



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
TIJARAFE
ISLA DE LA PALMA**

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

JULIO 2010

**ANEXO: ASENTAMIENTOS
RURALES Y AGRÍCOLAS**



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA 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: Asentamientos Rurales y Agrícolas** 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 508 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



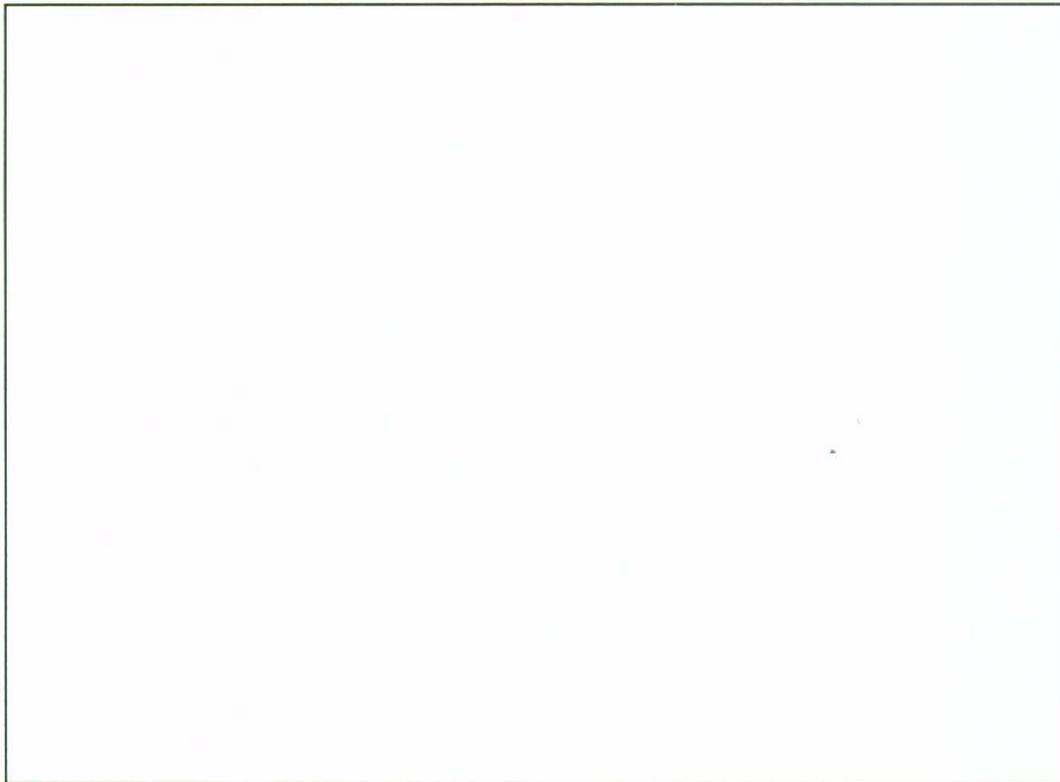
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TIJARAFE - ANEXO DE ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA (Acuerdo COTMAC de 30 de Junio de 2010) - JULIO 2010



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TIJARAFE

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

JULIO 2010

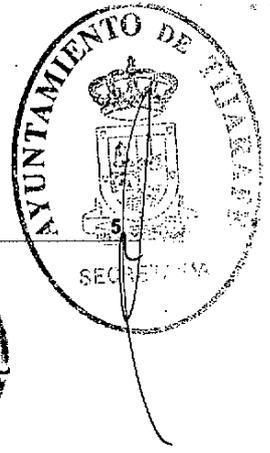


ANEXO DE ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS

CARO & MAÑOSO
Arquitectos Asociados

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

AYUNTAMIENTO DE TIJARAFE



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 Ilidio Marrero Pérez, Delineante
María Victoria García Pérez, Delineante
Dan León Marichal, Delineante
Alberto Novoa Vences, Delineante



1. INTRODUCCIÓN

La Legislación de Ordenación del Territorio de Canarias parte de la preservación del suelo rústico, evitando la colonización por edificaciones de uso residencial que puedan ocasionar un mal entendimiento de la actividad característica de estos suelos. Sin embargo contempla la posibilidad de nuevas edificaciones de uso residencial, concentrándolas en aquellas zonas en las que existan formas tradicionales de poblamiento rural y se reconozcan dentro de la

categoría de suelo rústico de asentamientos, al tiempo que se plantea una restricción de tal uso en el resto de esta clase de suelo.

El TR Lotc-Lenac (artículo 55) introduce, dentro de la categoría de suelo rústico de asentamientos, dos variantes, definiéndolas de la siguiente forma:

- **Suelo Rústico de Asentamiento Rural:**

“Referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanísticos.”

- **Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola:**

“Referida a áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y a la actividad agropecuaria correspondiente.”

Las Normas urbanísticas de Ordenación Estructural del presente PGO incluyen disposiciones específicas sobre las categorías de suelo rústico de asentamientos poblacionales en el apartado 3 del artículo 12 y en los artículos 74 y 75 (capítulo IV del Título VII), además de contener otros preceptos que regulan aspectos específicos (como el artículo 61, relativo al uso turístico en suelo rústico de asentamientos).

El Plan General de Ordenación de Tijarafe de acuerdo con las determinaciones establecidas en este artículo del TR Lotc-Lenac localiza distintas áreas, susceptibles de entenderse como asentamientos rurales y agrícolas, que son las que a continuación se enumeran:



SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL			
SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	Nº FICHA
RAR 1	La Costa	26.890	Ficha 1
RAR 2	La Punta – La Molina - La Callejeta	454.665	Ficha 2
RAR 3	Arecida	185.083	Ficha 3
RAR 4	Los Gomerros	70.281	Ficha 4
RAR 5	El Jesús, I	81.766	Ficha 5
RAR 6	El Jesús, II	140.260	Ficha 6
RAR 7	El Porís	25.934	Ficha 7
RAR 8	Lomo de la Fuente	85.710	Ficha 8
RAR 9	Aserradero	83.182	Ficha 9
RAR 10	La Castellana	94.315	Ficha 10
RAR 11	Aguatavar	144.402	Ficha 11
RAR 12	Breveras – Los Valles	88.593	Ficha 12
RAR 13	Bellido	46.143	Ficha 13
RAR 14	Tinizara	227.607	Ficha 14
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		1.754.831	



SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA			
SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	Nº FICHA
RAA 1	La Costa	105.001	Ficha 15
RAA 2	El Time	171.846	Ficha 16
RAA 3	Sidrero	61.807	Ficha 17
RAA 4	La Pestana	34.877	Ficha 18
RAA 5	Las Cabezas	168.716	Ficha 19
RAA 6	La Punta	30.391	Ficha 20
RAA 7	La Hoya de Don Pablo	152.203	Ficha 21
RAA 8	Tagomate	117.518	Ficha 22
RAA 9	El Hoyo	77.639	Ficha 23
RAA 10	La Pasada	153.033	Ficha 24
RAA 11	Ruiz	86.248	Ficha 25
RAA 12	El Pajonal	94.731	Ficha 26
RAA 13	Los Jimenos	88.319	Ficha 27
RAA 14	El Jurado	44.799	Ficha 28
RAA 15	El Pinar	317.924	Ficha 29
RAA 16	Cruz de El Llano	117.155	Ficha 30
RAA 17	La Quinta	77.354	Ficha 31
RAA 18	La Hoya	24.077	Ficha 32
RAA 19	Luján	64.224	Ficha 33
RAA 20	Casa Quemada	34.187	Ficha 34
RAA 21	Morro Corona	119.505	Ficha 35
RAA 22	La Castellana – El Canal	117.011	Ficha 36
RAA 23	El Tabladito	87.782	Ficha 37
RAA 24	Bellido Bajo	52.946	Ficha 38
RAA 25	Bellido Alto	42.075	Ficha 39
RAA 26	Los Riveroles	64.497	Ficha 40
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		2.505.865	



