

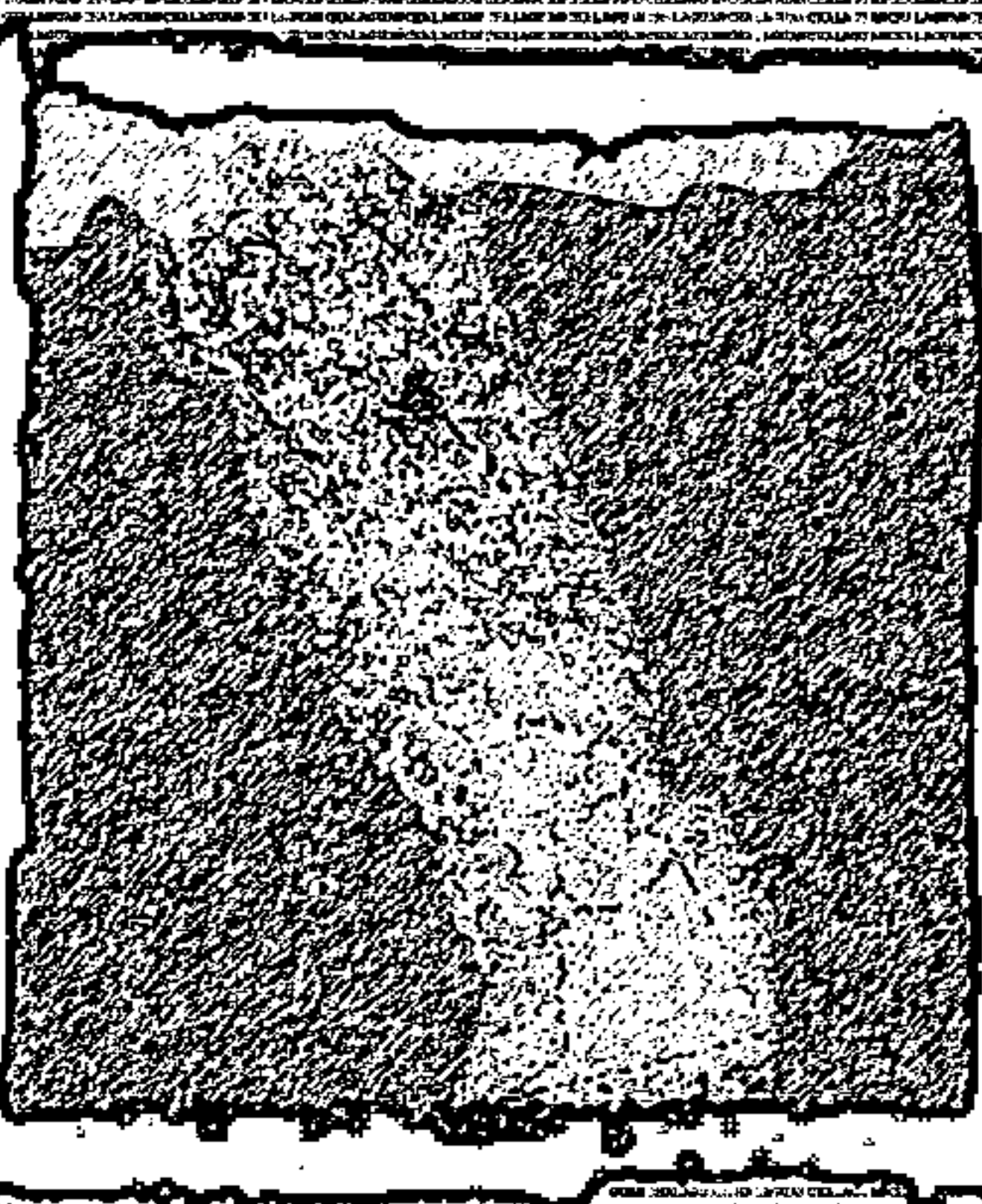
# PLAN GENERAL DE ORDENACION LA GUANCHA

## (ADAPTACION A LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y AL PILOT)

Secretaría de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

Angela Sánchez Arrián

### APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA GUANCHA



### ANEXO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO I

ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIO S.L. UNIP. JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE ARQUITECTO C/DEL PILAR, 16-5º izq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE TFNO: 922-286303 FAX: 922-286303 jtrujillo@coacife.org



AYUNTAMIENTO DE LA GUANCHA



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA GUANCHA

(ADAPTACIÓN A LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y AL P.I.O.T.)



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: ...2.0.JUL.2006....



La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

*P. Sánchez Alemán*  
Angela Sánchez Alemán

DICIEMBRE DE 2006



**ANEXO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

 ESTUDIO Y GESTIÓN JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE ARQUITECTO  
DE ARQUITECTURA C/DEL PILAR, 16-5º izq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE  
Y TERRITORIO S.L. UNIP. TFNO: 922-286303 FAX: 922-286303 trujillo@coactfe.org

**EQUIPO REDACTOR**  
Pablo García Maffiotte Arquitecto  
Luis M. Jerez Darías Geógrafo  
Tarsis Morales Martín Geógrafo

José F. Trujillo La-Roche Arquitecto  
Juan C. Padrón Valido Delineación  
Salvador L. Núñez León Delineación  
Agoney Núñez León Delineación



INDICE

ANEXO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

1. JUSTIFICACIÓN	PAG. 1
2. ENUMERACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	PAG. 1
3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE	PAG. 2
4. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	PAG. 3
4.1 Coeficiente sobre tipología	PAG. 3
4.2 Coeficiente sobre uso característico	PAG. 4
4.3 Coeficiente sobre intensidad de aprovechamiento	PAG. 5
4.4 Coeficiente sobre situación del sector	PAG. 5
5. OTROS CRITERIOS EMPLEADOS	PAG. 6
5.1 Red viaria	PAG. 6
5.2 Cálculo de viviendas	PAG. 6
6. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN EL SUELO URBANO	PAG. 6
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 32.8 DE LA TRLOTENC	PAG. 7
8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 32.2.B.2 DE LA TRLOTENC	PAG. 9
9. INVENTARIO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	PAG. 9

\* FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

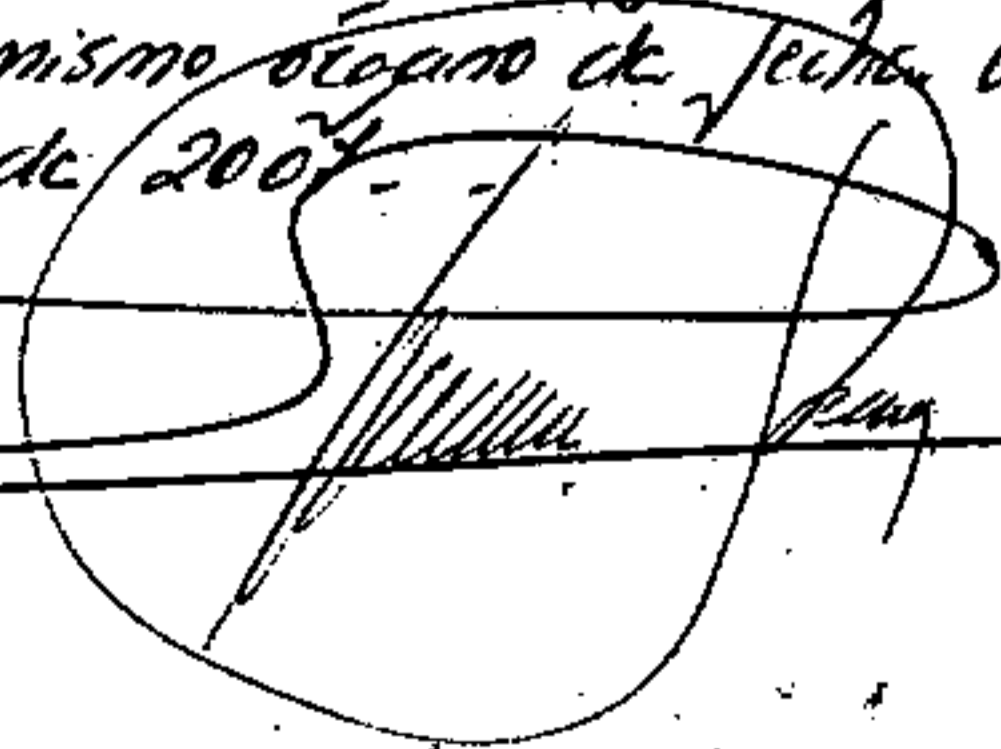
\* FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Diligencia: Para hacer constar la aprobación por el Pleno de fecha 16.10.2007 de este T.R. del P.G.O. de la Guancha, una vez incluídas las determinaciones exigidas por los informes sectoriales emitidos con posterioridad al acuerdo de este mismo órgano de fecha 04.05.2007.



La Guancha, a 16 de octubre de 2007.

