

b. Los relacionados con la maquinaria, oficinas, almacenamiento de materiales, acopio de productos de las excavaciones, etc.

c. La programación de las distintas fases de los trabajos a efectos de que la imagen de deterioro consustancial con los mismo sea en cada momento de su ejecución lo menos amplia posible y con un período de duración mínimo.

d. Control de los materiales de urbanización que habrán de ser acordes con los criterios establecidos en esta Memoria, de las instalaciones y del agua de riego y para el consumo.

e. Control de las especies vegetales a introducir en los espacios libres y áreas ajardinadas, que habrán de ser aquellas que el Proyecto de Urbanización defina, en atención a las características del territorio.

f. Control de los materiales de edificación, acordes con las determinaciones de la presente modificación puntual del Plan General.

Durante la fase operativa se establecerán controles para el mantenimiento de los espacios públicos (áreas libres de usos público, red viaria, etc.) instalaciones (alumbrado público, red de alcantarillado, red de abastecimiento de aguas, almacenamiento, red de riego, etc.), a efectos de controlar la calidad de las aguas para uso doméstico, los vertidos de agua residuales, los ruidos procedentes de las edificaciones y la red viaria, el nivel lumínico, el mantenimiento de la vegetación y el mobiliario urbano, etc.

#### Información y propuesta.

1. Justificación y conveniencia de la redacción de la Modificación Puntual en el Planeamiento vigente.

El Ámbito de la Modificación Puntual objeto de redacción obedece a la categoría de suelo urbano consolidado con las categorías complementarias de interés cultural (PC) y de Rehabilitación urbana (RU).

La Modificación Puntual del Plan General remite su ordenación a la redacción de una modificación puntual del Plan General, cuyos objetivos y propuestas han de ser los siguientes:

#### Objetivos de la Ordenación:

- Dotar de un sistema, ordenado que relacione los modos singulares de ocupación de la edificación tradicional y potencie los valores de la red peatonal preexistente, con los intersticios integrables en el futuro proceso edificatorio.

- Mantener la relación entre los espacios libres y los espacios edificados, conservando como parte de esta red las huertas ligadas a la vivienda.

- Control de las formas constructivas de cara a su integración con las formas tradicionales.

- Exclusión de los suelos manifiestamente inaptos para ser soporte de procesos edificatorios y su incorporación a la red de espacios libres privados, permitiendo mantener perspectivas visuales.

- Establecer condiciones tipológicas y de volumen detalladas ajustadas en lo posible a la edificación existente.

- Enlace de la actual trama viaria con el resto de Belgara Alta.

#### Propuestas de la Ordenación:

- Exclusión del proceso edificatorio de los terrenos que presentan una manifiesta inaptitud topográfico.

- Remisión a una Ordenación a nivel de Plan Especial, la ladera de Belgara por corresponder a un ámbito que presenta valores singulares, como forma de ocupación tradicional del territorio, y que requiere un estudio pormenorizado de la problemático.

- Apertura de viario longitudinal, en el sentido de menor pendiente para conectar la nueva zona que se incorpora de Belgara con los asentamientos tradicionales, como vías alternativas con mejor condiciones de accesibilidad y como apoyo a los nuevos procesos edificatorios.

#### Instrucciones:

- Las determinaciones de la modificación puntual del Plan General deberán coordinarse con las que establece el Catálogo de Protección y atenderán a los edificios protegidos señalados en el plano de Ordenación Detallada.

- La Modificación Puntual del Plan General podrá reajustar el ámbito definido, siempre que se justifique suficientemente y sea conveniente para cumplir sus finalidades.

- Deberá incorporar determinaciones para una óptima relación entre las huertas y los espacios libres preexistentes con los espacios y edificaciones colindantes, con el objetivo de lograr su integración como elemento que cualifica el medio urbano.

- La Modificación Puntual del Plan General estudiará la conexión con el Área de Belgara Alta-La Laguna, pudiendo proponer un trazado alternativo en el interior del núcleo, justificadamente, en base a la estructura de la propiedad y condiciones topográficas, a efectos de minimizar las afecciones.

#### 2. Documentos integrantes del Plan Especial.

- Planos de Información y Diagnóstico. De carácter informativo. Se desarrollan todos aquellos as-

pectos que incidirán en la formulación de propuestas.