2. ÁMBITOS DE ASENTAMIENTOS RURALES

A efectos del cálculo de la superficie global máxima edificable y cumplimiento de las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos en aplicación de los correspondientes estándares de cesión según la Directriz 63.2.d de la ley 19/2003 de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, se han agrupado los asentamientos rurales en cuatro ámbitos:

LA PUNTA

El ámbito de La Punta engloba los asentamientos: **RAR 1 La Costa** y **RAR 2 La Punta - La Molina - La Callejeta**

CONCEPTO (m ²)	RAR 1 (m ²)	RAR 2 (m ²)	TOTAL ÁMBITO (m ²)
Superficie actual construida	1.230	27.265	28.495
Superficie global máxima edificable	1.860	46.095	47.955

Espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos

CONCEPTO (m ²)	RAR 1 (m ²)	RAR 2 (m ²)	TOTAL ÁMBITO (m ²)
Espacios Libres	783	8.670	9.453
Cultural	---	1.863	1.863
Social	825	755	1.580
Docente	---	---	---
Comercial	---	---	---
Religioso	---	169	169
Total			13.065



EL JESÚS

El ámbito de El Jesús engloba los asentamientos: **RAR 3 Arcida, RAR 4 Los Gomerros, RAR 5 El Jesús I y RAR 6 El Jesús II**

CONCEPTO (m ²)	RAR 3 (m ²)	RAR 4 (m ²)	RAR 5 (m ²)	RAR 6 (m ²)	TOTAL ÁMBITO (m ²)
Superficie actual construida	9.500	4.400	4.505	7.410	25.815
Superficie global máxima edificable	16.380	7.980	8.330	13.055	45.745

Espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos

CONCEPTO (m ²)	RAR 3 (m ²)	RAR 4 (m ²)	RAR 5 (m ²)	RAR 6 (m ²)	TOTAL ÁMBITO (m ²)
Espacios Libres	2.342	1.775	---	3.415	7.532
Cultural	948	---	1.003	---	1.951
Social	414	1.032	1.038	1.287	3.771
Docente	---	---	---	---	---
Comercial	---	---	---	---	---
Religioso	---	---	---	147	147
Total					13.065

AGUATAVAR

El ámbito de Aguatavar engloba los asentamientos: **RAR 7 El Porís, RAR 8 Lomo de la Fuente, RAR 9 Aserradero, RAR 10 La Castellana, RAR 11 Aguatavar y RAR 12 Breverras – Los Valles**

CONCEPTO (m ²)	RAR 7 (m ²)	RAR 8 (m ²)	RAR 9 (m ²)	RAR 10 (m ²)	RAR 11 (m ²)	RAR 12 (m ²)	TOTAL ÁMBITO (m ²)
Superficie actual construida	1.355	6.495	5.760	2.355	8.400	5.100	29.465
Superficie global máxima edificable	2.195	11.130	9.870	10.150	15.120	9.100	57.565



Espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos

CONCEPTO (m ²)	RAR 7 (m ²)	RAR 8 (m ²)	RAR 9 (m ²)	RAR 10 (m ²)	RAR 11 (m ²)	RAR 12 (m ²)	TOTAL ÁMBITO (m ²)
Espacios Libres	---	---	2.416	3.966	3.657	3.597	13.636
Cultural	---	---	910	481	---	---	1.391
Social	---	729	---	---	755	937	2.421
Docente	---	---	---	---	---	---	---
Comercial	---	---	---	---	---	---	---
Religioso	---	--	---	---	---	---	---
Total							17.448

TINIZARA

El ámbito de Tinizara engloba los asentamientos: RAR 13 Bellido y RAR 14 Tinizara

CONCEPTO (m ²)	RAR 13 (m ²)	RAR 14 (m ²)	TOTAL ÁMBITO (m ²)
Superficie actual construida	2.100	14.850	16.950
Superficie global máxima edificable	3.172	22.143	25.315

Espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos

CONCEPTO (m ²)	RAR 13 (m ²)	RAR 14 (m ²)	TOTAL ÁMBITO (m ²)
Espacios Libres	2.065	1.608	3.673
Cultural	998	---	998
Social	---	671	671
Docente	---	---	---
Comercial	---	---	---
Religioso	---	89	89
Total			5.431



Cumplimiento de las reservas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos en los ámbitos de asentamientos rurales.

Según los datos aportados en los cuadros anteriores sobre los ámbitos en los que se agrupan los asentamientos rurales, las reservas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos establecidas en la ordenación de este PGO, cumplen con lo dispuesto en la Directriz 63.2, d) de las Directrices de Ordenación General de Canarias, ya que en todos los casos se supera el 50% del estándar previsto legalmente para los planes parciales, tal y como requiere la citada directriz.



3. VALORES QUE SUPONEN UN RECURSO PARA EL USO TURÍSTICO.

De acuerdo a la Norma 17.1, a) del PTEOT-LP, en los asentamientos rurales y agrícolas, el uso turístico alojativo tendrá expresa justificación en el planeamiento urbanístico y se apoyará en la existencia de valores patrimoniales, paisajísticos, agrícolas u otros, que supongan un recurso para dicho uso, a la vez que sirva para generar acciones a favor de esos valores y de la población del asentamiento.

En tal sentido, se aportan a continuación una serie de referencias justificativas de la existencia de valores paisajísticos, ambientales y etnográficos, que serán al propio tiempo un recurso para la actividad turística propuesta en el municipio. Estos valores en las zonas de costa, medianía y cumbre,

Valores paisajísticos, ambientales y etnográficos

El paisaje, en general, es uno de los principales valores que presenta el territorio municipal de Tijarafe, deslindado orográficamente por los barrancos de Las Angustias, al sur, y de Garome al norte.

Los principales accidentes topográficos que definen la orografía del municipio y que inciden directamente en la percepción de su paisaje son: el acantilado marítimo, común a toda la costa de la comarca; los citados dos barrancos además de los de El Jurado (Jorado), Jieque y La Baranda; y Los Calderos Bermejos.

La mayor parte del territorio comprendido en la zona de medianías permanece expuesto a la visión de los transeúntes por la principal ruta de potenciales observadores que conforma la carretera de circunvalación LP-1.

Destaca por un lado la fachada sur del municipio, conformada por el farallón de El Time; en la zona baja, la altiplanicie de La Punta-La Costa, en la que sobresalen sobre todo los cultivos de regadío (plataneras, aguacateros, naranjeros, etc.) y por último, determinadas perspectivas: desde el mar, el acantilado costero; y desde el aire o determinados lugares muy concretos, la zona alta y la zona de cumbres.

Intercalados con los cultivos en la zona de medianías, se observan la edificaciones que conforman los asentamientos, represas, y manchones no sorribados en los que perdura la vegetación seminatural de cerrillares, cornicales, higuerrillas, etc. La vistosidad y encanto paisajístico de la zona se mantiene a pesar de los cultivos bajo invernaderos que han aparecido en los últimos años.

