entidad urbanística de gestión o a través de los mecanismos previstos para ello en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

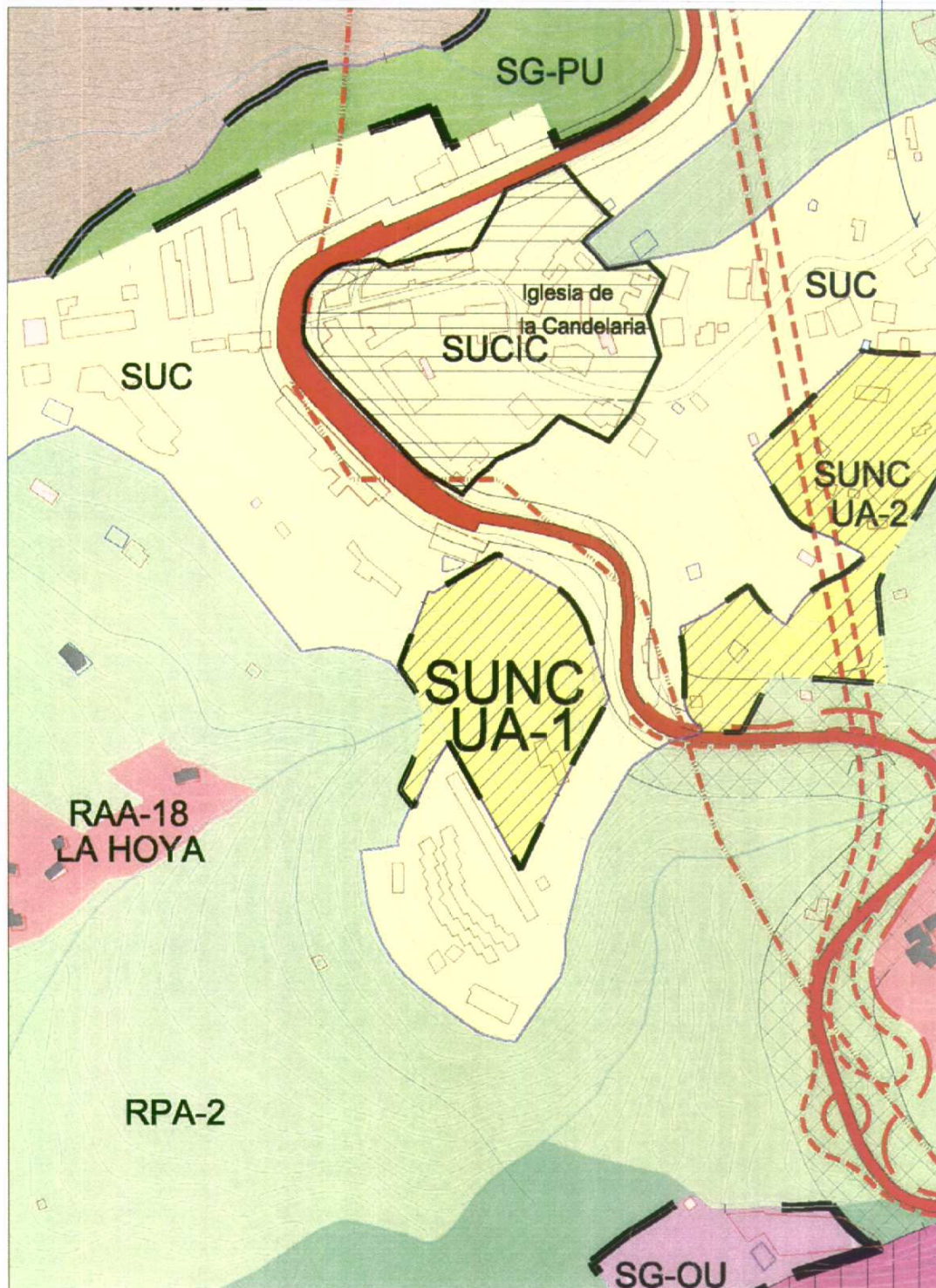


UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 – EL PUEBLO (U.A. – 2.1)



EL PUEBLO	SUNC EN EL PUEBLO
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 1

U.A. 2.1



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº 4 y 11.01
Síntesis de la Ordenación. Tijarafe



EL PUEBLO	SUNC EN EL PUEBLO
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 1

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbano No Consolidado SUNC
Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	8.384 m2s
Superficie de Sistema General incluido en el ámbito:	0 m2s
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1):	8.384 m2s
Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,616 m2c/m2s
Superficie Edificable Total:	5.164 m2c
Aprovechamiento Urbanístico Medio:	0,66 uda/m2s
Aprovechamiento Urbanístico Global:	5.552 uda
Coefficiente de Homogenización	1,05
Uso Característico:	Residencial
Usos Compatibles:	Terciario, Servicios y Usos Comunitarios
Densidad de viviendas /hectáreas:	47 viv/Ha
Número máximo de viviendas:	39 viv

USO TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (altura)	SUPERFICIE MANZANA m2s	SUPERFICIE DE PARCELA m2s	EDIFC. m2c/m2s	SUPERFICIE EDIFICADA m2c	%	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL ES 2P	1.687	465	1,30	605	11,71	
RESIDENCIAL ES 3P		516	1,95	1.006	19,49	(4)
RESIDENCIAL ES 2P	2.015	484	1,30	629	12,19	
RESIDENCIAL ES 3P		584	1,95	1.139	22,05	(4)
RESIDENCIAL ES 2P (VPO)	815	770	1,30	1.001	19,39	
RESIDENCIAL ES 2P (VPO)	717	603	1,30	784	15,18	
SUBTOTAL PRIVADO	5.234	3.422		5.164	100,00	
D - ESPACIO LIBRE (EL)	1.687	706				(1)
D - ESPACIO LIBRE (EL)	2.015	453				(1)
D - SOCIAL (SO)		492				(1)
D - ESPACIO LIBRE (EL)	815	45				(1)
D - ESPACIO LIBRE (EL)	717	96				(1)
PEATONAL MANZANA		18				(1)
D - ESPACIO LIBRE (EL)	984	984				
SUBTOTAL PÚBLICO (EL+D)	984	2.796				(2)
INFRAESTRUCTURA VIARIA	2.166	2.166				
SUBTOTAL PÚBLICO cesión obligatoria	3.150	4.962				(2)
TOTAL	8.384	8.384		5.164		



- (1) Superficie de manzana recogida en Subtotal Privado
- (2) Superficie de manzanas del Subtotal Público sin contabilizar superficies incluidas en apartado (1)
- (4) En las parcelas que se determinan con uso y tipología "Residencial ES 3 plantas", la planta baja deberá destinarse a usos terciarios compatibles.





EL PUEBLO	SUNC EN EL PUEBLO	U.A. 2.1 SECRETARÍA
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	
SISTEMA DE EJECUCIÓN	PÚBLICO POR COOPERACIÓN	
PLAZOS	PRIMER CAUTRIENIO. Como máximo para la presentación del instrumento de gestión urbanística, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- Las fachadas medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el entorno.
- Se destinará el 35% del total de la superficie edificable residencial a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública con las limitaciones establecidas en el artículo 32 del TR Lotc-Lenac.
- Será de aplicación el Título V relativo a las "Medidas de Protección del Medio Ambiente" de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este P.G.O.
- La dotación de aparcamientos cumplirá con lo establecido en las Normas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para cada uso y tipología a desarrollar en las parcelas resultantes que se determinen, cumpliendo en todo caso con una reserva de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m2) construidos de otros usos.
- Además, el Proyecto de urbanización deberá justificar la previsión de una dotación de aparcamientos en superficie de viario no menor a una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m2) construidos.

JUSTIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA POR SISTEMA DE COOPERACIÓN:

La elección de la ejecución pública por el sistema de cooperación se justifica por el interés público que conlleva el desarrollo de la ordenación establecida en la unidad de actuación, con la ejecución de los espacios libres y dotaciones previstas y la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en las parcelas asignadas para ello.

La actividad de gestión y ejecución por el sistema de cooperación se realizará posibilitando la participación de los propietarios de suelo en el proceso de gestión mediante la constitución, en su caso, de entidad urbanística de gestión o a través de los mecanismos previstos para ello en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

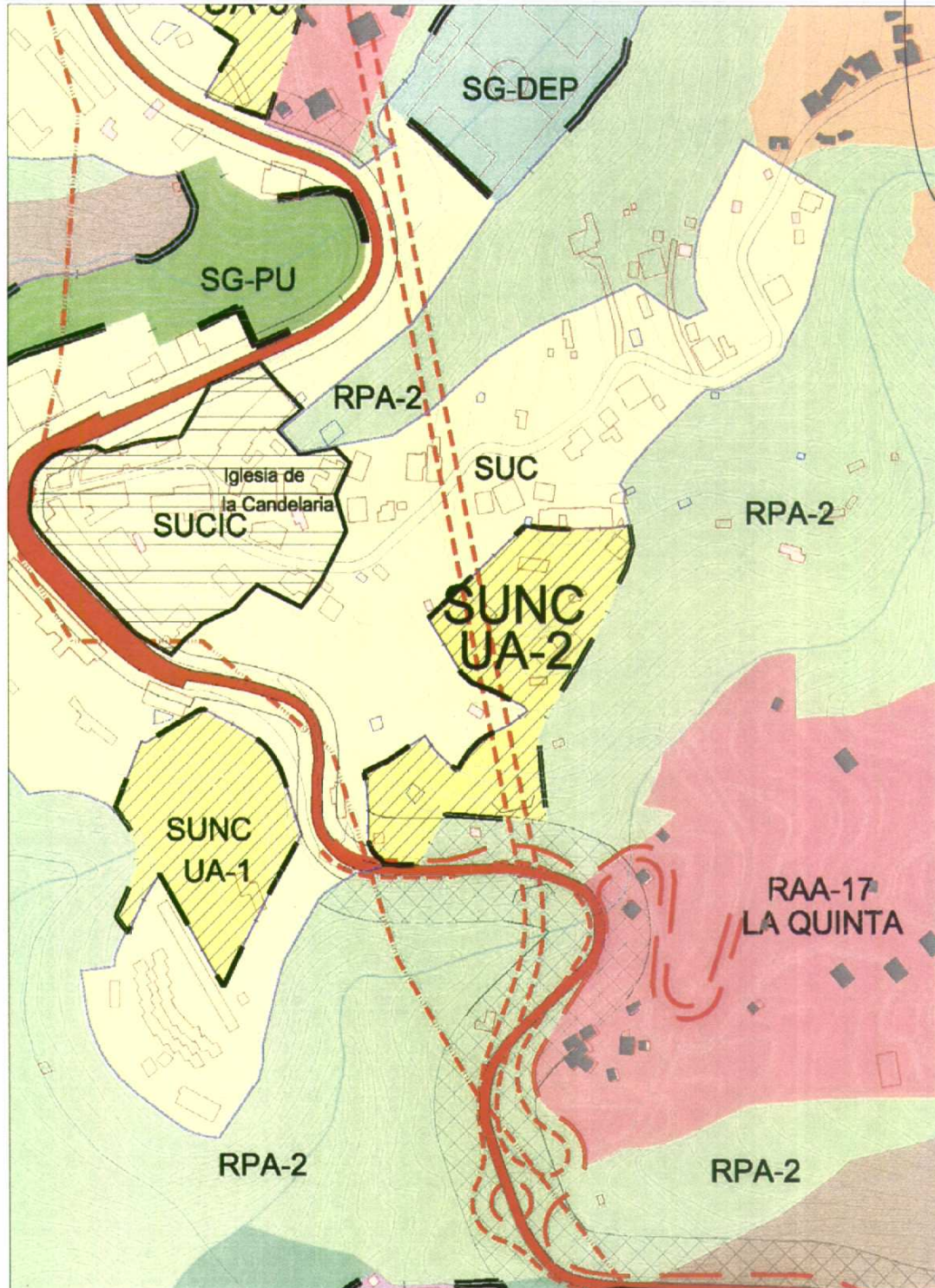


UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 – EL PUEBLO (U.A. – 2.2)



EL PUEBLO	SUNC EN EL PUEBLO
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 2

U.A. 2.2 SECRETARÍA



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº 4 y 11.01
Síntesis de la Ordenación. Tijarafe



EL PUEBLO	SUNC EN EL PUEBLO
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 2

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbano No Consolidado SUNC
Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	10.409 m ² s
Superficie de Sistema General incluido en el ámbito:	0 m ² s
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1):	10.409 m²s
Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,628 m ² c/m ² s
Superficie Edificable Total:	6.533 m ² c
Aprovechamiento Urbanístico Medio:	0,74 uda/m ² s
Aprovechamiento Urbanístico Global:	7.670 uda
Coefficiente de Homogenización	1,00
Uso Característico:	Residencial
Usos Compatibles:	Terciario, Servicios y Usos Comunitarios
Densidad de viviendas /hectáreas:	48,04 viv/Ha
Número máximo de viviendas:	50 viv

USO TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (altura)	SUPERFICIE MANZANA m ² s	SUPERFICIE DE PARCELA m ² s	EDIFC. m ² c/m ² s	SUPERFICIE EDIFICADA m ² c	%	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL EA 2P	2.983	2.983	1,20	3.580	54,79	
RESIDENCIAL EA 2P	2.461	1.344	1,20	1.613	24,69	
RESIDENCIAL ES 2P (VPO)		1.117	1,20	1.340	20,52	
SUBTOTAL PRIVADO	5.444	5.444		6.533	100,00	
D - ESPACIO LIBRE (EL)	710	710				
D - SOCIAL (SO)		826				
D - CULTURAL (CUL)	3.163	1.530				
D - ESPACIO LIBRE (EL)		807				
SUBTOTAL PÚBLICO (EL+D)	3.873	3.873				
INFRAESTRUCTURA VIARIA	1.092	1.092				
SUBTOTAL PÚBLICO cesión obligatoria	4.965	4.965				
TOTAL	10.409	10.409		6.533		



EL PUEBLO	SUNC EN EL PUEBLO
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 2
SISTEMA DE EJECUCIÓN	PÚBLICO POR COOPERACIÓN
PLAZOS	PRIMER CAUTRIENIO. Como máximo para la presentación del instrumento de gestión urbanística, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- Las fachadas medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el entorno.
- Se destinará el 21% del total de la superficie edificable residencial a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública con las limitaciones establecidas en el artículo 32 del TR Lotc-Lenac.
- Será de aplicación el Título V relativo a las "Medidas de Protección del Medio Ambiente" de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este P.G.O.
- La dotación de aparcamientos cumplirá con los establecido en las Normas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para cada uso y tipología a desarrollar en las parcelas resultantes que se determinen, cumpliendo en todo caso con una reserva de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m2) construidos de otros usos.
- Además, el Proyecto de urbanización deberá justificar la previsión de una dotación de aparcamientos en superficie de viario no menor a una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m2) construidos.

JUSTIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA POR SISTEMA DE COOPERACIÓN:

La elección de la ejecución pública por el sistema de cooperación se justifica por el interés público que conlleva el desarrollo de la ordenación establecida en la unidad de actuación, con la ejecución de los espacios libres y dotaciones previstas y la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en las parcelas asignadas para ello.