- Planos de Ordenación. La elaboración del plano de Ordenación del ámbito de la Modificación Puntual del Plan General sigue las pautas y criterios con los que se redactó el plano de análoga denominación en el Plan General vigente.

Contiene la definición de alineaciones, diferenciando las oficiales de dominio público-privado y las de volumetría específica. Califica igualmente el suelo correspondiente a dotaciones: vías públicas principales, zonas verdes y dotaciones.

La ordenación se completa con una serie de ámbitos de ordenación que se ordenan pormenorizadamente.

Las determinaciones correspondientes al diseño de la gestión que se plantea se recogen en el Plano de gestión, en las fichas de ámbitos de gestión y en las Normas Urbanísticas.

- Fichero de Ordenación Detallada Vinculante y de carácter normativo. Desarrolla las propuestas manzana a manzana, regulando usos, altura y condiciones específicas de la volumetría. Así como las condiciones de Normativa sectorial, referentes a:

- Condiciones de edificabilidad.
- Actuaciones de carácter bioclimático.
- Elementos constructivos decorativos y formales.
- Condiciones de los proyectos de urbanización.
- Condiciones de las instalaciones urbanas.

3. El marco geográfico: características naturales del ámbito de la ordenación.

3.1. Características naturales del territorio y variables ambientales significativas.

El suelo incluido en la Modificación Puntual del Plan General, está conformado por una bolsa que linda en sus extremos sur y oeste con suelo clasificado como Urbano, concretamente los sectores de Belgara Baja-La Laguna y Frontera Centro. Al norte se ve limitado por el sector de suelo urbanizable.

Dentro del ámbito existen numerosas construcciones de carácter tradicional, ligadas a un sistema de Espacios libres, antiguas huertas agrícolas hoy en día abandonadas. Dada la pendiente del terreno, el sistema de espacios libres, se estructura en bancales, normalmente contenidos con muros de piedra natural que configuran un paisaje específico.

El entorno urbano.

El área se caracteriza por ser eminentemente residencial, donde apenas se concentran áreas de esparcimiento y dotaciones públicas, estando situadas mayoritariamente al este del municipio lindando con el Canal y con lo que la Modificación Puntual del Plan General ha denominado Frontera Centro, y un amplio Espacio Verde Público en su linde con el Sector de Suelo Urbanizable Pagarrona II.

Las condiciones del ámbito de la Modificación Puntual del Plan General nada tienen que ver con la configuración de los terrenos que le envuelven, donde podríamos decir que se propicia un ambiente más "urbano". El área de Belgara está a caballo entre el suelo urbano del área central del municipio y el suelo rústico.

En el ámbito concreto de la Modificación se sitúa en su límite del Plan General en el interior de la F-12. Las dotaciones son inexistentes.

La infraestructura viaria corresponde a tres niveles de categorización, lo que corresponde a un nivel de distribución rodada de carácter primario donde englobaríamos las calles La Corredera y Las Lajas un nivel de distribución secundario, donde englobaríamos, las vías de conexión horizontal en perpendicular a la línea de máxima pendiente del terreno que servirían enumerando de norte a sur:

- Calle El Canal.
- Calle Belgara.
- Calle La Placeta.
- Calle Rumboso.
- Calle Belgara Alta.

La tipología operante, en el entorno tiene igualmente dos vertientes:

- Edificación mixta grado 1 vinculada al uso residencial en el frente a la calle Belgara.
- Edificación ciudad jardín y mixta en el frente a Las Lajas y partes de mayor cota del ámbito. (Belgara Alta).

A diferencia de otras áreas, la distribución de usos esté bastante localizada, concentrándose los usos terciarios en el entorno de la calle Corredera, presentando una estructura homogénea que se pierde en la transición de la edificación hacia El Canal y hacia el propio ámbito de la modificación puntual del Plan General en el ámbito de Belgara.

Se plantea "a priori" como eje de la intervención el ligar el área de mayor desarrollo de Frontera con

el ámbito de Belgara, sin que se pierdan las características intrínsecas de Belgara y a la vez sin escatimar en el desarrollo de sus condiciones de relación e integración en el resto del municipio.