Carmen Reyes Pérez

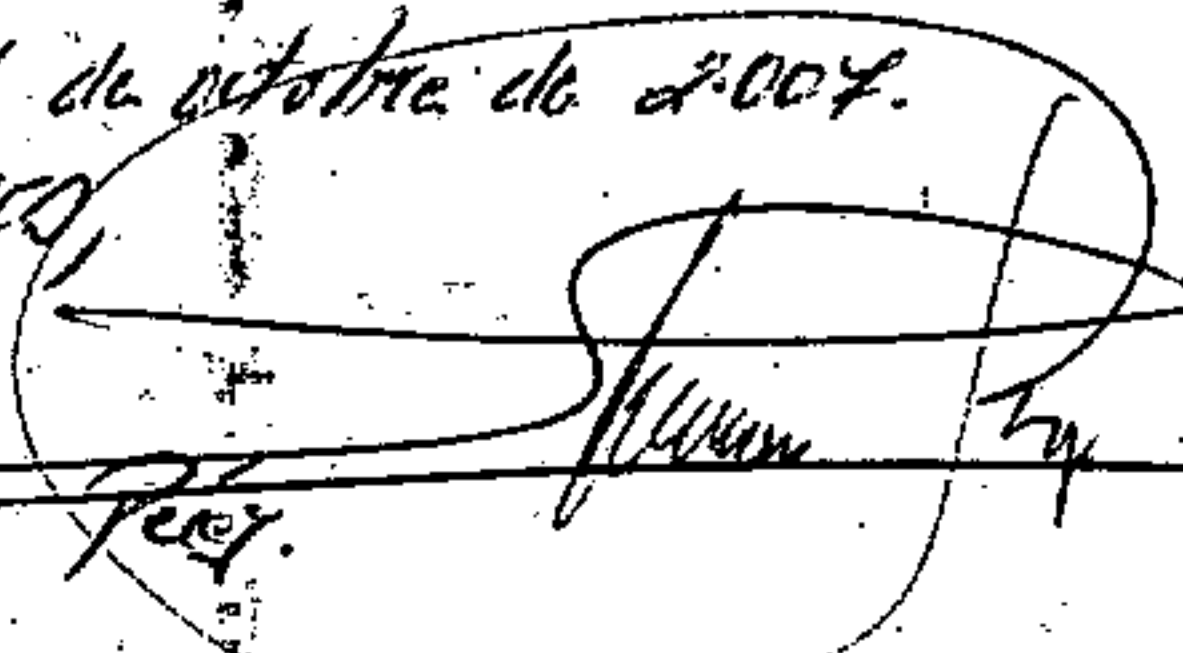


Diligencia: Para hacer constar que el presente documento consta de este índice numerado con 1, y de los folios numerados del 1 al 217.



La Guancha, a 16 de octubre de 2007.

Carmen Reyes Pérez



00000



## ANEXO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

### 1. JUSTIFICACIÓN

El presente Anexo de Instrumentos de Desarrollo Urbanístico forma parte integrante de la documentación normativa del Plan General de Ordenación de La Guancha y se realiza al objeto de establecer un inventario detallado de las acciones de planeamiento, gestión y ejecución que es necesario acometer para el desarrollo completo de sus previsiones de ordenación.

Los instrumentos de desarrollo, gestión y ejecución previstos se han agrupado en dos secciones estructuradas según la clasificación y categoría de suelo.

La primera consta de los sectores de Suelo Urbanizable que serán Sectorizados. La ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable precisará de la aprobación de los Planes Parciales correspondientes y su posterior ejecución y gestión, salvo en los planes que se encuentran ya ordenados desde el Plan General.

En segundo lugar, los ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado que este Plan General delimita se ordenan mediante Unidades de Actuación (UA) específicas al objeto de repercutir y distribuir los beneficios y cargas asociados.

El Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias establece en su artículo 16 Condiciones para fijar los plazos máximos:

*"1. El Planeamiento no podrá establecer plazos máximos para su gestión y ejecución superiores a los establecidos en el presente artículo, salvo que contenga una justificación expresa para ello basada en la conveniencia de ampliar el período de ejecución de acuerdo al programa de actuación incluido en el instrumento correspondiente"*

El Presente PGO de La Guancha plantea un modelo territorial que se desarrolla a corto y medio plazo. El tamaño del municipio y sus limitados recursos económicos hacen conveniente que su programa de actuación se desarrolle en 8 años, repartiendo sus actuaciones en dos cuatrienios.

### 2. ENUMERACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

El conjunto de instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución previstos en este Plan General de La Guancha es el siguiente:





**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**Suelo Urbanizable Residencial Ordenado**

- Nº1. El Carbón
- Nº6. Los Alcaravanes
- Nº8 Las Rositas
- Nº 9 La Campana

**Suelo Urbanizable Residencial No Ordenado**

- Nº2. Chipude
- Nº3. Santo Domingo
- Nº5. Santa Catalina
- Nº7. Los Ñames
- Nº10 Solitica

**Suelo Urbanizable Industrial Ordenado**

- Nº4 La Yegua

**SUBLE**

**SUBLE-RES-O**

- 1<sup>er</sup> Cuatrienio
- 1<sup>er</sup> Cuatrienio
- 2º Cuatrienio
- 1<sup>er</sup> Cuatrienio

**SUBLE-RES-NO**

- 2º Cuatrienio
- 1<sup>er</sup> Cuatrienio
- 2º Cuatrienio
- 2º Cuatrienio
- 2º Cuatrienio

**SUBLE-IND-O**

- 1<sup>er</sup> Cuatrienio

**ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Nº1. El Roque	1 <sup>er</sup> Cuatrienio	Santa Catalina
Nº2. El Promontorio	1 <sup>er</sup> Cuatrienio	Santa Catalina
Nº3. Vista Bella	1 <sup>er</sup> Cuatrienio	Santa Catalina
Nº4. Tierra de Costa	1 <sup>er</sup> Cuatrienio	Santo Domingo
Nº5. Las Ánimas	2º Cuatrienio	Las Cucharas
Nº6. El Terrero	2º Cuatrienio	Casco de La Guancha
Nº7. La Hoya	2º Cuatrienio	Casco de La Guancha
Nº8. El Castillo	2º Cuatrienio	Casco de La Guancha
Nº9. La Caldera	2º Cuatrienio	Casco de La Guancha

**3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE.**

Para el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable se requiere la redacción del correspondiente Plan Parcial, así como la constitución de la Junta de Compensación y el desarrollo de los Proyectos de Compensación y Urbanización que garanticen la transformación tanto física como jurídica del suelo. En los casos que se trate de suelos urbanizables ya ordenados desde el Plan General, no será necesaria la redacción del Plan Parcial, pero si las restantes fases. En los casos que el plan sea de ejecución pública por el sistema de expropiación, habrá que realizar el expediente de expropiación antes de la ejecución del proyecto de urbanización.

Las instrucciones para el desarrollo de cada suelo Urbanizable se establecen en tres fichas, cuyas determinaciones se deben considerar conjuntamente.





Una primera ficha define el sector mediante los siguientes planos:

- Ortofoto, que aunque no están muy actualizadas, dan una idea del estado de los terrenos del Plan.
- Plano topográfico y estado actual de los terrenos del Plan.
- La Ordenación Estructural a escala 1:5000 de los terrenos del Plan, en relación a su entorno urbanístico.

Una segunda ficha a escala 1:2000 con la Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial, cuando sea ordenado desde el Plan General, la delimitación del sector y los sistemas generales adscritos, cuando los tengan.

Una tercera ficha describe las características del Plan Parcial, cuantifica las determinaciones, define los usos, las condiciones de aprovechamiento, las cesiones dotacionales mínimas obligatorias, etc.

Se completan las fichas con las instalaciones, las alineaciones y rasantes, así como con determinaciones de carácter ambiental.

#### 4. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Los coeficientes de homogeneización se han asignado a los sectores de suelo Urbanizable, resultando que el aprovechamiento Medio de cada sector no presenta una variación con respecto al resto de sectores, incluidos en la misma área territorial, que sea superior o inferior al 15%. De esta forma se responde a lo establecido en el Art. 32.2.B.2. de la LOTENC.

##### 4.1 Coeficiente sobre tipología.

Las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico desarrollarán los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogenización.

En tanto se redactan las Normas Técnicas se han asignado unos coeficientes de tipología, uso, intensidad de aprovechamiento y situación que no introduzcan grandes diferencias. Se ajustan en función de los valores reales.

El coeficiente de valor 1'00, considerado para programas de viviendas colectivas de edificación adosada de dos y tres plantas, se ha realizado teniendo en cuenta los valores medios actuales de costes de la edificación y repercusión de urbanización, y del valor en venta del suelo para promociones en régimen de venta libre. En el caso que tenga jardín delantero se ha elevado a 1.05, por tener menor ocupación del suelo.



Para la edificación ciudad jardín, al tener jardín delantero y trasero, el coeficiente se eleva a 1'15. Para la edificación abierta de dos o tres plantas el coeficiente será 1'20. Para este tipo de edificación hay que tener en cuenta una mayor repercusión del valor del suelo sobre la superficie construida, y un mayor coste de la ejecución de la construcción al contar con mayor desarrollo de fachadas y de cubiertas, además de las características de diseño de las viviendas que demanda el mercado al que se dirige.

El coeficiente de 0'90 se ha considerado para las edificaciones de tipo industrial se obtiene al tener en cuenta una menor repercusión del valor del suelo sobre la superficie construida, y un menor coste de la ejecución de la construcción.