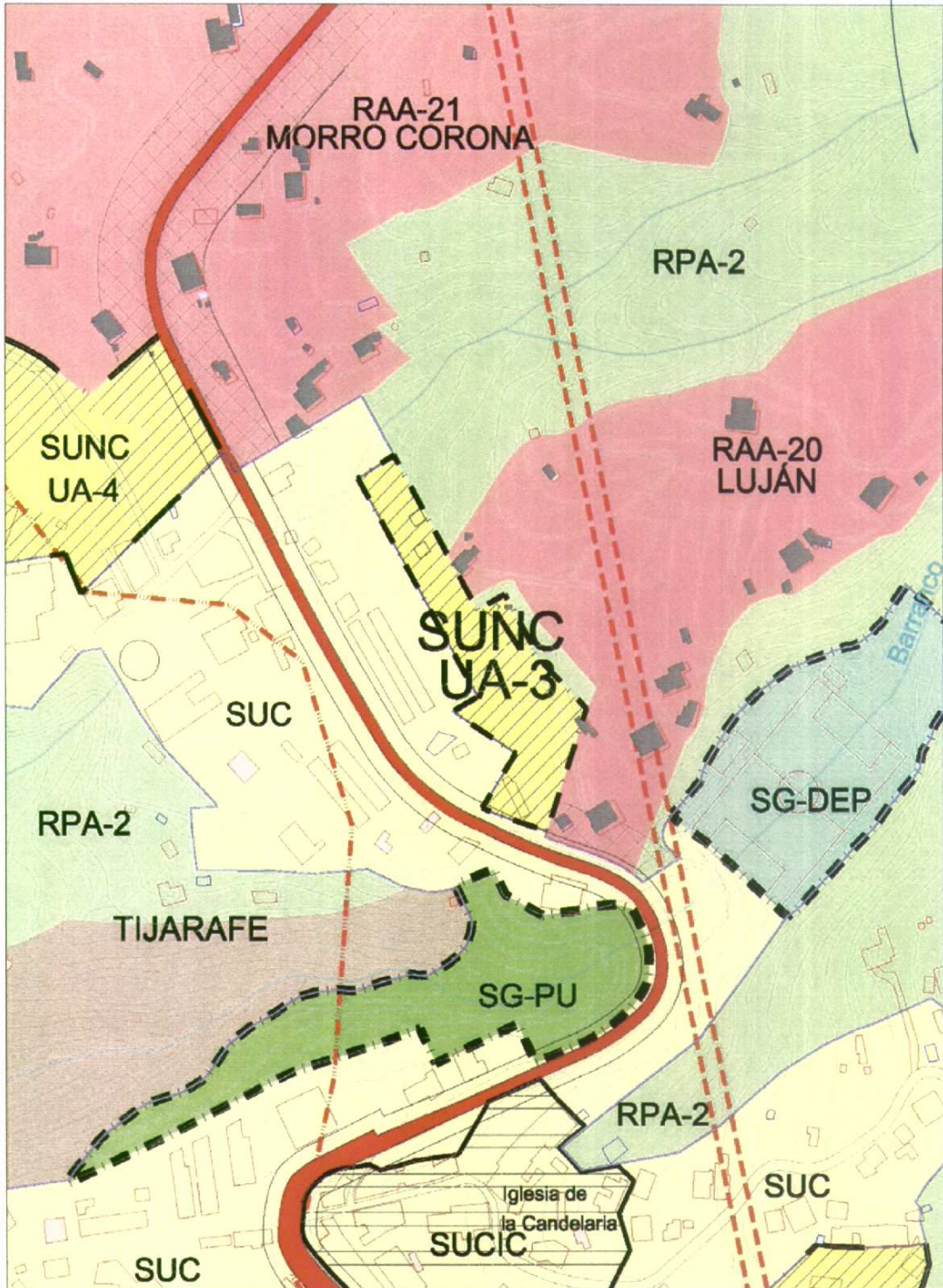
La actividad de gestión y ejecución por el sistema de cooperación se realizará posibilitando la participación de los propietarios de suelo en el proceso de gestión mediante la constitución, en su caso, de entidad urbanística de gestión o a través de los mecanismos previstos para ello en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.



UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – EL PUEBLO (U.A. – 2.3)



EL PUEBLO	SUNC EN EL PUEBLO
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 3



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº 4 y 11.01
Síntesis de la Ordenación. Tijarafe



EL PUEBLO

SUNC EN EL PUEBLO

UNIDAD DE ACTUACIÓN 3

U.A. 2.3 SECRETARÍA

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbano No Consolidado SUNC
Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	6.104 m2s
Superficie de Sistema General incluido en el ámbito:	0 m2s
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1):	6.104 m2s
Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,563 m2c/m2s
Superficie Edificable Total:	3.435 m2c
Aprovechamiento Urbanístico Medio:	0,64 uda/m2s
Aprovechamiento Urbanístico Global:	3.919 uda
Coefficiente de Homogenización	1,15
Uso Característico:	Residencial
Usos Compatibles:	Terciario, Servicios y Usos Comunitarios
Densidad de viviendas /hectáreas:	43 viv/Ha
Número máximo de viviendas:	26 viv

USO TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (altura)	SUPERFICIE MANZANA m2s	SUPERFICIE DE PARCELA m2s	EDIFC. m2c/m2s	SUPERFICIE EDIFICADA m2c	%	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL ES 2P (VPO)	608	608	1,30	790	23,01	
RESIDENCIAL ES 2P (VPO)	688	688	1,30	894	26,04	
RESIDENCIAL ES 2P	450	263	1,30	342	9,95	
RESIDENCIAL ES 3P		187	1,95	365	10,62	(4)
RESIDENCIAL ES 3P	1.417	535	1,95	1.043	30,37	(4)
SUBTOTAL PRIVADO	3.163	2.281		3.435	100,00	
D - ESPACIO LIBRE (EL)	1.471	882				(1)
D - CULTURAL (CUL)		418				
D - ESPACIO LIBRE (EL)	710	292				
SUBTOTAL PÚBLICO (EL+D)	710	1.592				(2)
INFRAESTRUCTURA VIARIA	2.231	2.231				
SUBTOTAL PÚBLICO cesión obligatoria	2.941	3.823		0		(2)
TOTAL	6.104	6.104		3.435		

- (1) Superficie de manzana recogida en Subtotal Privado
- (2) Superficie de manzanas del Subtotal Público sin contabilizar superficies incluidas en apartado (1)
- (4) En las parcelas que se determinan con uso y tipología "Residencial ES 3 plantas", la planta baja deberá destinarse a usos terciarios compatibles.



EL PUEBLO	SUNC EN EL PUEBLO
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 3

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PÚBLICO POR COOPERACIÓN
PLAZOS	PRIMER CAUTRIENIO. Como máximo para la presentación del instrumento de gestión urbanística, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- Las fachadas medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el entorno.
- Se destinará el 49% del total de la superficie edificable residencial a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública con las limitaciones establecidas en el artículo 32 del TR Lotc-Lenac.
- Será de aplicación el Título V relativo a las "Medidas de Protección del Medio Ambiente" de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este P.G.O.
- La dotación de aparcamientos cumplirá con lo establecido en las Normas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para cada uso y tipología a desarrollar en las parcelas resultantes que se determinen, cumpliendo en todo caso con una reserva de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m2) construidos de otros usos.
- Además, el Proyecto de urbanización deberá justificar la previsión de una dotación de aparcamientos en superficie de viario no menor a una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m2) construidos.