Cabe destacar que Tijarafe, a pesar de quedar fuera de la incidencia directa del efecto benefactor de los alisios, goza de una notable cobertura arbórea, dominada por el pino canario, que en esta vertiente alcanza cotas excepcionalmente bajas y que, conjuntamente con los almendreros y el resto de la trama vegetal arbustiva conforman parte de sus valores potenciales paisajísticos y culturales.



El sol y la luminosidad característica del oeste insular, la ausencia o escaso desarrollo de mar de nubes, y la humedad ambiental relativamente baja, son elementos naturales que determinan los parámetros ambientales y valores añadidos del paisaje de la zona.

A continuación, se adjunta un estudio pormenorizado de la información ambiental, edificaciones y tipología edificatoria existente según la categoría de asentamientos delimitados.

En Santa Cruz de La Palma, julio de 2010

Fdo. Caro & Mañoso, arquitectos asociados, S. L. P.



RAR 1 – LA COSTA



LA COSTA		
Asentamiento Rural	Superficie	Fecha toma de datos
RAR 1	26.890 m ²	15 / 01 / 08





LA COSTA			1.2
Asentamiento Rural	Superficie	Fecha toma de datos	
RAR 1	26.890 m ²	15 / 01 / 08	Ficha

CARACTERÍSTICAS DE LOS ACCESOS

Vía:	
Carretera LP-116	
Carretera Municipal	
Tipo de firme:	
Asfalto	
Estado del firme:	
Bueno / Regular	
Ancho medio:	
8 mts.	
Procedencia de accesos preferentes	
Ctra. LP – 116	
Observaciones.	
Las vías de acceso a las viviendas son de asfalto / cemento en su mayoría.	
Propuestas.	
Acondicionamiento y aumento de sección de las vías interiores existentes.	



USOS Y CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO INMEDIATO

Usos predominantes	Tipo de suelo	Capacidad agrológica
Agrícola.	Vertisoles cálcicos y antrosoles	Alta
Características agrarias	Cultivos	Dinámica agrícola
Las características edáficas son aptas para el cultivo. Numerosos bancales de cultivos sobre terrenos previamente aterrazados.	Cultivos de regadío y secano	Estable
Vinculación cultivos/viviendas	Tipos de cierres de parcela	Integración paisajística
Existente	Parcelas en su mayoría abiertas	Moderada

Valores (culturales, paisajísticos,...)

La mayor parte del territorio comprendido en la zona baja destaca por la visión conformada por el farallón de El Tíme en la fachada sur del municipio y la altiplanicie de La Punta-La Costa, en la que sobresalen sobre todo los cultivos de regadío (plataneras, aguacateros, naranjeros, etc.), y desde el mar el acantilado costero. Dentro de este ámbito, con características naturales y culturales bastante homogéneas, el paisaje queda orográficamente bien deslindado por los barrancos de Las Angustias, al sur, y el Barranco de Garome, al norte.



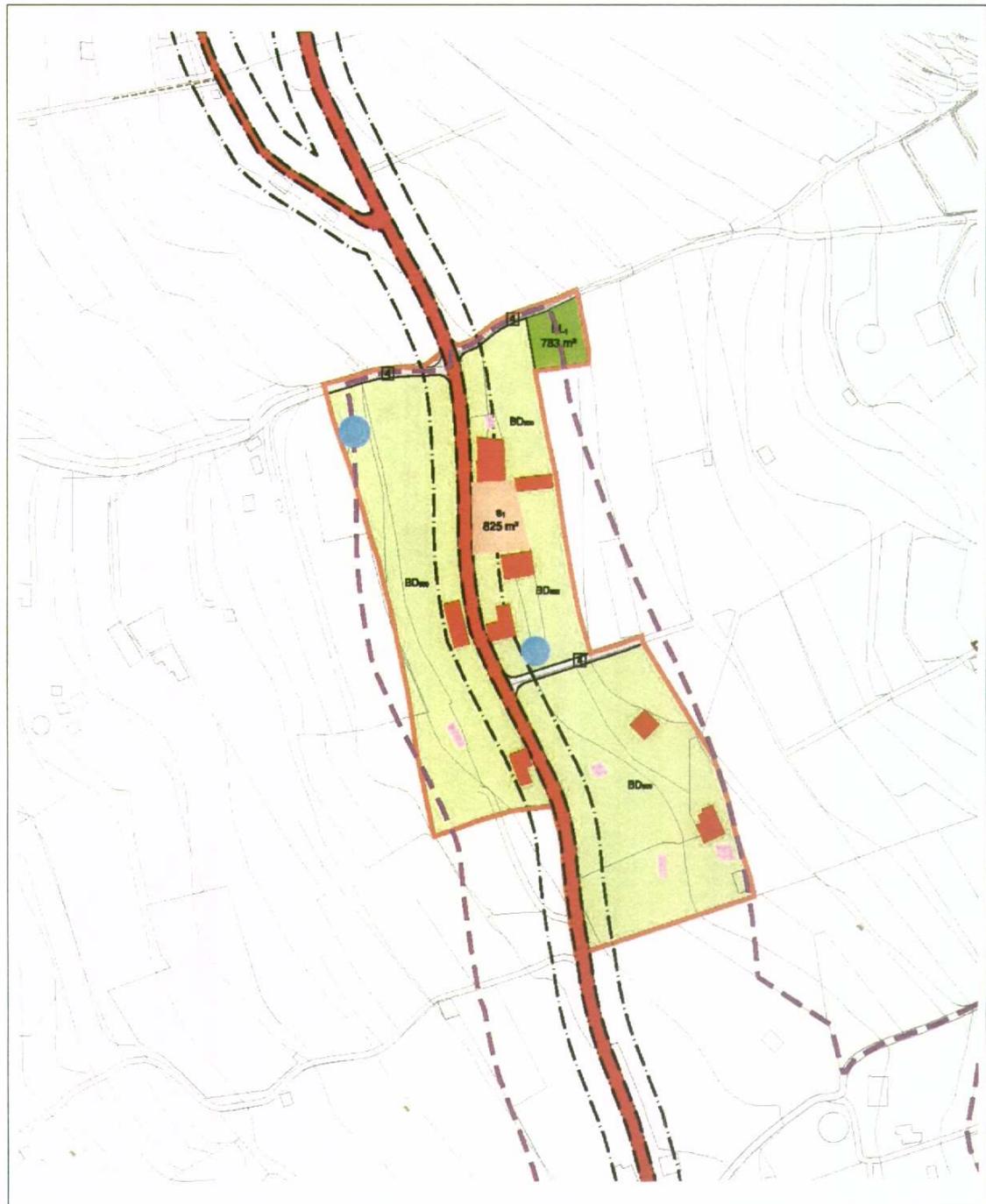
ORDENACIÓN

LA COSTA	
Altitud	Ubicación
325 m.s.n.m.	Llano
Orientación	Exposición
Oeste	Solana
Pend. media	
22% / 8%	

SECRETARÍA

1.3

Ficha





ORDENACIÓN

LA COSTA		1.4
Altitud	Ubicación	
325 m.s.n.m.	Llano	Ficha
Orientación	Exposición	Pend. media
Oeste	Solana	22% / 8%





LA COSTA	1.6
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	Ficha



Equipamientos existentes
Ninguno
Localización (Central / Periférica)
Integración en el medio
Carencias detectadas
Propuestas
Se plantea una superficie de espacio libre (EL ₁) de 783 m ² y una superficie destinada a equipamiento social (S ₁) de 825 m ²

Infraestructuras existentes
Viario, abasto público de agua, luz, teléfono y alumbrado público. Servicio de recogida de basuras.
Estado del alumbrado público
Regular
Tipo de cableado
Aéreo.
Carencias detectadas
Alcantarillado y contenedores para la recogida de basura y vidrio.