ZONA TIPOLOGICA		COEFICIENTE
Ed. ADOSADA	Sin jardín delantero	1'00
	Con jardín delantero	1'05
Ed. C.J. ciudad jardín	Sin jardín delantero	1'10
	Con jardín delantero	1'15
Ed. ABIERTA		1'20
Ed. INDUSTRIAL		0.90

#### 4.2 Coeficiente sobre uso característico.

Como se ha señalado, para el uso, más general o característico, de residencial colectiva, se ha tomado el valor del coeficiente de uso 1'00. Para el uso unifamiliar y por las razones antes citadas de las características de la edificación para este uso y los mayores costes de la misma se ha aumentado el coeficiente a 1'15. Para usos como el comercial y oficinas que normalmente producen mayores rentas que la vivienda, se han considerado los coeficientes de 1'25 y 1'20 respectivamente. El uso deportivo y ocio privado, presenta algunas dificultades para su determinación, por lo que se ha estimado un coeficiente de uso igual al del uso oficinas 1'20. Finalmente el uso industrial, podría ser muy variable en función del tipo de industria, en todo caso se ha tomado un valor del coeficiente, teniendo en cuenta el valor del suelo y de la edificación industrial de 1'10, algo mayor que el de la residencial colectiva, por su carácter de uso productivo.

El coeficiente de valor 0'80 considerado para viviendas en régimen de V.P.P. se obtiene al considerar el menor coste de valor de repercusión del suelo y el valor tasado de venta, condicionado a su vez por la superficie máxima útil de cada vivienda. Además hay que considerar una menor repercusión de coste de ejecución de la edificación en función del mercado al que se dirige y las características de diseño de las viviendas.





USO		COEFICIENTE
RESIDENCIAL	Unifamiliar	1'15
	Colectiva	1'00
	Vivienda V.P.P	0,80
INDUSTRIAL		1'10
TERCIARIO	Comercial	1'25
	Oficina	1'20
	Deportivo, Ocio	1'20
EQUIPAMIENTO PRIVADO		0'80

#### 4.3 Coeficiente sobre intensidad de aprovechamiento.

En función de la intensidad del aprovechamiento se han determinado dos coeficientes muy próximos, de forma que para edificabilidades del sector o ámbito, que hemos considerado medias, entre 0'40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y menor de 0'70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, se ha considerado el coeficiente tipo de 1'00, para edificabilidades iguales o mayores de 0'70 se ha ponderado con un coeficiente de 0'90, al ser mayor la edificabilidad.

INTENSIDAD	COEFICIENTE
ALTA mayor de 0'70 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	0'90
MEDIA mayor de 0'50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s hasta 0'70 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1'00

#### 4.4 Coeficiente sobre situación del sector.

El coeficiente sobre la situación se ha establecido en función de la relación del sector con factores tales como proximidad a las áreas centrales del municipio, conexión con la red viaria, relación con el mar, vistas al paisaje y dotaciones de servicios. En todo caso los coeficientes se han establecido de forma que no existan diferencias importantes entre los distintos sectores, por lo que se han empleado tres coeficientes 0'9, 1'00 y 1'10.

5





SECTOR	COEFICIENTE
Nº1 "EL CARBÓN"	1'00
Nº2 "CHIPUDE"	0,90
Nº3 "SANTO DOMINGO"	0,90
Nº4 "LA YEGUA" (industrial)	1'10
Nº5 "SANTA CATALINA"	0,90
Nº6 "LOS ALCARAVANES"	0,90
Nº7 "LOS ÑAMES"	1,00
Nº8 "LAS ROSITAS"	1,10
Nº9 "LA CAMPANA"	1'00
Nº10 SOLITICA	0,90

**5. OTROS CRITERIOS EMPLEADOS.**

**5.1 Red viaria.**

La red viaria se ha estimado de acuerdo a las características de los sectores en un 25% de la superficie bruta del sector.

**5.2 Cálculo de viviendas.**

Se emplea el standard ya utilizado de forma que:

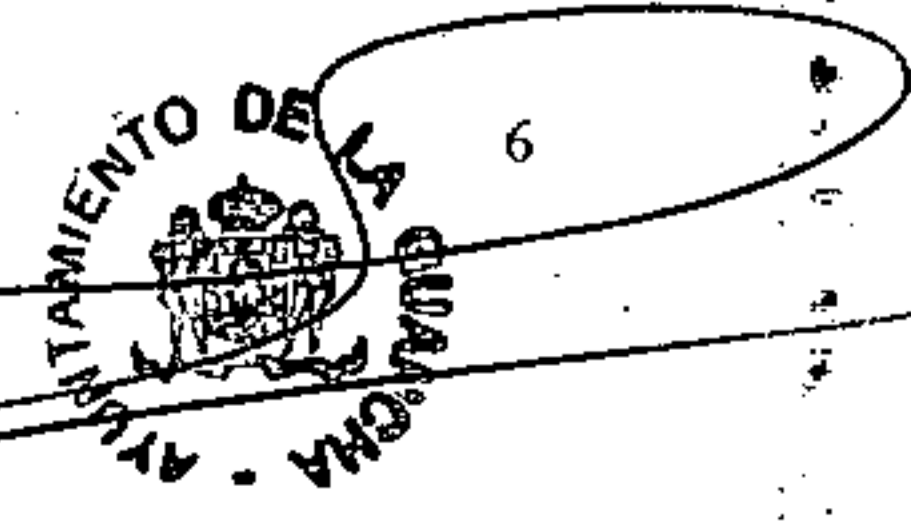
La edificación Adosada AD .....	130 m <sup>2</sup> c/viv.	} Dentro de esta superficie se incluyen las zonas comunes de las edificaciones
La edificación Abierta EA .....	160 m <sup>2</sup> c/viv.	
La edificación Ciudad Jardín CJ .....	150 m <sup>2</sup> c/viv.	

En los sectores donde se emplean varias tipologías adosadas y ciudad jardín, se hace una estimación del porcentaje que habrá de cada tipo de edificación.

**6. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN EL SUELO URBANO.**

Para el desarrollo del suelo urbano no consolidado se han previsto las Unidades de Actuación previstas por la LOTENC.

Las Unidades de Actuación (AU) se plantean al objeto de completar ámbitos interiores del Suelo Urbano que se consideran como No Consolidados y que requieren de una gestión unificada para la equidistribución de beneficios y cargas.





Las UA se han definido a través de las fichas de obligatorio cumplimiento.

En la primera ficha se incluyen:

- Ortofoto, para dar una idea del estado de los terrenos del ámbito de suelo urbano no consolidado.
- Plano topográfico y estado actual de los terrenos del ámbito.
- La Ordenación Estructural a escala 1:5000 de los terrenos del ámbito de suelo urbano no consolidado, en relación a su entorno urbanístico.

Una segunda ficha con la delimitación del ámbito a escala 1:2000 y la Ordenación Pormenorizada de la misma.

Una tercera ficha describe las características del ámbito de suelo urbano no consolidado, cuantifica las determinaciones, define los usos, las condiciones de aprovechamiento, las cesiones dotacionales mínimas obligatorias, etc.

Se completan las fichas con las instalaciones, las alineaciones y rasantes, así como con determinaciones de carácter ambiental.

## 7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 32.8 DE LA TRLOTENC.

### SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE)

	Uso	Aprovechamiento Urbanístico (Udas)	Viviendas Protección Pública (%)	Viviendas Protección Pública (Udas)
Nº1. El Carbón	Residencial	63.563,86	19,61	12.465,08
Nº2. Chipude	Residencial	33.379,60	23,89	7.975,21
Nº3. Santo Domingo	Residencial	16.636,17	23,89	3.974,80
Nº4. La Yegua	Industrial	-	-	-
Nº5. Santa Catalina	Residencial	26.006,69	28,62	7.442,83
Nº6. Los Alcaravanes	Residencial	14.244,61	18,03	2.568,36
Nº7. Los Ñames	Residencial	15.778,35	23,89	3.769,84
Nº8. Las Rositas	Residencial	9.167,86	21,05	1.930,08
Nº9. La Campana	Residencial	14.307,87	19,50	2.790,41
Nº10. Solitica	Residencial	10.552,79	23,89	2.521,32
<b>TOTAL</b>		<b>203.637,80</b>		<b>45.437,93</b>



**ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

	Uso	Aprovechamiento Urbanístico (Udas)	Viviendas Protección Pública (%)	Viviendas Protección Pública (Udas)
Nº1. El Roque	Residencial	5.248,50	21,47	1.126,82
Nº2. El Promontorio	Residencial	7.457,16	21,11	1.574,46
Nº3. Vista-Bella	Residencial	18.309,50	7,68	1.405,56
Nº4. Tierra de Costa	Residencial	10.605,77	-	-
Nº5. Las Ánimas	Residencial	3.529,02	-	-
Nº6. El Terrero	Residencial	5.488,24	21,05	1.155,42
Nº7. La Hoya	Residencial	9.463,17	21,29	2.014,66
Nº8. El Castillo	Residencial	8.393,12	21,05	1.766,97
Nº9. La Caldera	Residencial	4.786,46	21,05	1.007,68
<b>TOTAL</b>		<b>73.280,94</b>		<b>10.051,56</b>