#### 4. El marco demográfico y económico.

Dada la escasa entidad del ámbito no es relevante el estudio demográfico, ni el marco económico. Tan sólo destacar los siguientes aspectos.

- Al ámbito de la Modificación puntual tiene conexión directa a través de la calle Corredera con el área de mayor movimiento económico dentro de Frontera, donde se concentra el sector terciario destinado a restauración y comercio.

- El interior del ámbito ha experimentado un proceso de crecimiento basado en la estructura parcelaria y accesos naturales, destinado principalmente a la residencia. Casi todas las edificaciones están en uso y con expectativas de renovación. Existen ahora mismo unos trescientos habitantes en el ámbito. El suelo se destina a la residencia, a excepción de pequeñas huertas de uso doméstico.

- El sistema de Comunicación público existente, paralelo al canal ha propiciado la aparición de bolsas de suelo interiores, lo cual no ha impedido el desarrollo de la edificación a través de sistemas de Comunicación Privada.

#### 5. Los ámbitos de estudio.

Para la realización del estudio actual del área, en especial de los contenidos referentes a usos globales del suelo y grado de desarrollo de la red viaria, se ha seguido el procedimiento habitual de trabajo de campo y su traspaso a planimetría, aunque ya, al trabajar sobre el precedente del vigente Plan General partimos de unos conceptos predeterminados sobre la organización del territorio y la manera de abordarlo.

Aunque teóricamente, el ámbito lo conforman las bolsas de suelo ya descritas, se ha ampliado la zona de estudio hacia la parte del municipio, comprendido entre la calle Las Lajas y la calle El Congreso, al entender que no se puede considerar el fenómeno interior al ámbito como hecho aislado, sino que debe impregnarse de todos los condicionantes extrínsecos que le sean de afección, distinguiendo elementos comunes y elementos específicos para su concreto desarrollo, elementos del área o factores externos que hayan incidido en su transformación.

El estudio se ha hecho sobre la superposición de tres conceptos, que podrían entenderse como tres niveles de profundización:

- La consideración de dos áreas de estudio, la interna (ámbito de modificación) y la externa, que al

superponerle otras categorías de estudio, se irán perfilando la elaboración de propuestas.

- El establecimiento “a priori” de las determinaciones de estudio para el ámbito, en base a un procedimiento científico dedicado a la obtención de un diagnóstico que verifique lo que en un primer nivel de estudio pudieran ser intenciones intuitivas.

- La relación de conceptos generales a estudiar que serían:

- Relación con el entorno inmediato, en la situación actual.

- Relación con el entorno inmediato, de acuerdo al planeamiento vigente.

- Usos de la edificación.

- Alturas y estado de edificación.

- Categorías de espacios libres.

- Categorías de viario. Grado de urbanización.

- Estructura de la propiedad.

Una vez realizados los análisis respectivos de cada una de las áreas, se ha realizado como sistema de trabajo la siguiente estructuración, a través de la cual se pretende dar coherencia a todo el proceso, desde el capítulo de información hasta las fases de diagnóstico, objetivos y propuestas.

- A-1: Recinto definido por todas aquellas parcelas con frente a la calle Rumboso, Belgara Alta y los accesos domiciliarios que de él dependa.

- A-2: Recinto definido por las parcelas con frente a calle Belgara Alta, calle Belgara, La Placeta y los accesos que de estas calles dependen.

- A-3: Bolsas interiores y ámbitos de transición con el suelo rústico.

#### 6.1. La red viaria.

El entorno estudiado para el desarrollo del ámbito de la Modificación Puntual del Plan General se caracteriza por desarrollarse en una trama horizontal generada por cuatro vías casi paralelas a distinta cota; la calle El Canal que discurre en torno a la cota +121 y la calle Rumboso, que discurre en torno a la cota +158,69. La calle El Canal con pendiente ascendente hacia Belgara Alta y La calle Rumboso con pendiente.

Perpendicularmente a estas vías de conexión. Tan solo accesos a grupos de parcelas.

Esta organización pierde su identidad en el interior del ámbito propiamente dicho pues es este sistema el que genera las bolsas interiores de suelo, que se apoyan únicamente en el viario transversal, sin relación con el exterior. El Plan General propone dos vías interiores longitudinales capaz de conectar Belgara Alta con la parte baja objeto de esta intervención, donde se han apoyado tipologías de transición.