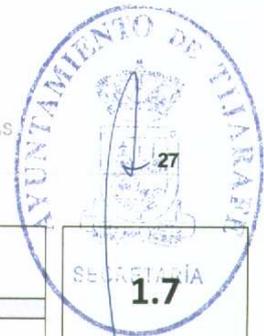
SIGNOS:

- △ Arista exterior de la calzada.
- Arista exterior de explanación.
- (*) AFECCIÓN
- (**) SERVIDUMBRE
- (***) DOMINIO

FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS.

CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (m.)			Línea límite de Edificación (m.)*
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Carretera Convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

*El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea límite definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.



LA COSTA
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

SECRETARÍA 1.7 Ficha

OBSERVACIONES Y PROPUESTAS GENERALES

<p>Nombre del Asentamiento: LA COSTA</p> <p>Superficie del Asentamiento: 26.890 m²</p> <p>Categoría: RAR 1</p> <p>Viviendas Existentes: 9</p> <p>U.A.E.: 500 m²</p> <p>Tipología: Vivienda unifamiliar aislada</p> <p>Denominación: BD₅₀₀</p> <p>Ocupación: 27% de ocupación</p> <p>Superficie edificable por parcela para uso exclusivo residencial (*): $Se = 6 \cdot \sqrt{Sp}$ con un máx. de 300 m²</p> <p>Superficie actual construida en el Asentamiento: 1.230 m²</p> <p>Superficie global máxima edificable en el Asentamiento: 1.860 m²</p> <p>Número de Plantas: Máx 2 plantas</p> <p>Altura: 7,00mts</p> <p>Cubierta: Plana o inclinada [(a dos o cuatro aguas) acabado en teja cerámica árabe o similar]</p> <p>Retranqueo: mín 3,00mts. a linderos y mínimo 10 m. a ejes de caminos</p> <p>Viviendas nuevas: 2 viv</p> <p>Total viviendas máximo en el Asentamiento: 11 viv</p> <p>Total Número de Habitantes Máximo Previsto en el Asentamiento: 35 Hab.</p> <p>Total Número de Plazas Turísticas Existentes: 3 Plazas</p> <p>Total Número de Plazas Turísticas Estimadas en el Asentamiento: 6 Plazas</p>
--

Sp = Superficie de la unidad apta para la edificación (U.A.E)

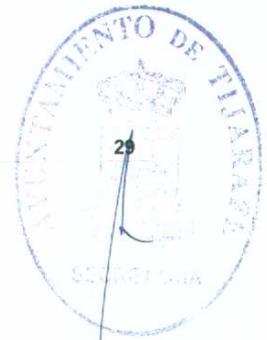
Se = Superficie edificable en uso de VIVIENDA en la U.A.E.

(*) Incluye la vivienda, garaje, almacén, trastero y bodega



LA COSTA	1.8
ANEXO FOTOGRÁFICO	Ficha





RAR 2 – LA PUNTA – LA MOLINA - LA CALLEJETA



LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA

Asentamiento Rural	Superficie	Fecha toma de datos
RAR 2	454.665 m ²	15 / 01 / 08

SECRETARÍA **2.1**A

Ficha





LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA			2.2
Asentamiento Rural	Superficie	Fecha toma de datos	
RAR 2	454.665 m ²	15 / 01 / 08	Ficha

CARACTERÍSTICAS DE LOS ACCESOS

Vía: Carretera LP-116	
Tipo de firme: Asfalto	
Estado del firme: Bueno	
Ancho medio: 9 mts.	
Procedencia de accesos preferentes Ctra. LP – 116	
Observaciones. Las vías de acceso a las viviendas son de asfalto / cemento en su mayoría.	
Propuestas. Acondicionamiento y aumento de sección de las vías interiores existentes.	

USOS Y CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO INMEDIATO

Usos predominantes	Tipo de suelo	Capacidad agrológica
Agrícola	Luvisoles háplicos, cambisoles háplicos y antrosoles	Alta
Características agrarias	Cultivos	Dinámica agrícola
Características edáficas con altas potencialidades para el cultivo. Numerosos bancales de cultivos sobre terrenos previamente aterrizados.	Cultivos de regadío y secano	Estable
Vinculación cultivos/viviendas	Tipos de cierres de parcela	Integración paisajística
Existente	Parcelas en su mayoría abiertas	Moderada

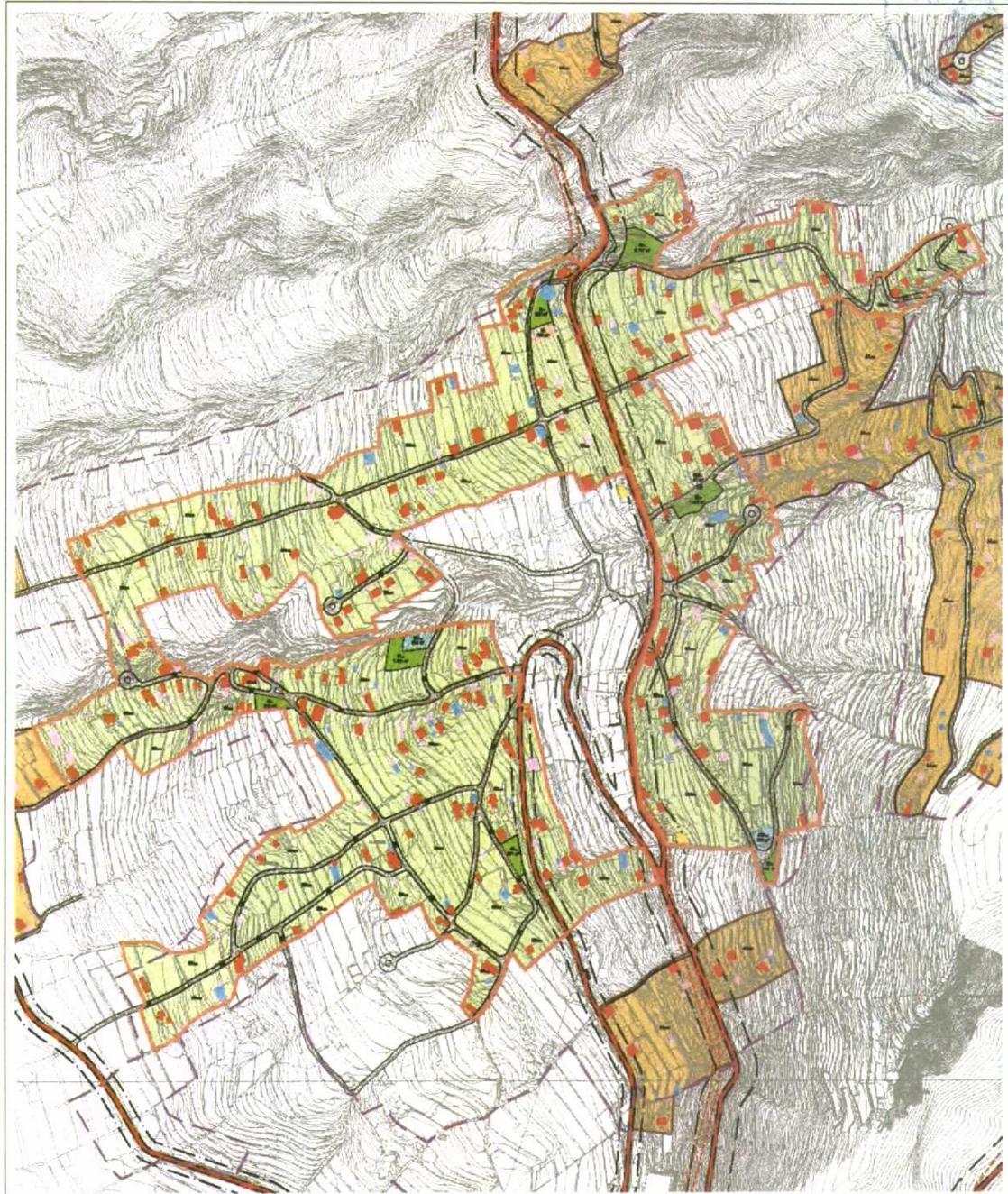
Valores (culturales, paisajísticos,...)