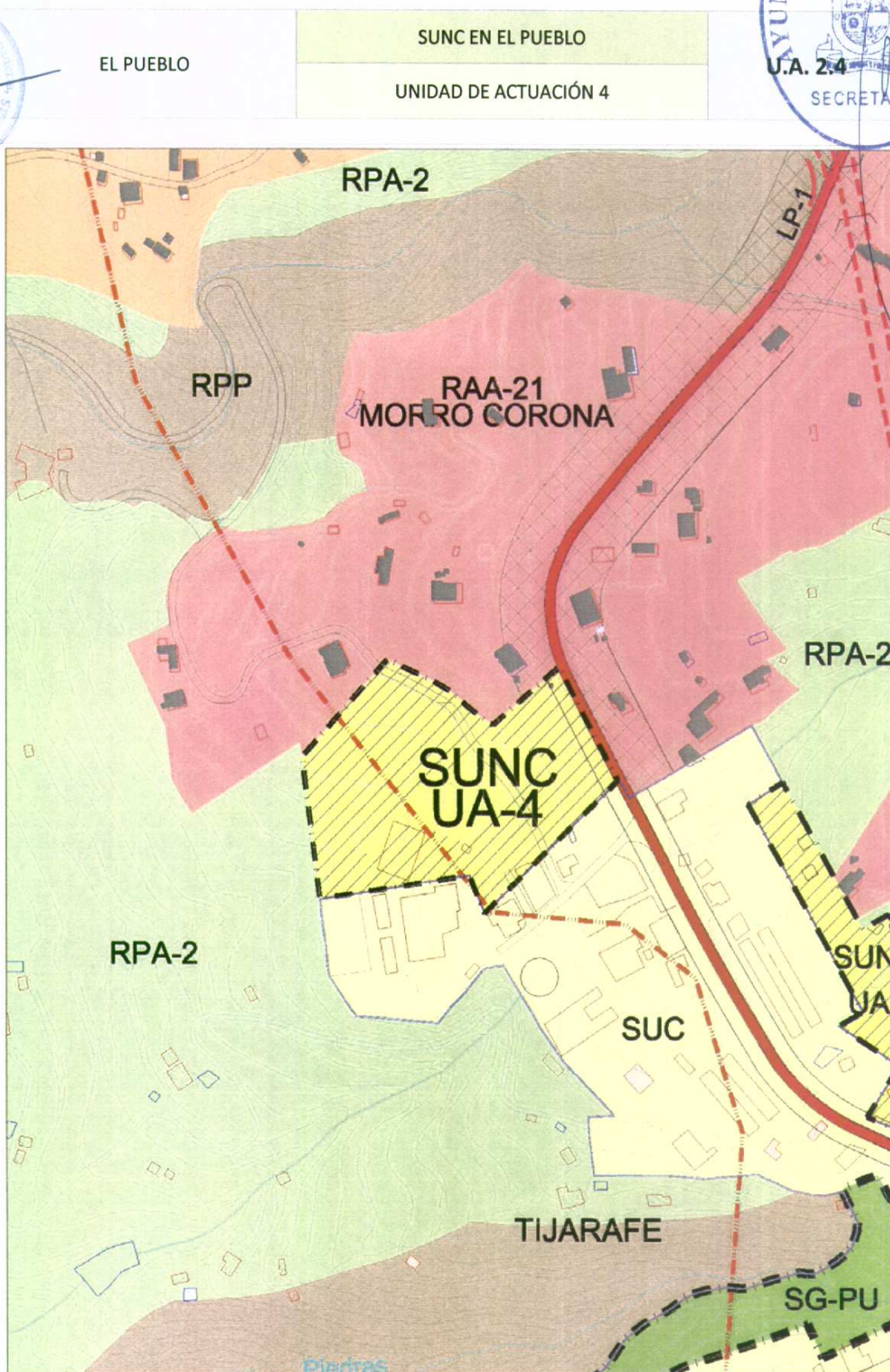
JUSTIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA POR SISTEMA DE COOPERACIÓN:

La elección de la ejecución pública por el sistema de cooperación se justifica por el interés público que conlleva el desarrollo de la ordenación establecida en la unidad de actuación, con la ejecución de los espacios libres y dotaciones previstas y la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en las parcelas asignadas para ello.

La actividad de gestión y ejecución por el sistema de cooperación se realizará posibilitando la participación de los propietarios de suelo en el proceso de gestión mediante la constitución, en su caso, de entidad urbanística de gestión o a través de los mecanismos previstos para ello en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.



UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 – EL PUEBLO (U.A. – 2.4)



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº 4 y 11.01
Síntesis de la Ordenación. Tijarafe



EL PUEBLO

SUNC EN EL PUEBLO

UNIDAD DE ACTUACIÓN 4

U.A. 24 SECRETARÍA

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbano No Consolidado SUNC
Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	14.925 m2s
Superficie de Sistema General incluido en el ámbito:	0 m2s
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1):	14.925 m2s
Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,491 m2c/m2s
Superficie Edificable Total:	7.326 m2c
Aprovechamiento Urbanístico Medio:	0,64 uda/m2s
Aprovechamiento Urbanístico Global:	9.543 uda
Coefficiente de Homogenización	1,25
Uso Característico:	Residencial
Usos Compatibles:	Terciario, Servicios y Usos Comunitarios
Densidad de viviendas /hectáreas:	38 viv/Ha
Número máximo de viviendas:	56 viv

USO TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (altura)	SUPERFICIE MANZANA m2s	SUPERFICIE DE PARCELA m2s	EDIFC. m2c/m2s	SUPERFICIE EDIFICADA m2c	%	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL ES 2P	916	450	1,30	585	7,99	
RESIDENCIAL ES 3P		466	1,95	909	12,40	(4)
RESIDENCIAL ES 2P	562	562	1,30	731	9,97	
RESIDENCIAL ES 3P	532	532	1,95	1.037	14,16	(4)
RESIDENCIAL ES 2P	563	563	1,30	732	9,99	
RESIDENCIAL ES 3P	720	720	1,95	1.404	19,16	(4)
RESIDENCIAL ES 3P (VPO)	2.125	989	1,95	1.929	26,32	
SUBTOTAL PRIVADO	5.418	4.282		7.326	100,00	
D - ESPACIO LIBRE (EL)	5.981	941				
D - DOCENTE (DOC)		5.040				
D - ESPACIO LIBRE (EL)	2.125	1.136				(1)
SUBTOTAL PÚBLICO (EL+D)	5.981	7.117				(2)
INFRAESTRUCTURA VIARIA	3.526	3.526				
SUBTOTAL PÚBLICO cesión obligatoria	9.507	10.643				(2)
TOTAL	14.925	14.925		7.326		

- (1) Superficie de manzana recogida en Subtotal Privado
- (2) Superficie de manzanas del Subtotal Público sin contabilizar superficies incluidas en apartado (1)
- (4) En las parcelas que se determinan con uso y tipología "Residencial ES 3 plantas", la planta baja deberá destinarse a usos terciarios compatibles.



EL PUEBLO	SUNC EN EL PUEBLO	U.A. 2.4 SECRETARÍA
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 4	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PÚBLICO POR COOPERACIÓN
PLAZOS	PRIMER CAUTRIENIO. Como máximo para la presentación del instrumento de gestión urbanística, a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- Las fachadas medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el entorno.
- Se destinará el 26% del total de la superficie edificable residencial a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública con las limitaciones establecidas en el artículo 32 del TR Lotc-Lenac.
- Será de aplicación el Título V relativo a las “Medidas de Protección del Medio Ambiente” de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este P.G.O.
- La dotación de aparcamientos cumplirá con los establecido en las Normas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para cada uso y tipología a desarrollar en las parcelas resultantes que se determinen, cumpliendo en todo caso con una reserva de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m2) construidos de otros usos.
- Además, el Proyecto de urbanización deberá justificar la previsión de una dotación de aparcamientos en superficie de viario no menor a una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m2) construidos.

JUSTIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA POR SISTEMA DE COOPERACIÓN:

La elección de la ejecución pública por el sistema de cooperación se justifica por el interés público que conlleva el desarrollo de la ordenación establecida en la unidad de actuación, con la ejecución de los espacios libres y dotaciones previstas y la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en las parcelas asignadas para ello.

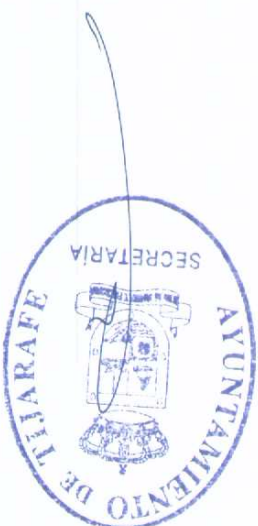
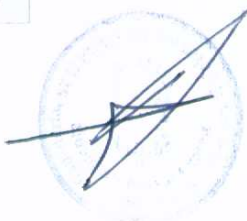
La actividad de gestión y ejecución por el sistema de cooperación se realizará posibilitando la participación de los propietarios de suelo en el proceso de gestión mediante la constitución, en su caso, de entidad urbanística de gestión o a través de los mecanismos previstos para ello en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.



Cuadro Resumen de los Suelos Urbanos 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	Tipología Edificatoria % m2c	Aprov. Urbanístico 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 Includo
m2c metro cuadrado edificado
m2s metro cuadrado suelo





AMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE



ORDENACIÓN REMITIDA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO INDUSTRIAL

Planes Parciales de Ordenación

LA PUNTA			
SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	AMBITO DE GESTION. UNIDAD DE ACTUACIÓN
ZSI 1	La Punta (El Cardalito)	Plan parcial PP 1-1	A delimitar por el plan parcial

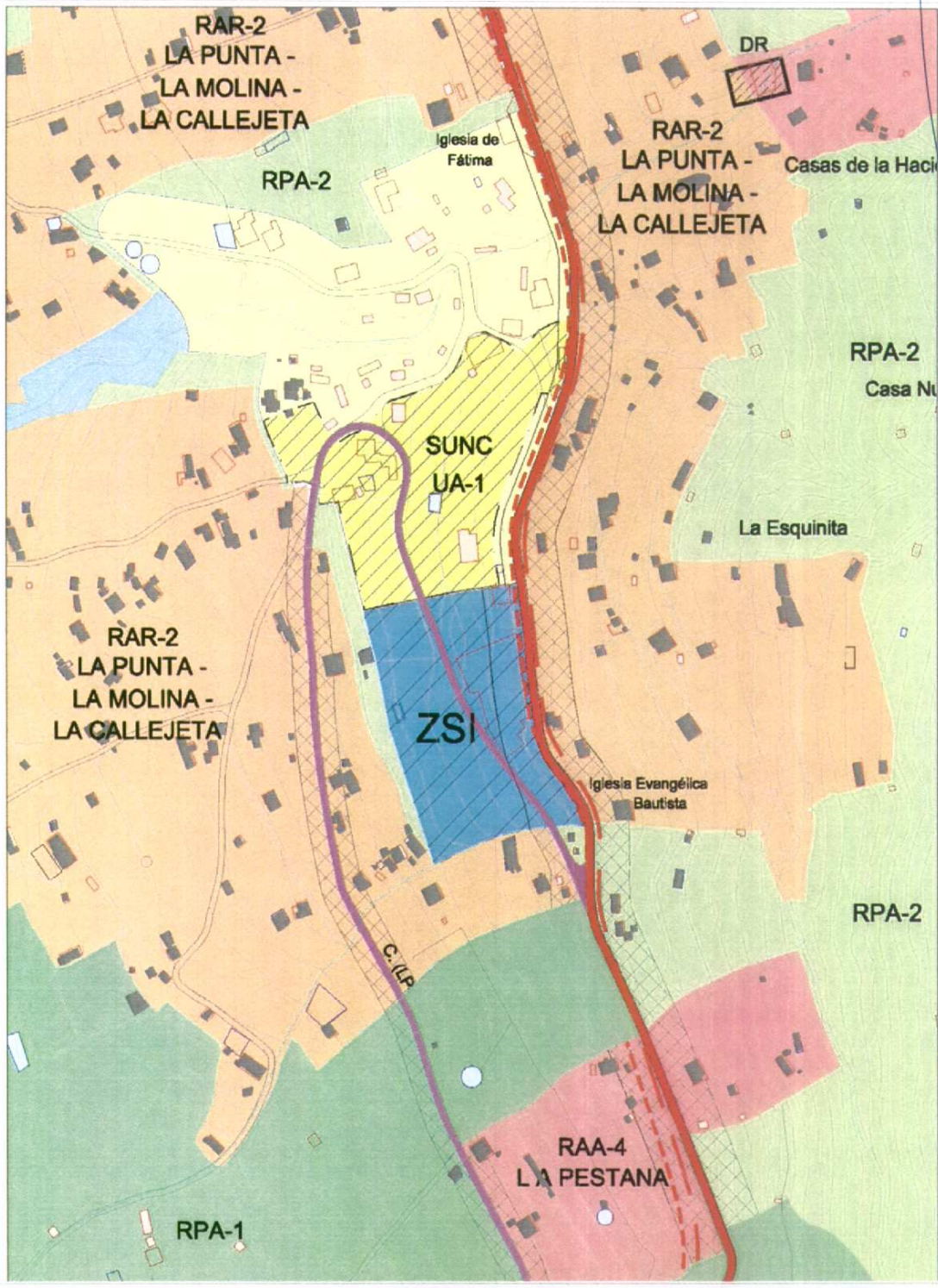


PLAN PARCIAL 1.1 (ZSI)



LA PUNTA	ZSI 1 EL CARDALITO
	PLAN PARCIAL 1.1

P.P. 1.1 SECRETARÍA



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº 4 y 4.05
 Síntesis de la Ordenación. Tijarafe



LA PUNTA	ZSI 1 EL CARDALITO	P.P. 1.1
	PLAN PARCIAL 1.1	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. ZSI 2-1
Superficie del ZSI 2-1:	18.072 m2s
Superficie del ZSI 2-1:	18.072 m2s
Superficie Total de los Sistemas Generales adscritos al sector ZS/SG 1-1:	0 m2s
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM(1):	18.072 m2s
Coefficiente de Edificabilidad Bruta**:	0,60 m2c/m2s
Superficie Edificable Total:	10.843,20 m2c
Aprovechamiento Urbanístico Medio:	0,55 uda/m2s
Aprovechamiento Urbanístico Global:	9.976 uda
Uso Característico:	Industrial y Almacenaje
Usos Compatibles:	Terciario y Equipamientos Comunitarios
Tipología Edificatoria admisible:	Edificación Industrial
Altura Máxima de la edificación:	2 plantas





LA PUNTA

ZSI 1 EL CARDALITO

PLAN PARCIAL 1.1

P.P. 1.1

SECRETARÍA

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	PRIMER CUATRIENIO para la presentación a trámite del Plan Parcial que ordene el Sector 1-1

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SECTOR:

1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

- El acceso a este sector se propone desde la carretera insular LP-1 y de su enlace a con la carretera municipal LP-118 Dado que el uso agro-industrial de este sector se encuentra vinculado a la transformación y empaquetado de productos agrícolas, se propone un acceso directo al mismo desde la carretera insular LP-1 mediante una rotonda de acceso al recinto industrial.
- La ejecución de la rotonda de enlace entre la carretera insular LP-1, el acceso al núcleo urbano de La Punta y el suelo industrial de El cardalito estará vinculada al desarrollo del sector.