**TOTAL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas)**

**276.918,74**

**TOTAL VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA DEL P.G.O. (Udas)**

**55.489,49**

**TOTAL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas)**

**276.918,74**

**Viviendas Protección Pública (%)**

**20**

**TOTAL VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (Udas)**

**55.383,75**

**Propuesta del plan de dedicado a Viviendas de Protección Pública**

**55.489,49 (Udas) > 55.383,75 (Udas), por lo que se cumple el artículo 32.8 de la TRLOTENC.**



## 8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 32.2.B.2 DE LA TRLOTENC.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE						
SECTOR	CLASIFIC.	SUPERF.	Coef. EDIF.	EDIF. MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	APROVECH. URBANÍSTICO (UdAs)	APROVECH. MEDIO (UdA/m <sup>2</sup> s)
Nº1 "EL CARBÓN"	SUBLE-RES-O	98.608,04	0,576	56.779,44	63.563,86	0,645
Nº2 "CHIPUDE"	SUBLE-RES-NO	52.746,13	0,70	36.922,29	33.379,60	0,633
Nº3 "SANTO DOMINGO"	SUBLE-RES-NO	26.288,33	0,70	18.401,83	16.636,17	0,633
Nº4 "LA YEGUA" (industrial)	SUBLE-IND-O	79.818,00	0,579	46.259,00	48.968,87	0,614
Nº5 "SANTA CATALINA"	SUBLE-RES-NO	42.192,89	0,70	29.535,02	26.006,69	0,616
Nº6 "LOS ALCARAVANES"	SUBLE-RES-O	21.951,75	0,65	14.268,63	14.244,61	0,649
Nº7 "LOS ÑAMES"	SUBLE-RES-NO	24.165,65	0,65	15.707,67	15.778,35	0,653
Nº 8 "LAS ROSITAS"	SUBLE-RES-O	14.621,79	0,60	8.773,07	9.167,86	0,627
Nº 9 "LA CAMPANA"	SUBLE-RES-O	23.253,39	0,60	13.952,03	14.307,87	0,615
Nº 10 "SOLITICA"	SUBLE-RES-NO	16.675,42	0,70	11.672,79	10.552,79	0,633

Se plantea una única área territorial a los efectos de homogeneizar los sectores de suelo urbanizable, ya que no se presentan diferencias significativas en las edificabilidades de los sectores.

Del cuadro anterior se desprende que los Sectores previstos se encuentran homogeneizados a los efectos de cumplir el criterio de diferencia menor al 15% del Aprovechamiento Medio entre unos sectores y otros ( $0,609 + 15\% = 0,70$ ), a los que hace referencia el Art. 32.B.2 de la LOTENC, dentro de cada área territorial. En este caso se ha propuesto una única área territorial.

## 9. INVENTARIO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

A continuación se incluye el conjunto de fichas de los instrumentos de desarrollo que se han previsto en este Plan General de La Guancha.

Se incluyen otras fichas, que facilitan la comprensión de las determinaciones del Plan General.





**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**



000019

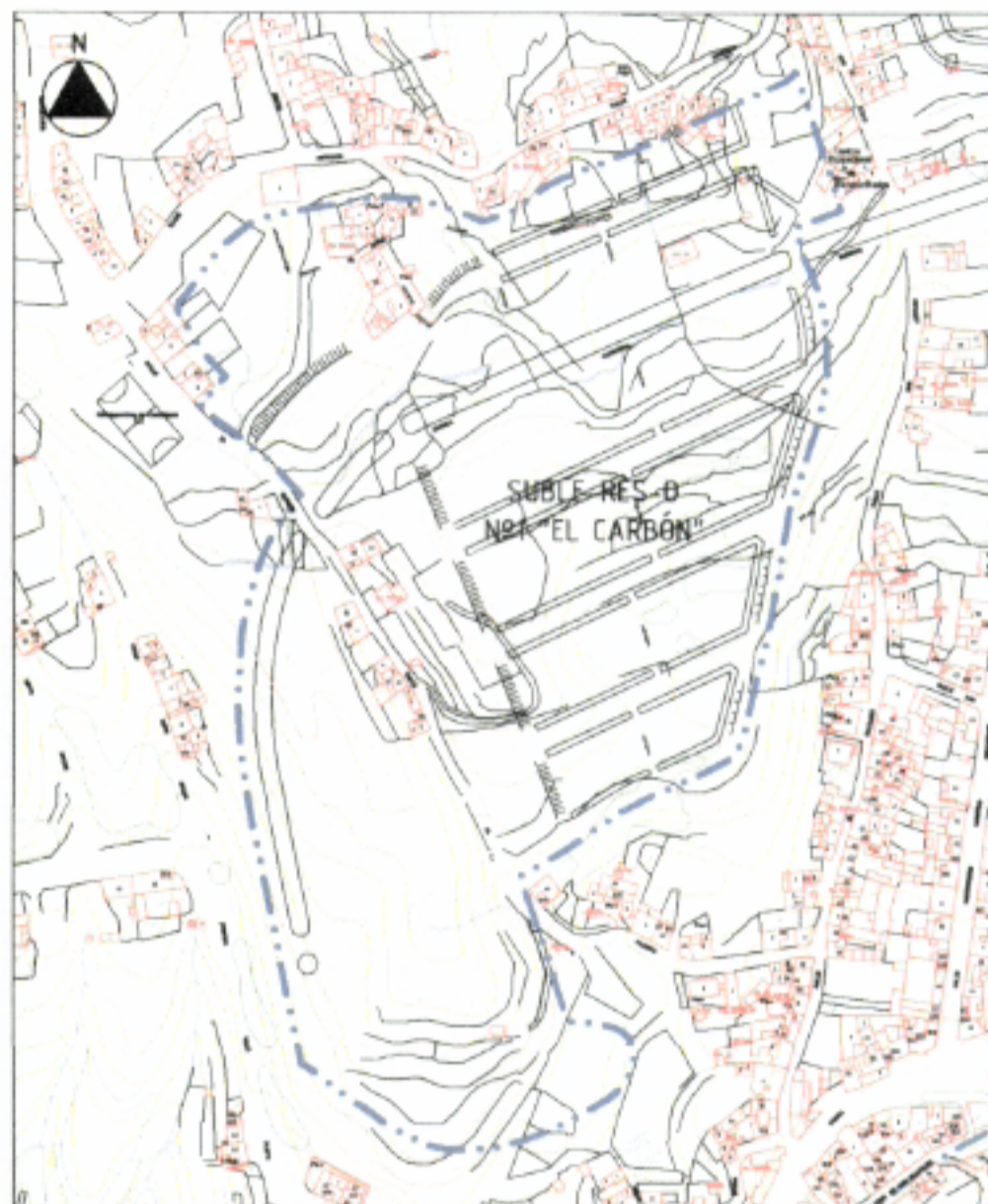
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº1 "EL CARBÓN"

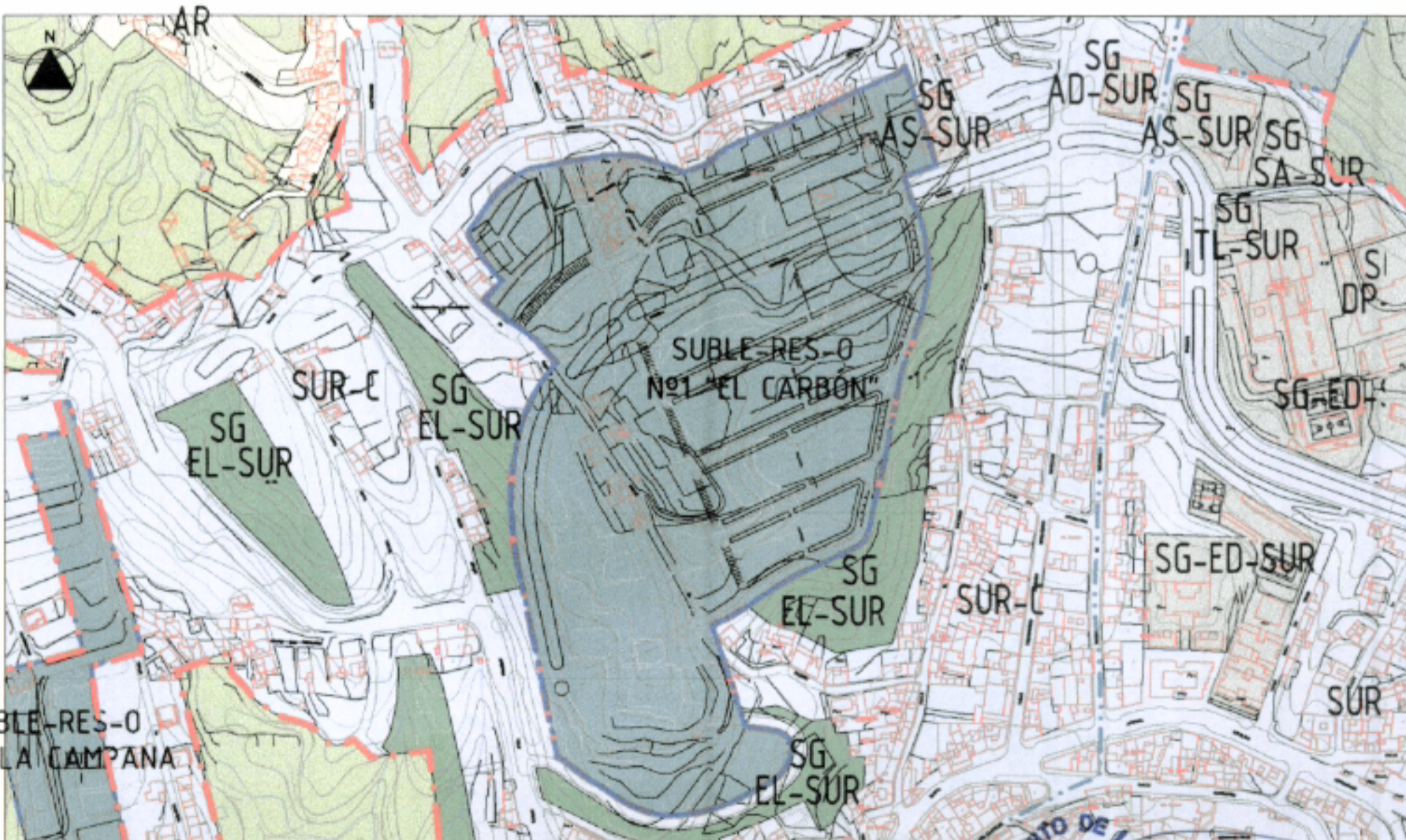
Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