La mayor parte del territorio comprendido en la zona de medianías-costa permanece expuesto a la visión de los transeúntes por la principal ruta de potenciales observadores que conforma la carretera de circunvalación LP-1. Intercalados con los cultivos en la zona de medianías-costa, se observan las edificaciones que conforman los asentamientos, represas, y manchones no sorribados en los que perdura la vegetación seminatural de cerrillares, cornicales, higuerrillas, etc. El paisaje queda orográficamente bien deslindado por los barrancos de Las Angustias, al sur, y el Barranco de Garome al norte.



ORDENACIÓN

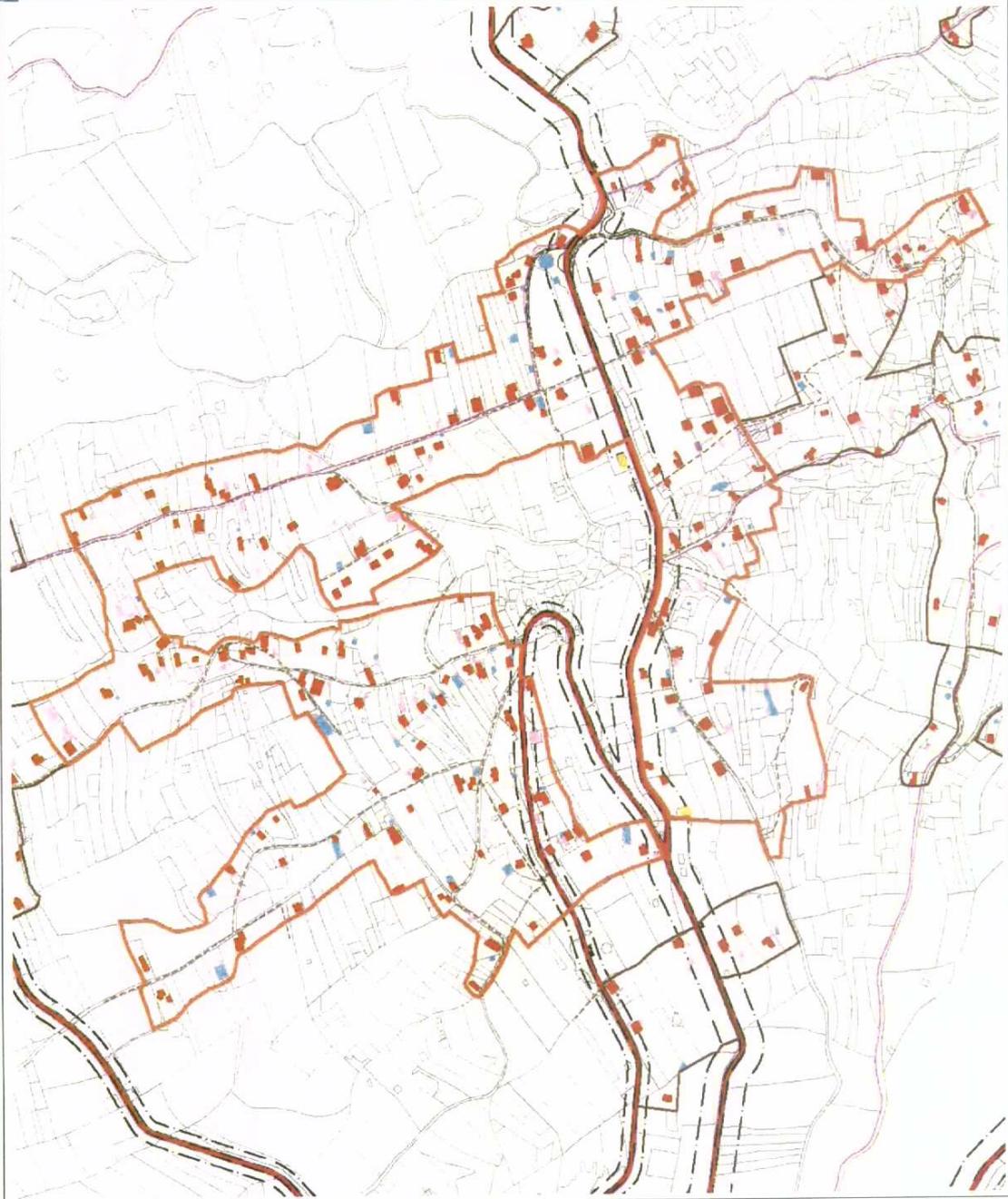
LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA	
Altitud	Ubicación
480 m.s.n.m.	Ladera
Orientación	Exposición
Oeste	Solana
Ficha	
Pend. media	
19% / 9%	





ORDENACIÓN

LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA		2.4
Altitud	Ubicación	
480 m.s.n.m.	Ladera	Ficha
Orientación	Exposición	Pend. media
Oeste	Solana	19% / 9%





LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA		
Nº de edificaciones	Nº de viviendas	Chamizos y otros
305	175	130

2.5
Ficha

CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

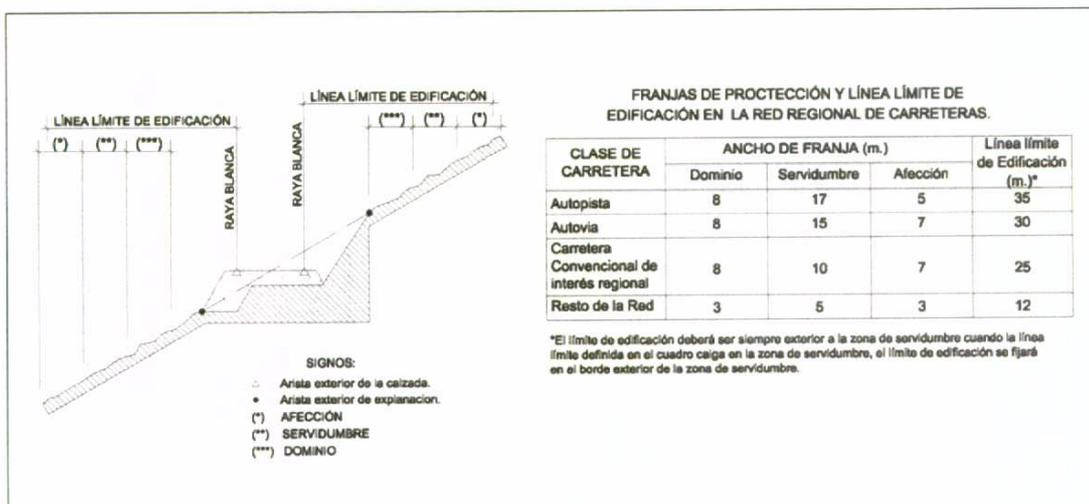
Tipología edificatoria	Estado general
Viviendas aisladas	Bueno
Alturas	Cubiertas
1 planta 113 2 plantas 62 3 plantas 0	Plana 118 Inclinada de teja 57
Elementos discordantes	Elementos singulares
Algunas edificaciones de reciente construcción con tipología urbana en contradicción con el medio rural donde se insertan. Tendidos eléctricos aéreos que recorren el asentamiento de norte a sur.	No se detectan
Usos no residenciales	Materiales
Residencial permanente	Bloque enfoscado y pintado. Carpintería de madera. Existen edificaciones tradicionales (muros de mampostería y cubierta de teja)
Relación edificación / parcela	Estado de ocupación
Perimetral <input checked="" type="checkbox"/> Central <input type="checkbox"/>	1ª Residencia <input checked="" type="checkbox"/> 2ª Residencia <input type="checkbox"/>
Fachada	Dinámica constructiva
Enfoscadas y pintadas	Regresiva <input type="checkbox"/> Estable <input checked="" type="checkbox"/> Progresiva <input type="checkbox"/>
Propuestas:	
Viviendas unifamiliar y aislada con cubierta plana o inclinada (dos o cuatro aguas) acabada en teja cerámica árabe o similar, con altura máxima de 2p	



LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA	2.6
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	Ficha

Equipamientos existentes
Equipamiento Religioso $REL_1 = 169 \text{ m}^2$ y un Dotacional Cultural $CUL_3 = 81 \text{ m}^2$.
Localización (Central / Periférica)
Integración en el medio
Carencias detectadas
Propuestas
Se plantea la creación de siete espacios libres con unas superficies con $EL_1 = 817 \text{ m}^2$, $EL_2 = 1.644 \text{ m}^2$, $EL_3 = 901 \text{ m}^2$, $EL_4 = 890 \text{ m}^2$, $EL_5 = 2.187 \text{ m}^2$, $EL_6 = 1.472 \text{ m}^2$ y $EL_7 = 759 \text{ m}^2$; dos superficies destinadas a equipamiento cultural $CUL_1 = 992 \text{ m}^2$ y $CUL_2 = 790 \text{ m}^2$ y una superficie destinada a equipamiento social $S_1 = 755 \text{ m}^2$.

Infraestructuras existentes
Viario, abasto público de agua, luz, teléfono y alumbrado público. Servicio de recogida de basuras.
Estado del alumbrado público
Regular
Tipo de cableado
Aéreo.
Carencias detectadas
Alcantarillado y contenedores para la recogida de basura y vidrio.





LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA	SECRETARÍA 2.7 Ficha
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	

OBSERVACIONES Y PROPUESTAS GENERALES

Nombre del Asentamiento: **LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA**
Superficie del Asentamiento: **454.665 m²**
Categoría: **RAR 2**
Viviendas Existentes: **175**
U.A.E.: **1000 m²**
Tipología: **Vivienda unifamiliar aislada**
Denominación: **BD₁₀₀₀**
Ocupación: **19% de ocupación**
Superficie edificable por parcela para uso exclusivo residencial (*): $Se = 6 \cdot \sqrt{Sp}$ con un **máx. de 300 m²**
Superficie actual construida en el Asentamiento: **27.265 m²**
Superficie global máxima edificable en el Asentamiento: **46.095 m²**
Número de Plantas: **Máx 2 plantas**
Altura: **7,00mts**
Cubierta: **Plana o inclinada [(a dos o cuatro aguas) acabado en teja cerámica árabe o similar]**
Retranqueo: **mín 3,00mts. a linderos**
Viviendas nuevas: **37 viv.**
Total viviendas máximo en el Asentamiento: **212 viv.**
Total Número de Habitantes Máximo Previsto en el Asentamiento: **678 Hab.**
Total Número de Plazas Turísticas Existentes: **29 Plazas**
Total Número de Plazas Turísticas Estimadas en el Asentamiento: **45 Plazas**

Sp = Superficie de la unidad apta para la edificación (U.A.E)
Se = Superficie edificable en uso de VIVIENDA en la U.A.E.
(*) Incluye la vivienda, garaje, almacén, trastero y bodega



LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA

2.8

ANEXO FOTOGRAFICO

Ficha





LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA

ANEXO FOTOGRÁFICO

Ficha



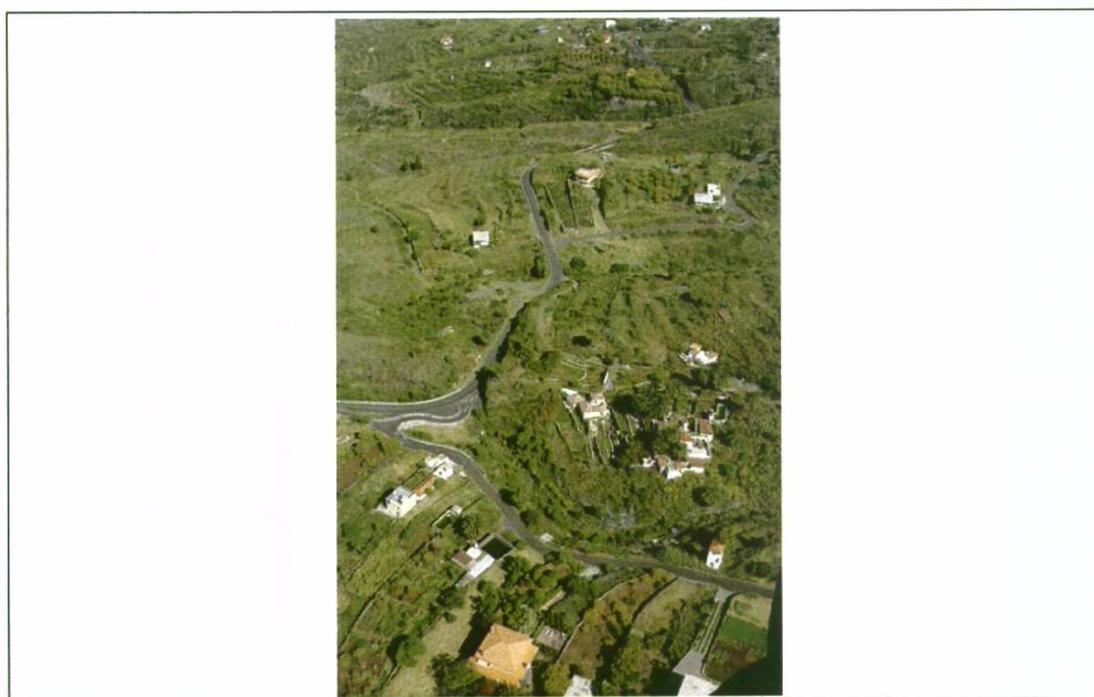


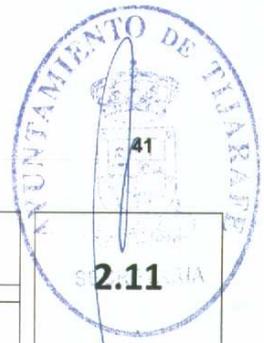
LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA

2.10

ANEXO FOTOGRÁFICO

Ficha





LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA

ANEXO FOTOGRAFICO

Ficha





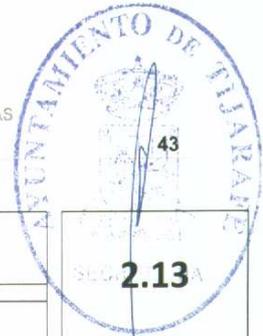
LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA

2.12

ANEXO FOTOGRÁFICO

Ficha





LA PUNTA - LA MOLINA - LA CALLEJETA	
ANEXO FOTOGRAFICO	2.13 Ficha





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TIJARAFE – ANEXO DE ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA (Acuerdo COTMAC de 30 de Junio de 2010) – JULIO 2010



RAR 3 – ARECIDA



ARECIDA		
Asentamiento Rural	Superficie	Fecha toma de datos
RAR 3	185.083 m ²	15 / 01 / 08

Ficha





ARECIDA			3.2
Asentamiento Rural	Superficie	Fecha toma de datos	
RAR 3	185.083 m ²	15 / 01 / 08	Ficha



CARACTERÍSTICAS DE LOS ACCESOS

Vía:	
Carretera LP-1	
Tipo de firme:	
Asfalto	
Estado del firme:	
Bueno	
Ancho medio:	
10 mts.	
Procedencia de accesos preferentes	
Ctra. LP – 1	
Observaciones.	
Las vías de acceso a las viviendas son de asfalto / cemento en su mayoría.	
Propuestas.	
Acondicionamiento y aumento de sección de las vías interiores existentes.	

USOS Y CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO INMEDIATO

Usos predominantes	Tipo de suelo	Capacidad agrológica
Agrícola.	Cambisoles lépticos, luvisoles lépticos y leptosoles	Moderada
Características agrarias	Cultivos	Dinámica agrícola
Las características edáficas son moderadas para el cultivo. Numerosos bancales de cultivos sobre terrenos previamente aterrazados.	Cultivos de regadío y secano	Estable
Vinculación cultivos/viviendas	Tipos de cierres de parcela	Integración paisajística
Existente	Parcelas en su mayoría abiertas	Moderada

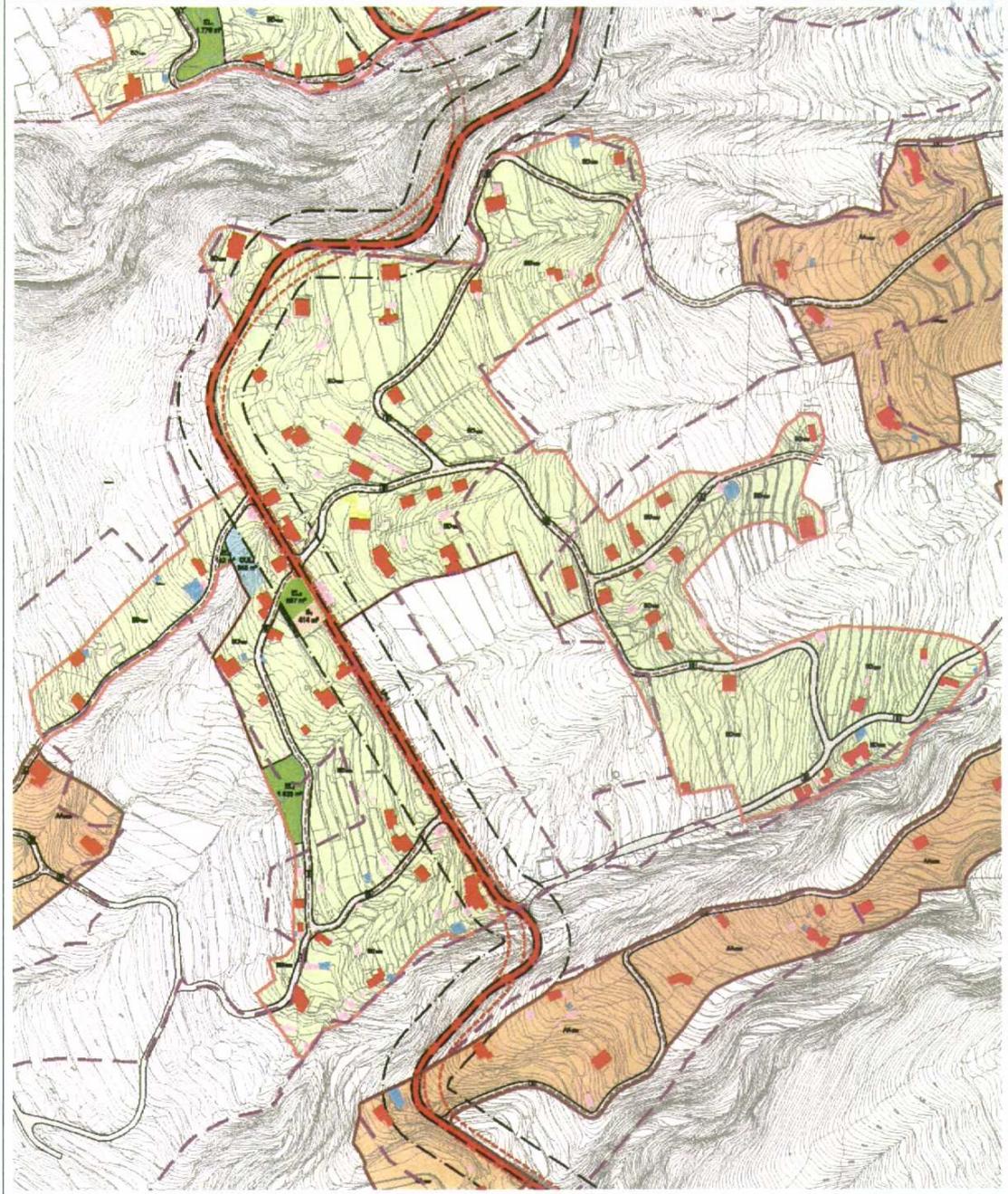
Valores (culturales, paisajísticos,...)

La mayor parte del territorio comprendido en la zona de medianías-costa permanece expuesto a la visión de los transeúntes por la principal ruta de potenciales observadores que conforma la carretera de circunvalación LP-1. Intercalados con los cultivos en la zona de medianías-costa, se observan las edificaciones que conforman los asentamientos, represas, y manchones no sorribados en los que perdura la vegetación seminatural de cerrillares, cornicales, higuierillas, etc. El paisaje queda orográficamente bien deslindado por los barrancos de Las Angustias, al sur, y el Barranco de Garome al norte.