2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Las superficies de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el art. 36 del TR Lotc-Lenac, donde el 10% del este suelo será para Espacio Libre público, y el 1% de la superficie total ordenada se destinará a Dotaciones y el 3% a equipamientos. Estas reservas de suelo para espacio libre público y dotaciones serán de cesión obligatoria.
- El 10% del aprovechamiento urbanístico del sector será de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento y podrá materializarse en concepto de dinero que en ningún caso sea inferior al valor de mercado.
- Las tipologías edificatorias admisibles son con carácter indicativo, pudiendo el Plan Parcial definir otras tipologías, pero sin superar el número máximo de plantas de la edificación establecido para el sector en esta ficha.

3. CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- Se propone, desde el P.G.O., un enlace entre la carretera insular LP-1 y la carretera municipal LP-118 a través de una rotonda de acceso a la zona industrial y cuyo trazado es indicativo.
- Será de aplicación lo dispuesto en el Título V relativo a las Medidas de Protección del Medio Ambiente, de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este PGO.
- Estas reservas de suelo, para espacios libres y dotaciones, deberán situarse en la plataforma superior del sector donde el espacio libre se ubicará en las proximidades del núcleo urbano no consolidado de La Punta .El espacio libre se ajardinará con vegetación que se adapte adecuadamente al medio.
- Proteger los taludes de la LP-1 en su enlace con la LP-118, con el fin de evitar posibles desprendimientos mediante técnicas de contención y estabilización y ajardinamiento adecuadas.



4. RESERVA DE PARCELAS DE MENOR SUPERFICIE:

- El Plan Parcial determinará que en al menos un veinte por ciento (20%) del total de la superficie destinada a uso industrial, las parcelas tengan una superficie que no supere los 300 m², de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS:

- La dotación de aparcamientos a situar fuera de la red viaria cumplirá con lo establecido en la legislación urbanística aplicable, así como con lo regulado en la Normativa urbanística de Ordenación Pormenorizada para cada uso y tipología a desarrollar en las parcelas resultantes que se determinen, debiendo cumplir al menos con una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada cien metros cuadrados (100 m²) construidos.
- Además, el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización justificarán el cumplimiento del estándar de aparcamientos en superficie de viario de una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) construidos.

(1) AM Aprovechamiento Medio.



Cuadro Resumen de los Suelos Urbanizables Sectorizados No Ordenado Industrial

Sector	Sup. Total ZSR m2s	Coef. Edif. Bruta m2c/m2s	Superficie Edificable total m2c	SG Adscrito m2s	Superficie SG Total m2s	Sup. total del sector para el cálculo del AM	Uso característico	Categoría de Uso	Tipología Edificatoria	Cut	Cs	CH uda/m2c	Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda/m2s
ZS1 El Cardalito	18.072	0,60	10.843	0	0	18.072	Industrial y Almacenaje	Nave Industrial	IN	0,92	1,00	0,92	9.976	0,552
TOTAL	18.072		10.843,20		0	18.072								

SG Sistema General
 Uda Unidades de Aprovechamiento
 AM Aprovechamiento Medio





OTROS ÁMBITOS URBANÍSTICOS



ORDENACIÓN DIRECTA

Sistemas Generales ordenados por P.G.O.

EL JESÚS		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPP Rústico de Protección Paisajística	SG-ZR-2 Sistema General Zona Recreativa	P.G.O. Ordenación Directa

EL PUEBLO		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPP Rústico de Protección Paisajística	SG-M-2 Sistema General Mirador	P.G.O. Ordenación Directa
RPA - 1 Rústico de Protección Agraria - 1	SG-OU-1 Sistema General Otros Usos (Cementerio)	P.G.O. Ordenación Directa
Suelo Urbano	Deportivo	Sistema General Deportivo SG-DEP-1
RPP Rústico de Protección Paisajística	Punto Limpio	Sistema General de Punto Limpio SG-PLI-1 – EL JURADO

AGUATAVAR		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPA - 1 Rústico de Protección Agraria - 1	SG-M-3 Sistema General Mirador	P.G.O. Ordenación Directa



TINIZARA		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPA - 2 Rústico de Protección Agraria - 2	SG-ZR-1 Sistema General Zona Recreativa	P.G.O. Ordenación Directa

BELLIDO		
CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMA GENERAL	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN
RPA - 2 Rústico de Protección Agraria - 2	Servicios	Sistema General de Servicios SG-S-1



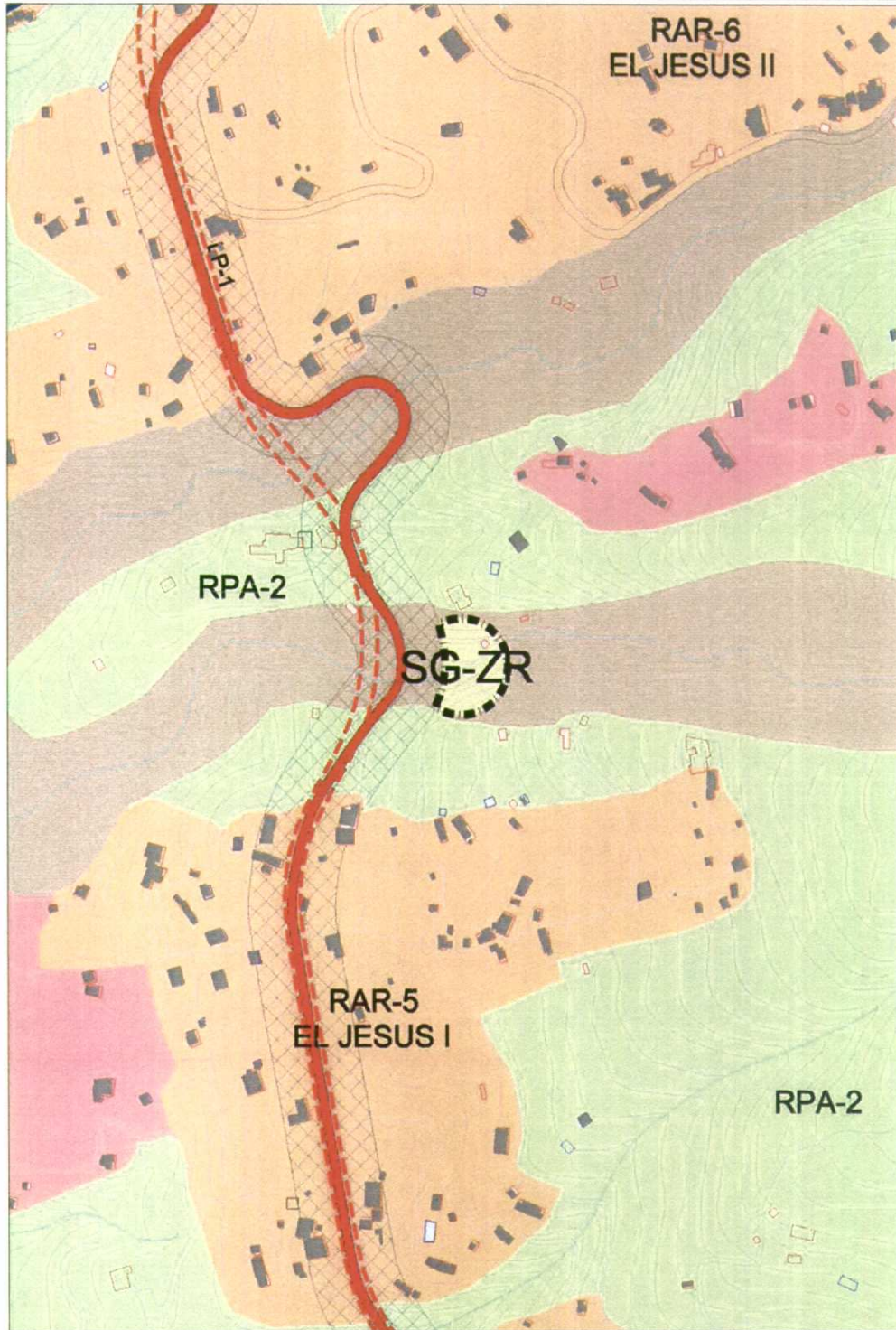


SISTEMA GENERAL DE ZONA RECREATIVA (SG-ZR-2 EL JESÚS)