Ortofoto



Topografía y Estado Actual

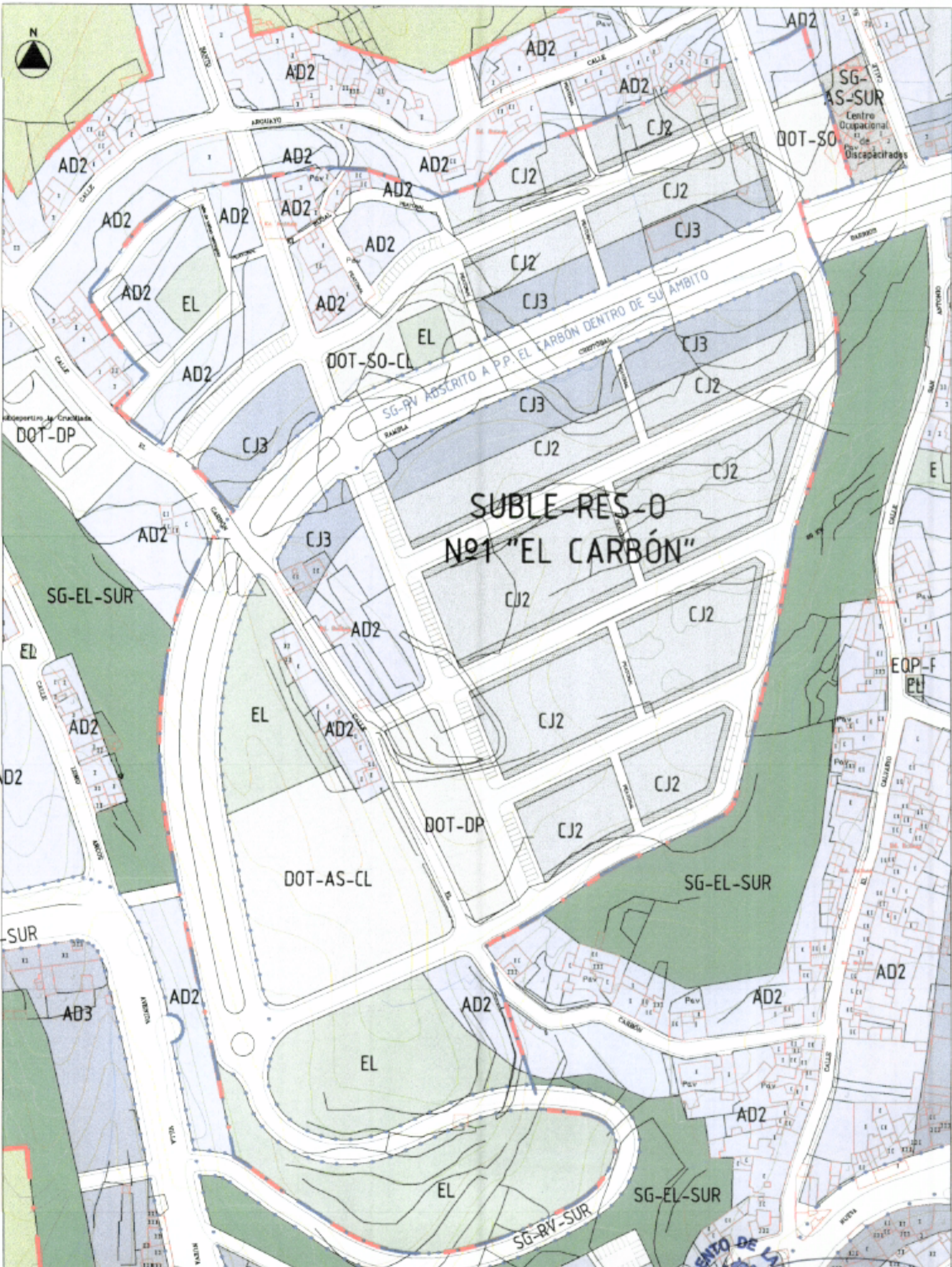


Ordenación Estructural

Escala: 1/5000



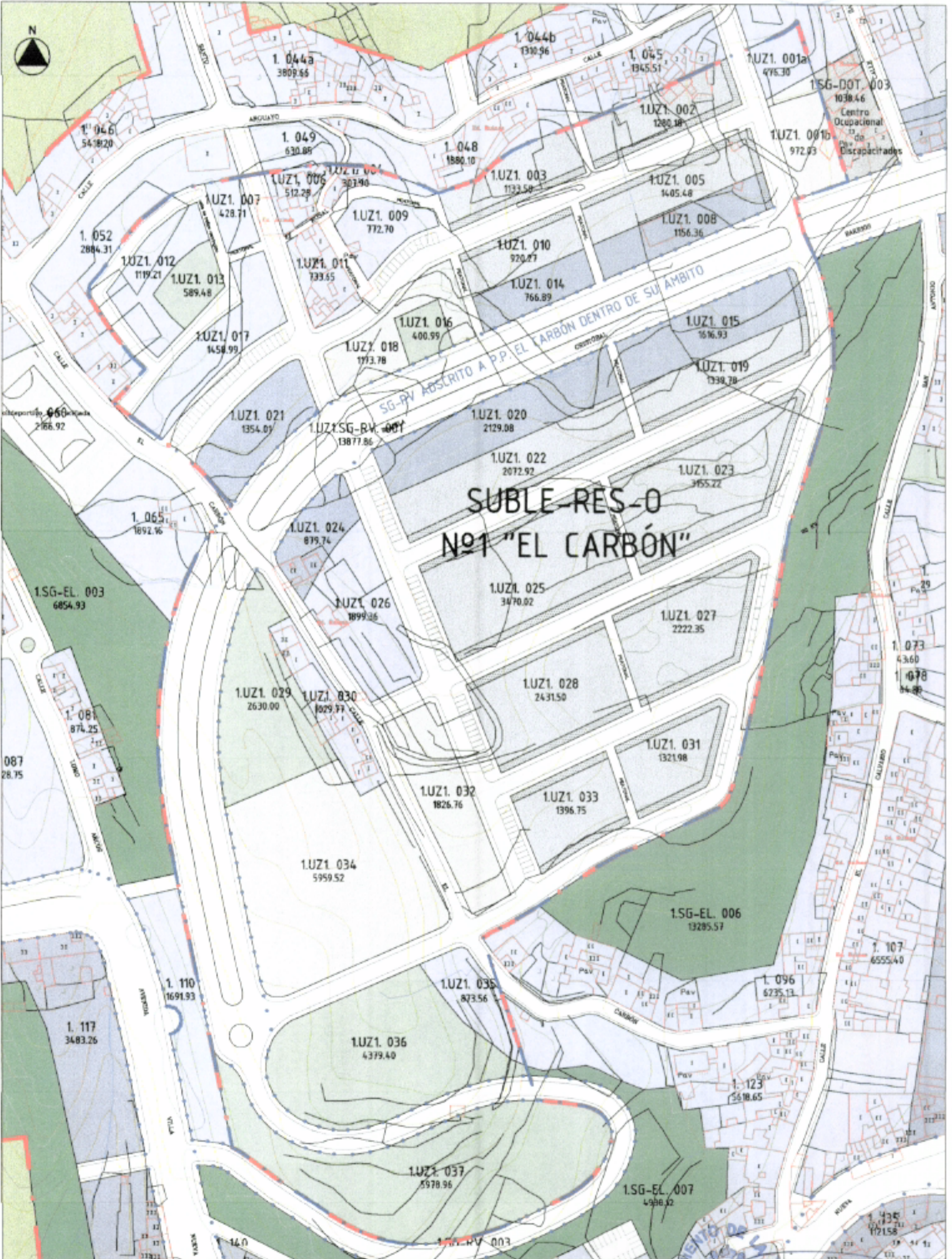
**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**  
**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°1 "EL CARBÓN"**  
 Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº1 "EL CARBÓN"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



SUBLE-RES-O  
Nº1 "EL CARBÓN"

PLANEAMIENTO DE LA GUANCHA  
000013



**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº1 "EL CARBÓN"****Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)****CARACTERÍSTICAS**

Este Plan Parcial se encuentra en una bolsa de suelo comprendida entre el Casco y La Guancha de Abajo. Se trata de una hoya cuyo interior es de topografía irregular pero con no excesiva pendiente. En el interior del Plan se encuentra la calle El Carbón, que se incorpora al mismo con sus edificaciones.

Este Plan fue aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 13 de marzo de 1992.