ORDENACIÓN

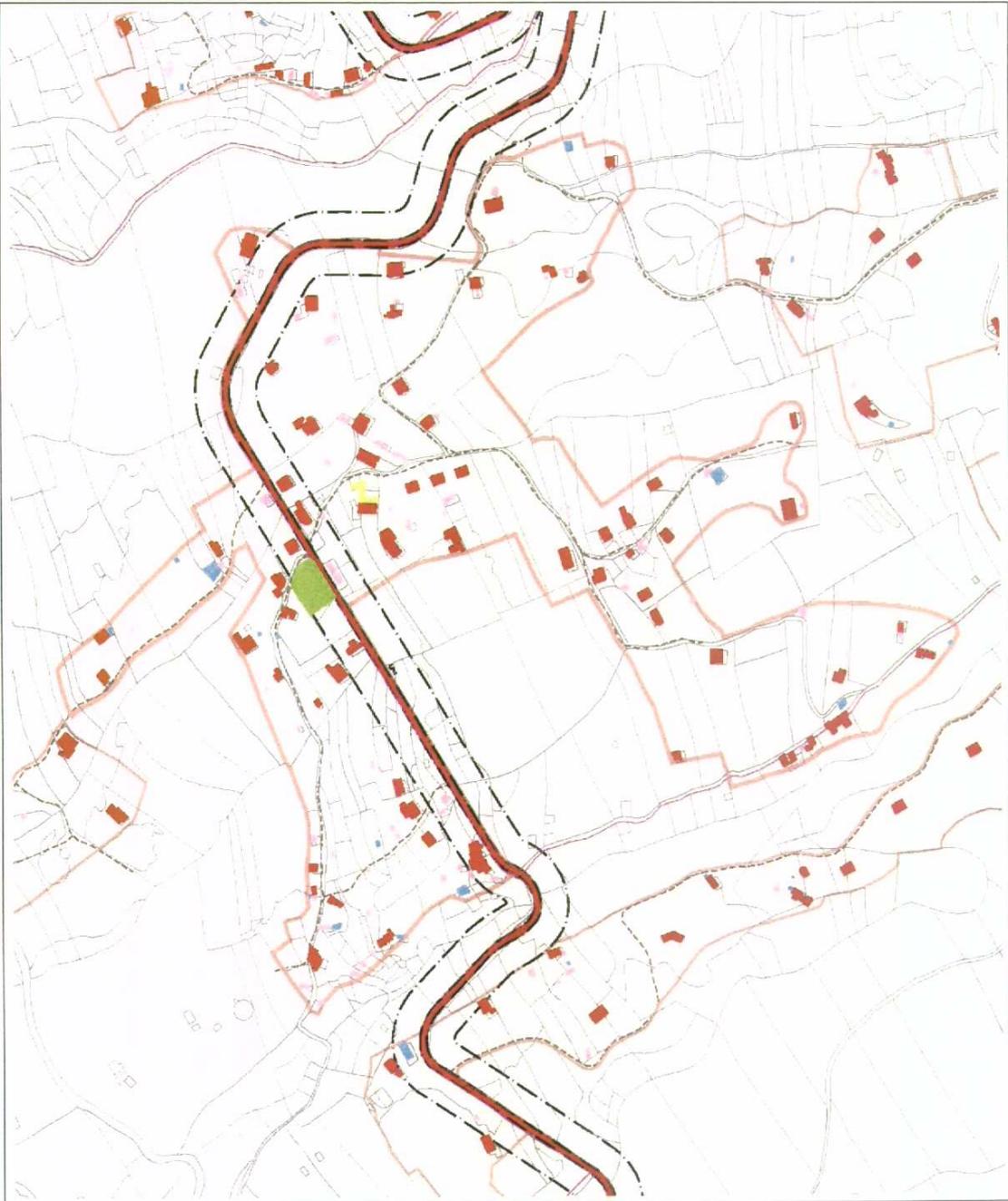
ARECIDA		SECRETARÍA
Altitud	Ubicación	3.3 Ficha
580 m.s.n.m.	Ladera	
Orientación	Exposición	Pend. media
Oeste	Solana	23% / 9%





ORDENACIÓN

ARECIDA		3.4
Altitud	Ubicación	
580 m.s.n.m.	Ladera	Ficha
Orientación	Exposición	Pend. media
Oeste	Solana	23% / 9%





ARECIDA		
Nº de edificaciones	Nº de viviendas	Chamizos y otros
128	61	67

3.5
Ficha

CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

Tipología edificatoria	Estado general
Viviendas aisladas	Bueno
Alturas	Cubiertas
1 planta 27	Plana 33
2 plantas 34	Inclinada de teja 28
3 plantas 0	
Elementos discordantes	Elementos singulares
Algunas edificaciones de reciente construcción con tipología urbana en contradicción con el medio rural donde se insertan. Tendidos eléctricos aéreos que recorren el asentamiento de norte a sur.	No se detectan
Usos no residenciales	Materiales
Residencial permanente	Bloque enfoscado y pintado. Carpintería de madera. Existen edificaciones tradicionales (muros de mampostería y cubierta de teja)
Relación edificación / parcela	Estado de ocupación
Perimetral <input checked="" type="checkbox"/>	1ª Residencia <input checked="" type="checkbox"/>
Central <input type="checkbox"/>	2ª Residencia <input type="checkbox"/>
Fachada	Dinámica constructiva
Enfoscadas y pintadas	Regresiva <input type="checkbox"/>
	Estable <input checked="" type="checkbox"/>
	Progresiva <input type="checkbox"/>
Propuestas:	
Viviendas unifamiliar y aislada con cubierta plana o inclinada (dos o cuatro aguas) acabada en teja cerámica árabe o similar, con altura máxima de 2p	



ARECIDA	3.6
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	Ficha



Equipamientos existentes
Dotacional Espacio Libre con una superficie de $EL_3 = 567 \text{ m}^2$.
Localización (Central / Periférica)
Central
Integración en el medio
Moderada
Carencias detectadas
Propuestas
Se plantea la creación de dos espacios libres con una superficie de $EL_1 = 142 \text{ m}^2$ y $EL_2 = 1.633 \text{ m}^2$; un equipamiento social con una superficie de $S_1 = 414 \text{ m}^2$ y un equipamiento cultural con una superficie de $CUL_1 = 948 \text{ m}^2$.

Infraestructuras existentes
Viario, abasto público de agua, luz, teléfono y alumbrado público. Servicio de recogida de basuras.
Estado del alumbrado público
Regular
Tipo de cableado
Aéreo.
Carencias detectadas
Alcantarillado y contenedores para la recogida de basura y vidrio.

SIGNOS:

- △ Arista exterior de la calzada.
- Arista exterior de explanación.
- (*) AFECCIÓN
- (**) SERVIDUMBRE
- (***) DOMINIO

FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS.

CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (m.)			Línea límite de Edificación (m.)*
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Carretera Convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

*El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea límite definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.



ARECIDA
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

SECRETARIA 3.7 Ficha

OBSERVACIONES Y PROPUESTAS GENERALES

Nombre del Asentamiento: **ARECIDA**
Superficie del Asentamiento: **185.083 m²**
Categoría: **RAR 3**
Viviendas Existentes: **61**
U.A.E.: **1000 m²**
Tipología: **Vivienda unifamiliar aislada**
Denominación: **BD₁₀₀₀**
Ocupación: **19% de ocupación**
Superficie edificable por parcela para uso exclusivo residencial (*): $Se = 6 \cdot \sqrt{Sp}$ con un **máx. de 300 m²**
Superficie actual construida en el Asentamiento: **9.500 m²**
Superficie global máxima edificable en el Asentamiento: **16.380 m²**
Número de Plantas: **Máx 2 plantas**
Altura: **7,00 mts**
Cubierta: **Plana o inclinada [(a dos o cuatro aguas) acabado en teja cerámica árabe o similar]**
Retranqueo: **mín 3,00mts. a linderos**
Viviendas nuevas: **14 viv.**
Total viviendas máximo en el Asentamiento: **75 viv.**
Total Número de Habitantes Máximo Previsto en el Asentamiento: **240 Hab.**
Total Número de Plazas Turísticas Existentes: **10 Plazas**
Total Número de Plazas Turísticas Estimadas en el Asentamiento: **18 Plazas**

Sp = Superficie de la unidad apta para la edificación (U.A.E)
Se = Superficie edificable en uso de VIVIENDA en la U.A.E.
(*) Incluye la vivienda, garaje, almacén, trastero y bodega