EL JESÚS	RPP
	SISTEMA GENERAL DE ZONA RECREATIVA

SG-ZR-2



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº 4 y 4.06
Síntesis de la Ordenación. Tijarafe



EL JESÚS

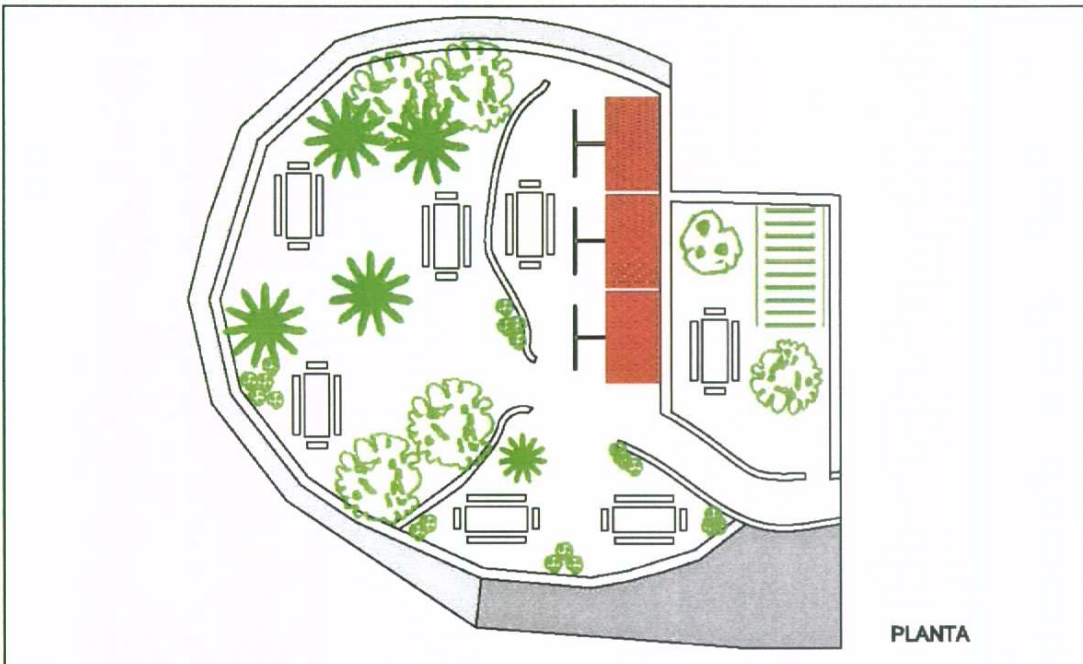
RPP

SISTEMA GENERAL DE ZONA RECREATIVA

SG-ZR-2



ORTOFOTO:



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Propuesta de Ordenación. Tijarafe



EL JESÚS

RPP

SISTEMA GENERAL DE ZONA RECREATIVA

SG-ZR-2

Superficie del Sistema General Ocio Recreativo SG-ZR 2: 2.128 m²
Plazo para la adquisición del suelo: Primer Cuatrienio

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

Uso característico: El uso ocio-recreativo de esparcimiento en Espacios Adaptados en Zona Recreativa en la categoría de actividades recreativas.

Se permitirán para el desarrollo de esta actividad la implantación de casetas fácilmente desmontables en volúmenes independientes y descentralizados, con una superficie máxima de quince metros cuadrados (15m²) cada uno. La implantación de estas casetas deberá acompañarse de áreas ajardinadas y arboladas que aporten sombras y minimicen el impacto de las mismas.

Se deberá prever de senderos y caminos que comuniquen todas las áreas del Sistema General realizados con materiales predominantemente naturales (piedra adoquines, madera etc.).

Reserva de suelo obligatorias para los siguientes usos y servicios complementarios:

- **ZONA DE APARCAMIENTOS:** en una proporción de una plaza por cada doscientos metros cuadrados de suelo (200 m²) situados próximos a la vía o camino público de acceso a la zona recreativa de El Jesús y que garanticen fácilmente y de forma segura el acceso. El espacio habilitado para este uso deberá diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, evitando las explanadas continuas y combinándolas con áreas ajardinadas.
- **SERVICIOS HIGIENICOS:** se ubicaran en una construcción aislada con una superficie construida máxima de veinte metros cuadrados (20m²). La cubierta será inclinada a una, dos o cuatro aguas. Los planos de fachada deberán estar revestidos con materiales de calidad que garanticen la durabilidad de los mismos.

Usos permitidos: Además de las reservas de suelo obligatorias, se permiten en régimen de compatibilidad los siguientes usos, que no podrán superar una superficie de ocupación máxima del 40% respecto del total del ámbito:

- Uso Deportivo en instalaciones abiertas.

Estos usos permitidos se ubicarán, preferentemente, en el límite de la zona delimitada junto al camino de acceso de manera que sirva de pantalla para la actividad ocio recreativa de este sistema general y cubra las necesidades de carácter lúdico.

Se deberá disponer de zonas ajardinadas y arboladas que interrumpan la continuidad de estos usos y actividades.

- **Edificabilidad máxima:** Se permite una edificabilidad total de 0,05m²/m² relativo a la totalidad del ámbito ordenado. Las construcciones, instalaciones y casetas desmontables deberán ser de una planta y de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) de alto como máximo referida a la altura de cornisa desde la rasante natural del terreno.
- Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.



CONDICIONES PARA SU EJECUCIÓN:

El suelo afectado por este Sistema General se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, de acuerdo a lo regulado en el Capítulo I del Título IV del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