Este Plan General introduce modificaciones en el Plan Parcial, especialmente en cuanto a la altura máxima que pasa a tres plantas en la zona de la Rambla. El tramo de Rambla pasa a ser Sistema General adscrito al sector. Al final de la Rambla se introducen dos nuevas calles. Una vía dentro del parque, con gran recogido para salvar el desnivel, que conecta con la avenida Villa Nueva y otra que conecta con la calle El Carbón y el casco tradicional,

EL Plan Parcial a la vista de las modificaciones sufridas se considera ordenado desde este Plan General. Deberá cumplir la ley del suelo de Canarias (TRLOTENC).

**OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO**

El objetivo de este Plan Parcial es urbanizar esta bolsa de suelo que queda en el interior del suelo urbano, uniendo el Casco con La Guancha de Abajo. La necesidad de suelo urbanizado para viviendas es otro de los objetivos importantes de este Plan Parcial.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas.

**INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

La ejecución del Sistema General adscrito correrá a cargo de los promotores del Plan.

El arbolado debe formar parte del diseño de la trama urbana, debiendo contar con el mismo tanto la Rambla como las aceras del resto de las vías.

El 19,61% del aprovechamiento urbanístico como mínimo se destinará a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, no pudiendo superar el 33% del aprovechamiento las viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

Aunque la ejecución es privada, ésta podrá hacerse mediante la actuación de empresas públicas.

A los efectos de valorar la edificabilidad destinada a viviendas protegidas se aplicará un coeficiente de 0,8

Sistema de Actuación	Programación
EJECUCIÓN PRIVADA.	1er CUATRIENIO

**SUPERFICIES**

Superficie General del Sector	98.608,04
Superficie Neta del Sector	
Sistemas Generales Adscritos	13.877,86

**USOS CARACTERÍSTICOS ADMISIBLES****USOS COMPATIBLES**

RESIDENCIAL: Unifamiliar y colectiva	los que permita la regulación de usos
TERCIARIO: Oficinas, comercial, hostelería	
DOTACIONAL: Educativo, social, cultural, deportivo	

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

Zonas Normativas admisibles	CJ3	CJ2 - con jardín delantero	AD2
Edificabilidad	Coef. de Edificabilidad Bruta m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		Edificabilidad Máxima m <sup>2</sup> t
Totales	0,576		56.779,44

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovechamiento Medio	10% Cesión Obligatoria	Nº Estimado de Viviendas
63.563,86 UdA	0,645 UdA/m <sup>2</sup> s	6.356,39 UdA	441

**CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS OBLIGATORIAS**

Red viaria Local + Sistema General Adscrito	3.785,78 + 13.877,86 =	17.663,64	m <sup>2</sup>
Espacios Libres		13.978,83	m <sup>2</sup>
Dotaciones		8.960,06	m <sup>2</sup>
<b>Total Cesiones</b>		<b>40.602,53</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Plazas Aparcamiento Mínimo fuera de la red viaria			441
Equipamiento Privado			0,00

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) Nº1 "EL CARBÓN"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)

**CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS**

Nº Manzana	Sup. Manz. m <sup>2</sup> s	Tipología	Coef. Edificab. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> c	Uso	Dominio
1.UZ1. 001a	476,30	AD2	1,59	757,32	Residencial	Privado
1.UZ1. 001	972,03	DOT			Dotacional	Público
1.UZ1. 002	1.280,18	CJ2	1,17	1.493,89	Residencial	Privado
1.UZ1. 003	1.133,58	CJ2	1,17	1.322,82	Residencial	Privado
1.UZ1. 004	307,90	AD2	1,59	489,56	Residencial	Privado
1.UZ1. 005	1.405,48	CJ2	1,17	1.640,11	Residencial	Privado
1.UZ1. 006	512,28	AD2	1,59	814,53	Residencial	Privado
1.UZ1. 007	428,71	AD2	1,59	681,65	Residencial	Privado
1.UZ1. 008	1.156,36	CJ3	1,98	2.289,59	Residencial	Privado
1.UZ1. 009	772,70	AD2	1,59	1.228,59	Residencial	Privado
1.UZ1. 010	920,27	CJ2	1,17	1.073,90	Residencial	Privado
1.UZ1. 011	733,65	AD2	1,59	1.166,50	Residencial	Privado
1.UZ1. 012	1.119,21	AD2	1,59	1.779,54	Residencial	Privado
1.UZ1. 013	589,48	EL			Espacio libre	Público
1.UZ1. 014	766,89	CJ3	1,98	1.518,44	Residencial	Privado
1.UZ1. 015	1.616,93	CJ3	1,98	3.201,52	Residencial	Privado
1.UZ1. 016	400,99	EL			Espacio libre	Público
1.UZ1. 017	1.458,99	AD2	1,59	2.319,79	Residencial	Privado
1.UZ1. 018	1.173,78	DOT			Dotacional	Público
1.UZ1. 019	1.339,78	CJ2	1,17	1.563,44	Residencial	Privado
1.UZ1. 020	2.129,08	CJ3	1,98	4.215,58	Residencial	Privado
1.UZ1. 021	1.354,01	CJ3	1,98	2.680,94	Residencial	Privado
1.UZ1. 022	2.072,92	CJ2	1,17	2.418,97	Residencial	Privado
1.UZ1. 023	3.155,22	CJ2	1,17	3.681,95	Residencial	Privado
1.UZ1. 024	879,74	CJ3	1,98	1.741,89	Residencial	Privado
1.UZ1. 025	3.470,02	CJ2	1,17	4.049,30	Residencial	Privado
1.UZ1. 026	1.899,36	AD2	1,59	3.019,98	Residencial	Privado
1.UZ1. 027	2.222,35	CJ2	1,17	2.593,35	Residencial	Privado
1.UZ1. 028	2.431,50	CJ2	1,17	2.837,41	Residencial	Privado
1.UZ1. 029	2.630,00	EL			Espacio libre	Público
1.UZ1. 030	1.029,77	AD2	1,59	1.637,33	Residencial	Privado
1.UZ1. 031	1.321,98	CJ2	1,17	1.542,67	Residencial	Privado
1.UZ1. 032	1.826,76	DOT			Dotacional	Público
1.UZ1. 033	1.396,75	CJ2	1,17	1.629,92	Residencial	Privado
1.UZ1. 034	5.959,52	DOT			Dotacional	Público
1.UZ1. 035	873,56	AD2	1,59	1.388,96	Residencial	Privado
1.UZ1. 036	4.379,40	EL			Espacio libre	Público
1.UZ1. 037	5.978,96	EL			Espacio libre	Público

**RESERVAS APROVECHAMIENTO V.P.P.**

Manzana	Reserva de Aprovechamiento V.P.P. (m <sup>2</sup> c)
1.UZ1.008	2.289,59
1.UZ1.014	1.518,44
1.UZ1.015	3.201,52
1.UZ1.020	4.215,58
1.UZ1.021	2.939,73
<b>Total</b>	<b>14.164,86</b>

19,61% de 63563,86 Udas = 12465,08 Udas

Tipología	Superficie Constr. m <sup>2</sup> c	Coef. Tipología	Uso	Intensidad	Situación	Aprovech. Udas
CJ3	1.483,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1.631,41
CJ2	25.847,72	1,15	1,15	1,00	1,00	34.183,61
AD2	15.283,76	1,00	1,00	1,00	1,00	15.283,76
VPP	14.164,86	1,10	0,80	1,00	1,00	12.465,08
<b>Total</b>	<b>56.779,44</b>					<b>63.563,86</b>

Sup. total del sector:

98.608,04

Aprovechamiento medio:

63.563,86 / 98.608,04

0,645



000015



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

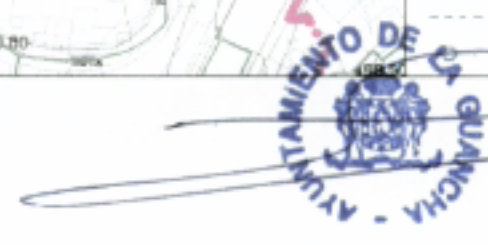
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°1 "EL CARBÓN"

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS.



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2500



000016

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°1 "EL CARBÓN"

RED DE SANEAMIENTO



SUBLE-RES-0  
N°1 "EL CARBÓN"

LEYENDA SANEAMIENTO	
	TUBERÍA DE P.V.C. CORRUGADO Ø 800 mm.
	POZO DE REGISTRO PROPUESTO Ø 60.

Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2500



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°1 "EL CARBÓN"

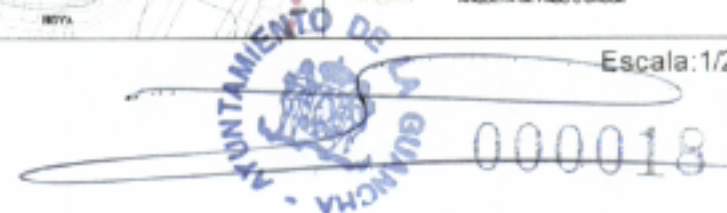
RED DE BAJA TENSIÓN



Ordenación Pormenorizada

LEYENDA BAJA TENSIÓN	
	LINEA DE BAJA TENSIÓN
	ARREGLA DE PISO O CRUCE

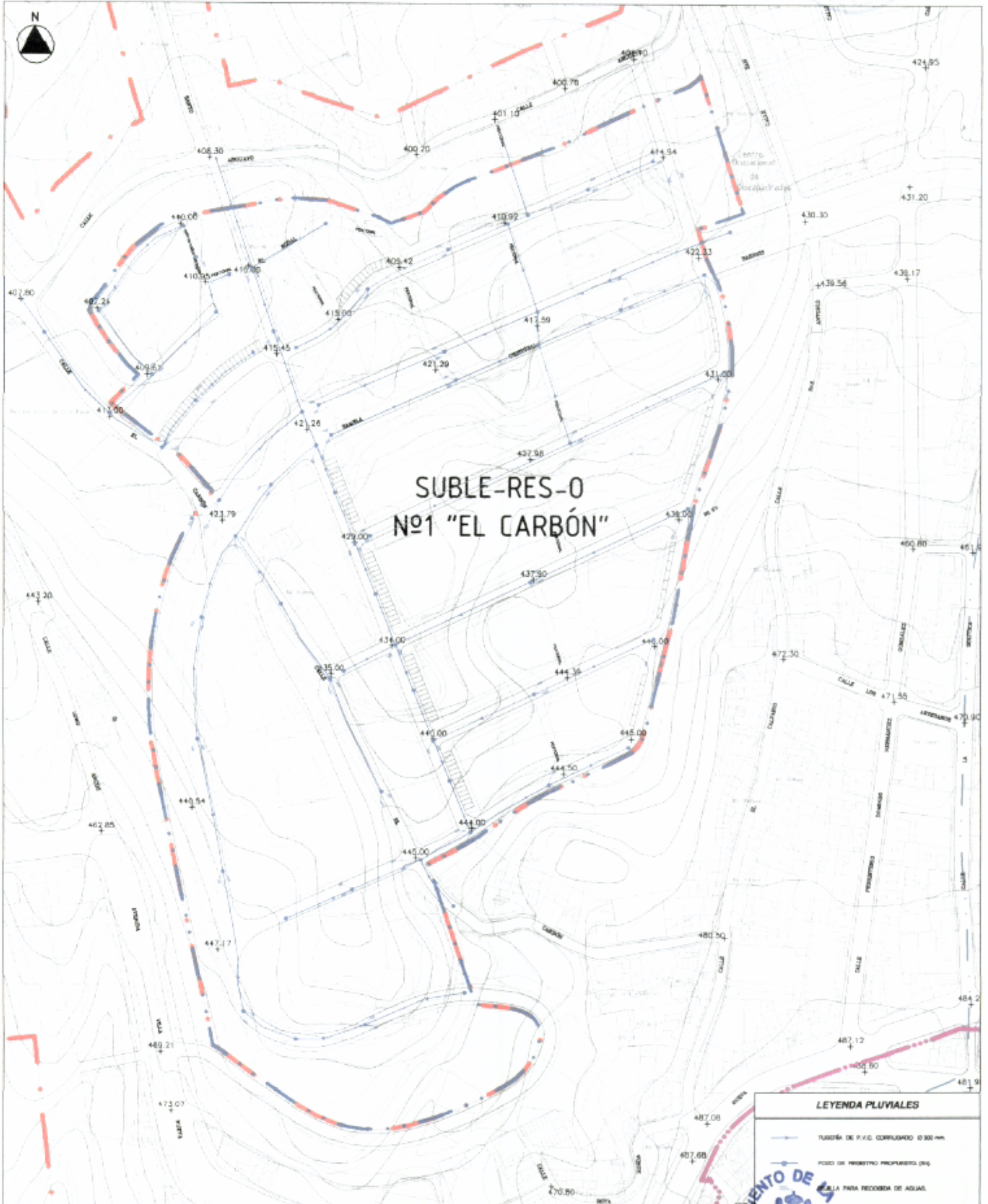
Escala: 1/2500



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°1 "EL CARBÓN"

RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES



Ordenación Pormenorizada

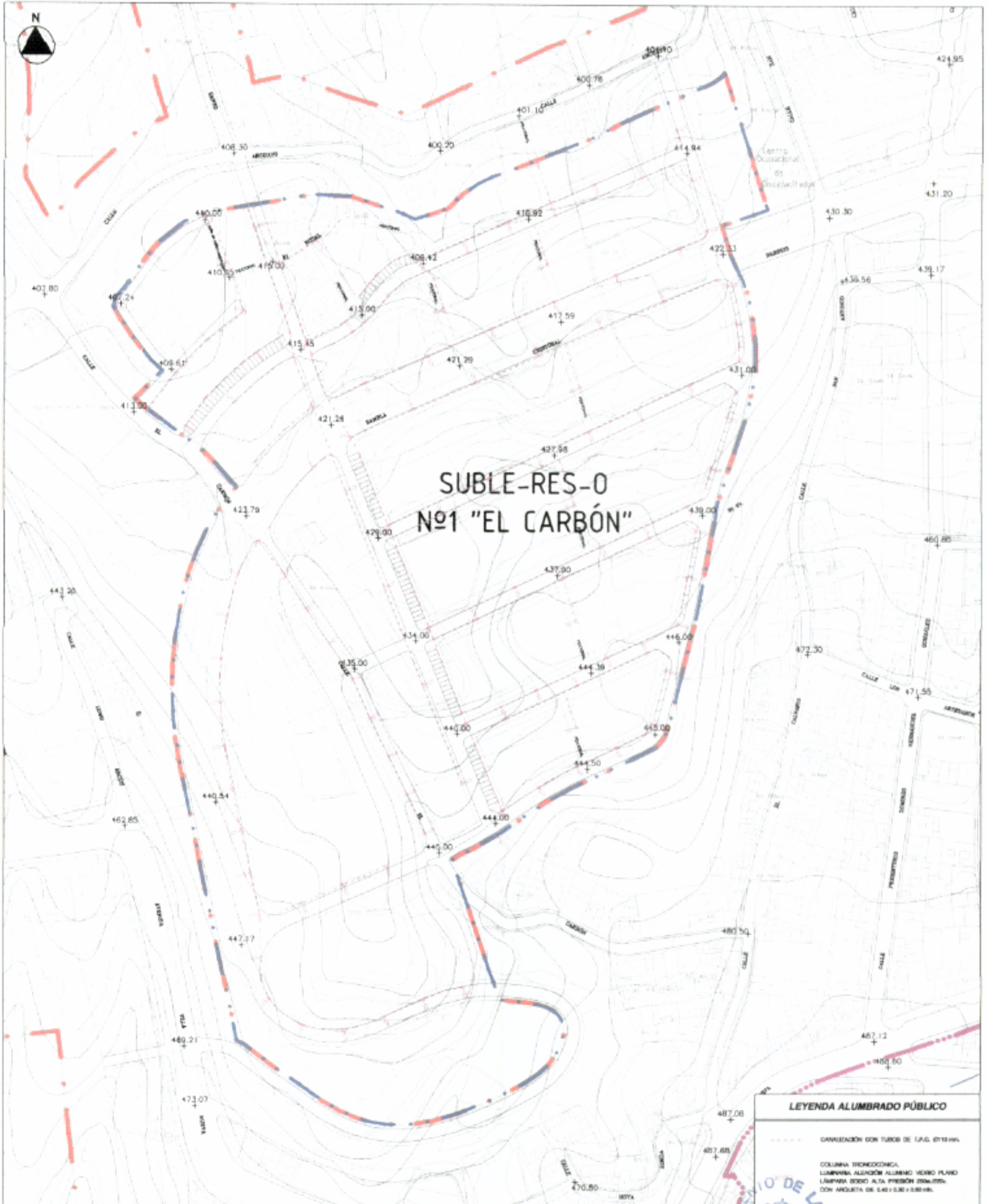
Escala: 1/2500



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°1 "EL CARBÓN"

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2500

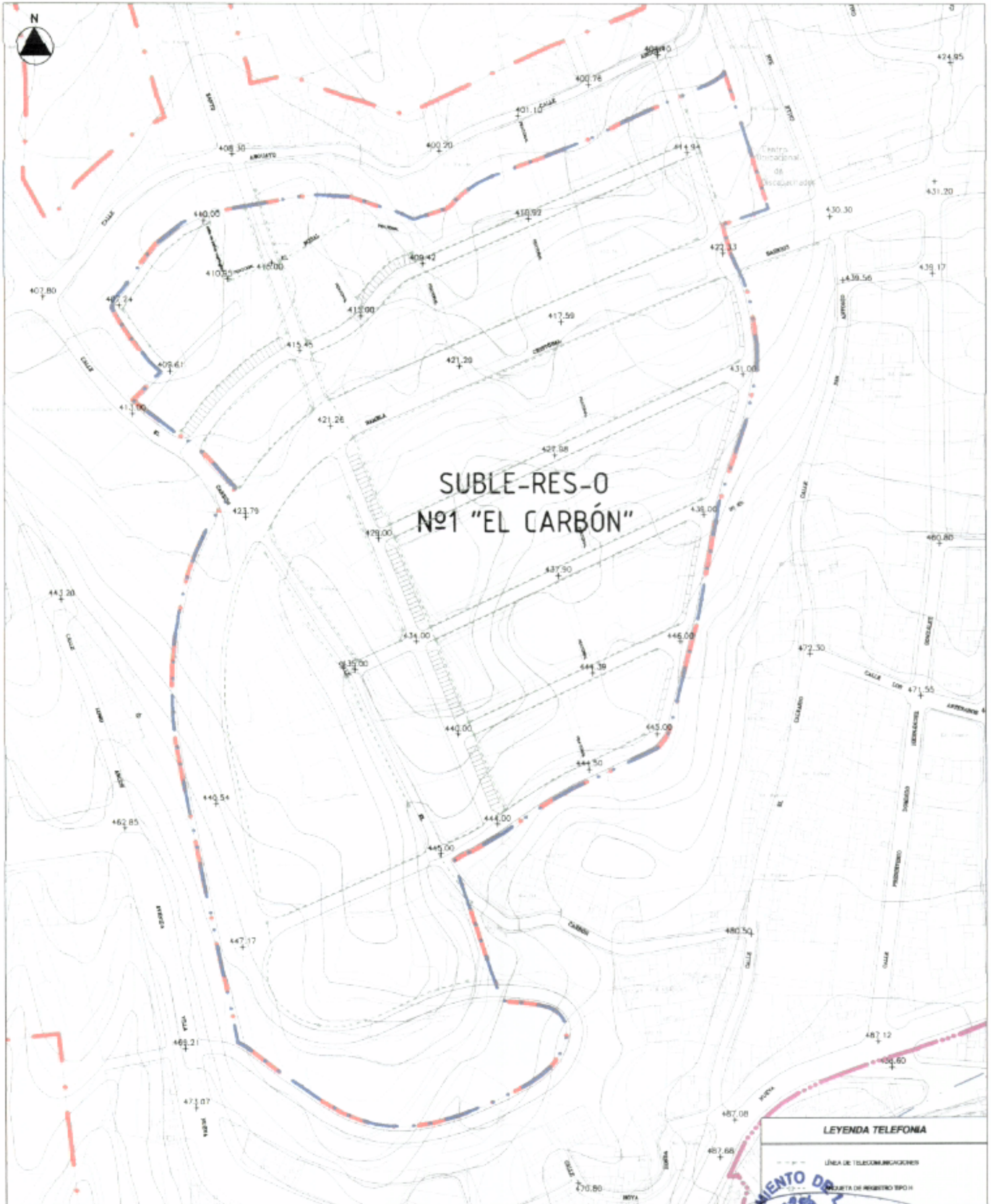
LEYENDA ALUMBRADO PÚBLICO	
	CANALIZACIÓN CON TUBOS DE 150.00 mm
	COLUMNA TRONOCÓNICA LUMINARIA ALICÓN ALUMINO VEDRO PLANO LAMPARA 20000 ALTA PRESIÓN 200w/200v CON ANCHURA DE 2.40x1.50x1.50 mts.



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°1 "EL CARBÓN"

RED DE TELECOMUNICACIONES



Ordenación Pormenorizada

LEYENDA TELEFONIA

- LINEA DE TELECOMUNICACIONES
- LINEA DE REGISTRO TIPO II



Escala: 1/2500

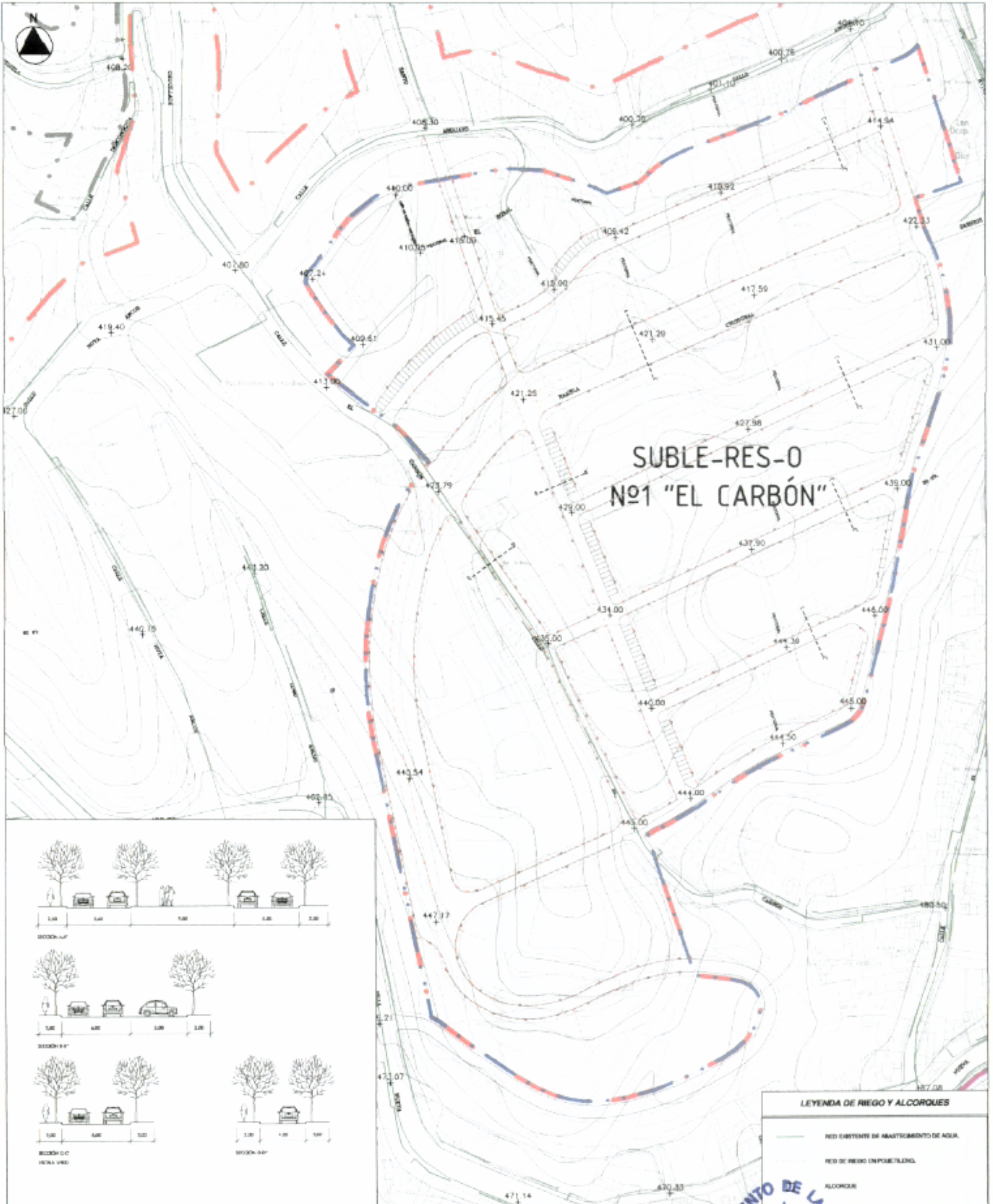
000021



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°1 "EL CARBÓN"

RED DE RIEGO, ALCORQUES Y SECCIONES DE VIARIO.



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2500



000022

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUBLE) Nº 1 "EL CARBÓN"****Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)****MEDIDAS AMBIENTALES CONTEMPLADAS****CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL**

Al ser el sector de suelo urbanizable El Carbón una antigua zona agrícola, las medidas ambientales se han establecido teniendo en cuenta el aprovechamiento del suelo agrícola desalojado. El diseño del Plan Parcial tuvo en cuenta las condiciones topográficas para el trazado de las vías, tanto en sus bordes como en el último tramo de la rambla, y sobre todo para el trazado de la vía ajardinada de acceso a la Avenida Villa Nueva situado al sur del Plan. Se han creado muros de contención que se adaptan a la topografía, de forma que los espacios libres que limitan con estas vías, los muros de contención no superen los tres metros de altura. La cara exterior de los muros serán de piedra vista.

**MEDIDAS AMBIENTALES**

Se empleará la, tanto en las calles, como en los espacios libres para una mejor adaptación al lugar y a sus condiciones topográficas. En el espacio libre del sur del Plan se integrarán la vegetación propia de la zona, que ha surgido por el abandono de la agricultura, que se corresponde con el monte bajo (brezo). En la zona del a rambla se recomiendan la vegetación autóctona como puede ser la palmera canaria, propia de la vegetación de transición de la vertiente norte de la Isla.

El desarrollo del Plan Parcial deberá evitar las posibles afecciones a ejemplares de especies vegetales protegidas y repoblar con las especies más significativas de la zona los espacios libres y las zonas verdes

El diseño de las formas arquitectónicas deberá integrarse en el entorno. Los jardines de la urbanización deben contar con el suelo agrícola desalojado para la ejecución de este Plan Parcial.

Las luminarias que se colocarán estarán adaptadas a las determinaciones de la Ley de Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del IAC, conocida como Ley del Cielo.

El plan de accesibilidad de obligado cumplimiento en la ejecución del Plan Parcial estará adaptado a la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación con el fin de mejorar la movilidad de la población.

**PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL**

El Plan Parcial de El Carbón deberá ajustarse a las medidas ambientales correctoras y protectoras propuestas en el apartado 11.3.1 de la Memoria de Contenido Ambiental. Además, este Plan deberá ajustarse a una serie de indicadores ambientales propios del sector.

Las principales indicaciones que deben tenerse en cuenta para este Plan Parcial son:

- la emisión de partículas en polvo, ruido y vibraciones provocadas en la fase de obras que pueden afectar a la atmósfera y a los residentes.
- la retirada de vertidos y residuos sólidos producidos por la ejecución del Plan Parcial.
- estado de conservación de la tierra vegetal acopiada hasta que se realicen las plantaciones de los jardines.