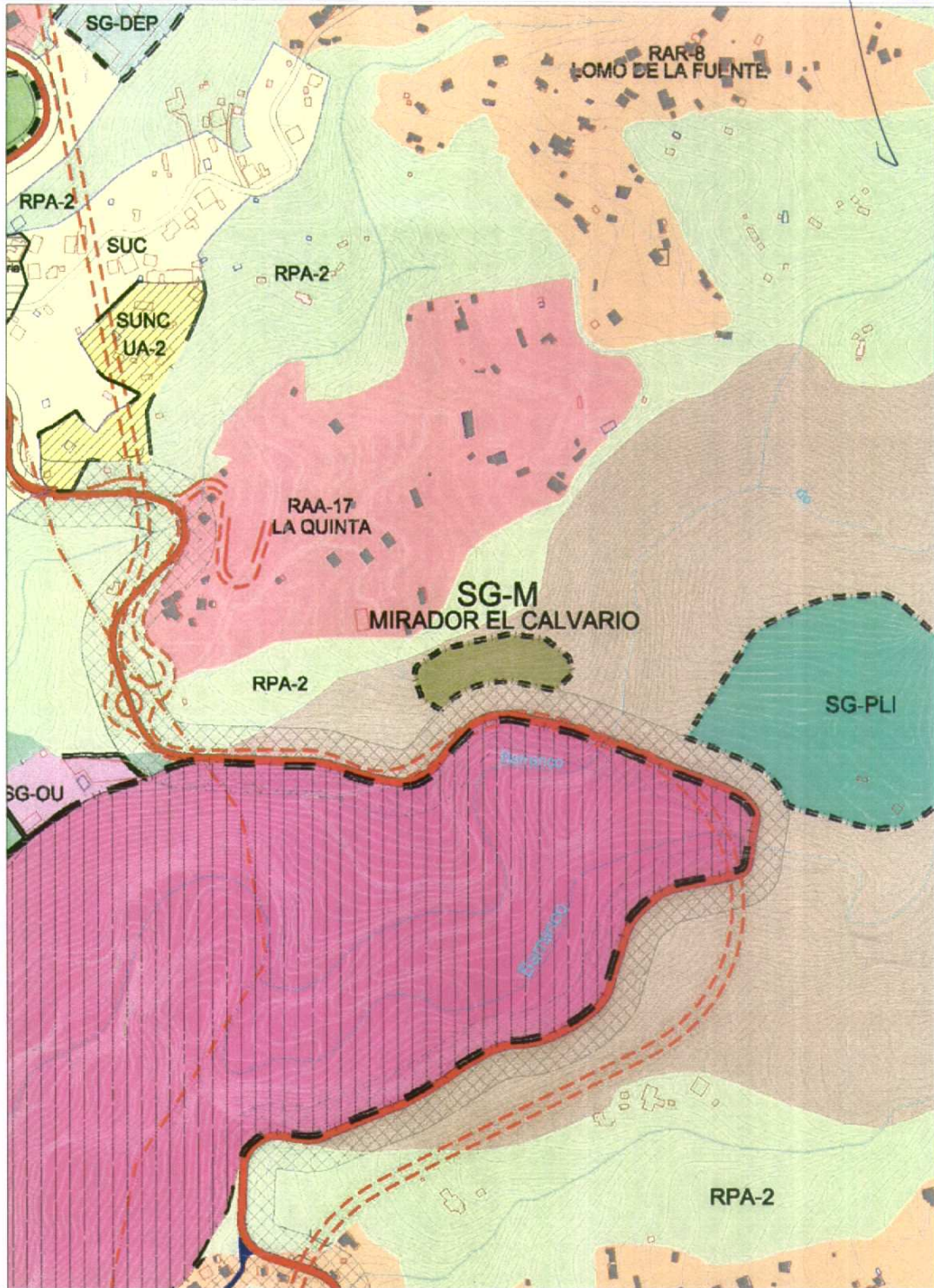
Este Sistema General se ejecutará por medio de un Proyecto de Ejecución de Sistema.



SISTEMA GENERAL DE MIRADOR (SG-M-2 EL CALVARIO)



EL PUEBLO	RPP
	SISTEMA GENERAL DE MIRADOR



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Nº 4 y 13.01
 Síntesis de la Ordenación. Tijarafe



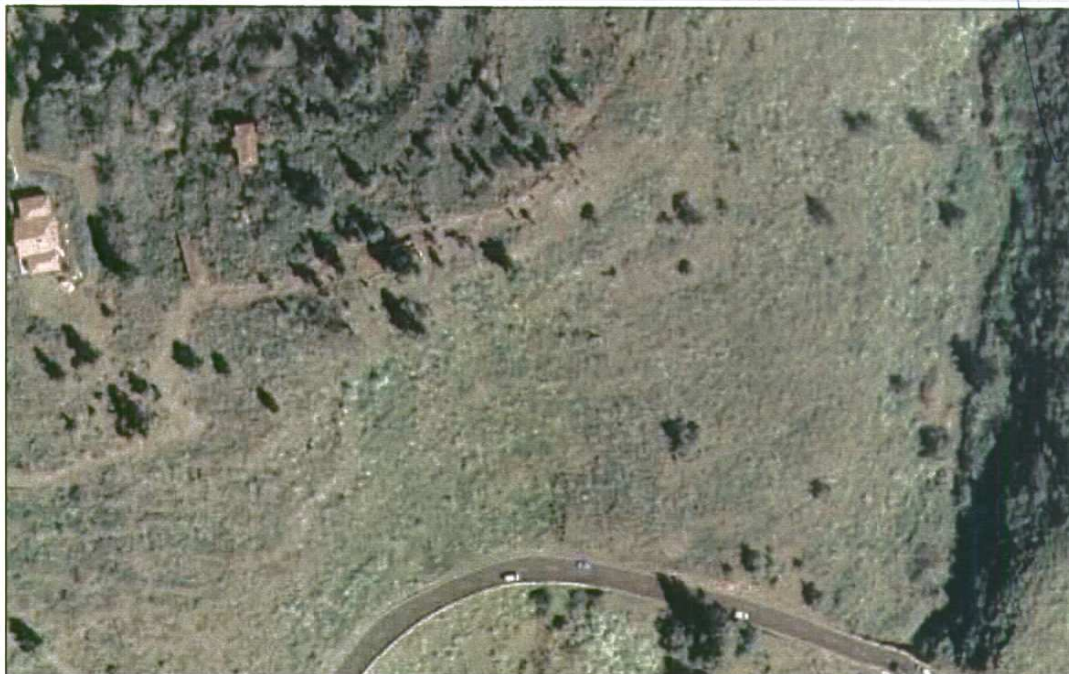
EL PUEBLO

RPP

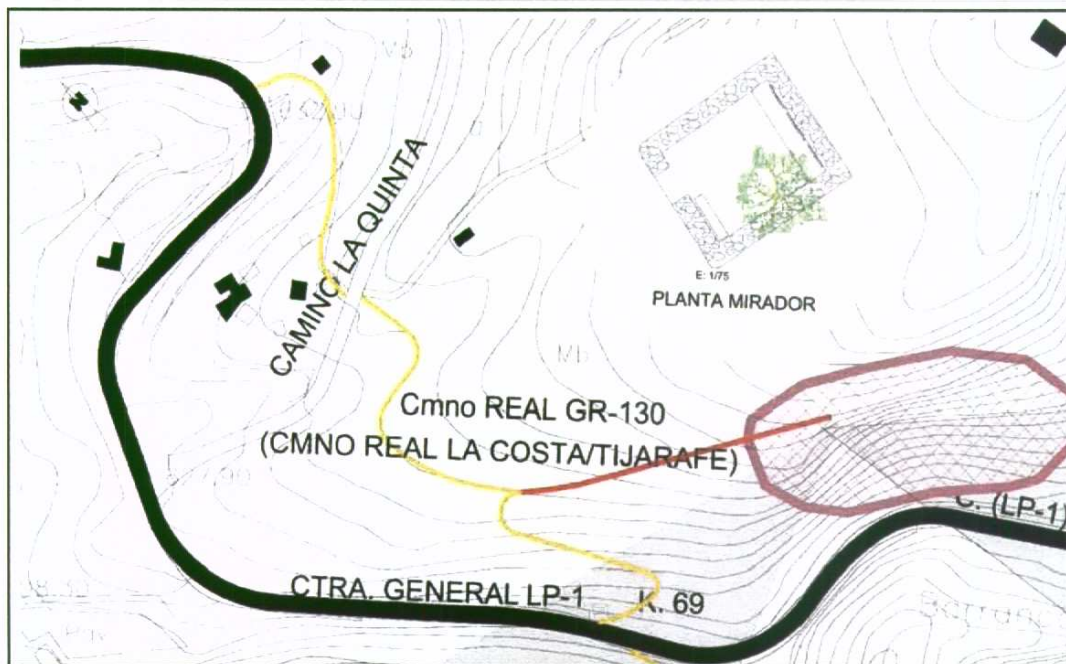
SISTEMA GENERAL DE MIRADOR

SG-M-2

SECRETARÍA



ORTOFOTO:



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Propuesta de Ordenación. Tijarafe