En nuestro análisis, la estructura viaria, se ha englobado dentro de las siguientes categorías:

- Viario principal, englobándose aquí La Corredera y Las Lajas.

- Red Secundaria, se engloban este apartado calle El Canal, calle Belgara, calle Rumboso y calle Belgara Alta.

- Senderos peatonales públicos y privados de acceso domiciliario.

La propuesta a desarrollar por este Documento, intenta minimizar el papel del sistema viario como tal, dando un papel relevante al espacio libre, configurado por la disposición de las edificaciones. La Modificación Puntual del Plan General tratará de mimetizar regladamente el carácter aleatorio de estos espacios.

#### 6.1.1. Grado de desarrollo del Sistema Viario.

Se ha hecho una toma de datos exclusiva, a fin de determinar los grados de urbanización existentes, que hubieran de incidir en las actuaciones propuestas a nivel de ejecución de obras ordinarias.

El estudio se ha realizado en base al grado de desarrollo de la urbanización en cuanto a la existencia de redes de distribución de instalaciones, así como el estado constructivo de aceras y calzadas, distinguiéndose:

- Grado 1. Urbanización completa, entendiéndose por esta el tener acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir y además pavimentación de calzada encintado de aceras y alumbrado público.

- Grado 2. Urbanización incompleta, con acceso rodado abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

- Grado 3. Sin urbanizar, entendiéndose que carezca de alguno de los elementos reflejados para el grado 2.

#### 6.2. Usos urbanos.

Ya se han comentado que hemos dividido el área para nuestro estudio, en lo que es el ámbito concreto de la Modificación Puntual y su entorno exterior al entender que las determinaciones del Plan si bien serán referidas a la bolsa interior concreta objeto de estudio, afectarán en cuanto a sus determinaciones económicas, morfológicas y sociales a la totalidad del ámbito estudiado.

En el análisis de los usos urbanos del suelo, hemos distinguido entre:

- Usos característicos de la edificación vinculados al sector privado.

- Usos y carácter de los espacios libres.

Vinculado a los usos del suelo, hemos detectado tres sectores de la actividad económica en el entorno del ámbito:

1. Residencial.

2. Terciario.

3. Turístico.

Englobando a los siguientes usos, que aparecen grafados en los Planos de Información:

- Residencial exclusivo.

- Residencial Terciario.

- Almacén/Anexos a la edificación.

- Terciario exclusivo.

- Garajes.

- Alojamiento Turístico.

- Edificación en construcción.

Se presta especial atención a los espacios libres como elementos conformadores del ámbito de estudio, analizando su grado de vinculación a la edificación y su grado de transformabilidad en el ámbito a ordenar.

En el cuadro siguiente se muestra el grado de ocupación de los usos de cada grupo edificatorio con respecto a parcelas estudiándolas al completo a fin de determinar, el grado de ocupación en relación a la parcela incluso fuera del ámbito del plan y su superficie en el ámbito concreto de estudio.

Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito de Belgara

## 6.2.1 GRADO DE OCUPACIÓN POR ÁMBITOS

ÁMBITO	PARCELA	PROPIETARIOS	SUPERFICIES						GRADO OCUPACIÓN	
			CARTOGRAFÍA (total) P.E.		S. OCUPADA POR EDIF. (total) P.E.		S. LIBRE (total) P.E.		G. OCUP. GENE RAL	G. OCUP. P.E.
A-1.1	37364-01	Zoila Febles Armas	(405.48)	405.48	(215.30)	215.30	(190.18)	190.18	53.10%	53.10%
A-1.1	37364-02	Noelia Febles Glez	(314.39)	314.39			(314.39)	314.39	0%	0%
A-1.1	37364-06	Feliz Honorio Armas Acosta	(320.75)	138.83	(36.83)	36.83	(283.92)	102.00	11.48%	26.53%
A-1.1	37364-07		(5177.70)	119.22	(390.35)	41.69	(4787.35)	77.53	7.54%	34.97%
A-1.1	37364-28	Carmen A. Febles García	(1557.33)	926.30	(287.35)	211.97	(1269.98)	714.33	18.45%	22.88%
A-1.2	37361-44		(350.34)	88.54			(350.34)	88.54	0%	0%
A-1.2	37361-45	Juan Manuel Cabrera Acosta	(275.42)	275.42	(122.78)	122.78	(152.64)	152.64	44.58%	44.58%
A-1.2	37361-46	Juan Ramón Febles Morales	(159.88)	157.23	(78.72)	78.72	(81.16)	78.51	49.24%	50.07%
A-1.2	37361-47	Josefina Mendoza García	(339.42)	99.01	(221.18)	26.66	(118.24)	72.35	65.16%	26.93%
A-1.2	37361-48	Mauro Fleitas Lima	(609.60)	299.94			(609.60)	299.94	0%	0%
A-1.2	37361-52	Hilario Cabrera Acosta	(401.88)	92.80	(66.90)	9.46	(334.98)	83.34	16.65%	10.19%
A-1.2	37361-53	Mª Cabrera Acosta	(335.65)	335.65	(38.91)	38.91	(296.74)	296.74	11.59%	41.93%
A-1.2	37361-54	Juan García Cabrera	(198.84)	198.84	(101.87)	101.87	(96.97)	96.97	51.23%	51.23%
A-1.2	37361-55	Inocencio Morales Padrón	(370.54)	370.54	(118.94)	118.94	(251.60)	251.60	32.10%	32.10%
A-1.2	37361-56	Claudio Morales Acosta	(89.43)	89.43	(81.35)	81.35	(8.08)	8.08		
A-1.2	37361-57	Isabel García Acosta	(243.07)	243.07	(90.60)	90.60	(152.47)	152.47	90.97%	90.97%
A-1.2	37361-58	Mª Reyes Febles Acosta	(215.58)	215.58	(27.89)	27.89	(187.69)	187.69	37.27%	37.27%
A-1.2	37361-59	Carmen A. Febles García	(2369.16)	1247.48	(150.09)	150.09	(2219.07)	1097.39	12.94%	12.94%
									6.34%	12.03%
A-1.2	37364-03	Mª Rosario Morales Rdguez	(200.62)	200.62			(200.62)	200.62	0%	0%
A-1.2	37364-04	Zoila Febles Armas	(292.49)	292.49			(292.49)	292.49	0%	0%
A-1.2	37364-05	Eusebio Acosta Zamora	(308.73)	308.73	(54.02)	54.02	(254.71)	254.71	17.50%	17.50%
A-1.2	37364-06	Félix Honorio Armas Acosta	(320.75)	181.91	(36.83)		(283.92)	181.91	11.48%	0%
A-1.2	37364-09	Mª Angeles Zamora Zamora	(575.91)	575.91	(175.06)	175.06	(400.85)	400.85	30.4%	30.4%
A-1.2	37364-10	Mauro Fleitas Lima	(604.26)	604.26	(346.81)	346.81	(257.45)	257.45	57.39%	57.39%
A-1.3	37361-27	Lorenzo Marichal Medina	(338.92)	338.92	(114.04)	114.04	(224.88)	224.88	35.87%	35.87%
A-1.3	37361-28	Ceferino Castañeda Castañeda	(248.57)	243.73	(89.16)	89.16	(159.41)	154.57	5.07%	5.07%
A-1.3	37361-29	Jovita Machín Morales	(504.90)	504.90	(25.58)	25.58	(479.32)	479.32	23.40%	59.71%
A-1.3	37361-30	Juana Mª Casañas Morales	(1089.28)	147.07	(254.85)	87.81	(834.43)	59.26	15.63%	54.73%
A-1.3	37361-31	Mª Rosario Reboso Benítez	(555.20)	158.54	(86.77)	86.77	(468.43)	71.77	0%	0%
A-1.3	37361-32	Ondula Castañeda Padrón	(131.19)	129.51			(131.19)	129.51	43.66%	63.90%
A-1.3	37361-34	Pedro Hdez Castañeda	(259.54)	170.66	(113.31)	109.06	(146.23)	61.60		
A-1.3	37361-35	Eusebio Gutiérrez Padrón	(677.98)	677.96	(143.45)	143.45	(534.53)	534.51	21.16%	21.16%
A-1.3	37361-36	Benita Casaprima Cabrera	(494.41)	494.41	(80.22)	80.22	(414.19)	414.19	16.23%	16.23%
A-1.3	37361-37	Santiago Castañeda	(471.14)	471.14			(471.14)	471.14	0%	0%
A-1.3	37361-38	Elena Hdez Castañeda	(117.11)	117.11	(116.44)	116.44	(0.67)	0.67	99.43%	99.43%
A-1.3	37361-39	Angela Acosta Padrón	(131.48)	131.48	(12.86)	12.86	(118.62)	118.62	9.78%	9.78%
A-1.3	37361-40	Jose Zamora	(140.08)	140.08			(140.08)	140.08	0%	0%
A-1.3	37361-42	Milagros del Valle Padrón Chacón	(1185.48)	173.27	(150.03)		(1035.45)	173.27	12.66%	0%
A-1.3	37361-43	Domingo Castañeda Febles	(326.91)	326.91	(66.86)	66.86	(260.05)	260.05	20.45%	20.45%
A-1.3	37361-44		(350.34)	181.22			(350.34)	181.22	0%	0%
A-1.3	37361-68		(729.41)	378.17	(27.28)		(702.13)	378.17	3.74%	0%
A-1.3	37364-11	Fco. Méndez Perera	(117.91)	111.91	(64.83)	64.83	(53.08)	47.08	54.98%	57.93%
A-1.3	37364-12	Rodolfo Méndez Padrón	(2011.55)	1722.03	(299.94)	299.94	(1711.61)	1422.09	14.91%	17.42%
A-1.3	37364-13	Benigno Acosta Cabrera	(118.10)	118.10	(68.74)	68.74	(49.36)	49.36	58.20%	58.20%
A-1.3	37364-14	Amos Padrón Zamora	(657.95)	657.95	(283.92)	283.92	(374.03)	374.03	43.15%	43.15%
A-1.3	37364-15	Lorenzo Medina Marichal	(588.19)	138.28	(28.22)		(559.97)	138.28	4.80%	0%
A-1.3	37364-30		(684.19)	101.22	(55.66)	55.66	(628.53)	45.56	8.14%	54.99%

## Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito de Belgara

ÁMBITO	PARCELA	PROPIETARIOS	SUPERFICIES				GRADO OCUPACIÓN			
			CARTOGRAFÍA (total) P.E.		S. OCUPADA POR EDIF. (total) P.E.		G. OCUP. GENER AL	G. OCUP. P.E.		
A-2.1	37382-01		(274.24)	274.24		(274.24)	274.24	0%	0%	
A-2.1	37382-02	Hdros. Bernabé Castañeda Morales	(773.84)	729.73		(777.84)	729.73	0%	0%	
A-2.1	37382-21	M <sup>a</sup> Carmen Padrón Casañas	(637.38)	392.91	(139.92)	28.61	(497.46)	364.30	21.94%	7.28%
A-2.1	37382-24	Tomás Padrón Acosta	(771.90)	771.90	(16.13)	16.13	(755.77)	755.77	2.09%	2.09%
A-2.1	37382-26		(245.22)	245.22			(245.22)	245.22	0%	0%
A-2.1	37361-06	Fco. Acosta Pérez	(203.61)	201.85	(101.01)	101.01	(102.60)	100.84	49.70%	50.04%
A-2.1	37361-07	Daniel Glez Cabrera	(444.88)	444.88	(59.60)	59.60	(385.28)	385.28	13.40%	13.40%
A-2.1	37361-08	Antonio Lima Febles	(706.30)	703.30	(276.53)	276.53	(429.77)	426.77	39.15%	39.32%
A-2.1	37361-09	Tomás Padrón Acosta	(163.39)	163.39	(96.48)	96.48	(66.91)	66.91	59.05%	59.08%
A-2.1	37361-10	Tomás Padrón Acosta	(128.10)	128.10			(128.10)	128.10	0%	0%
A-2.1	37361-01	Augusto Gutiérrez Reboso	(344.42)	344.42	(99.74)	99.74	(244.68)	244.68	28.96%	28.96%
A-2.1	37361-02	Noelia Quintero García	(231.92)	231.92	(138.83)	138.83	(93.09)	93.09	59.86%	59.86%
A-2.1	37361-03	Elías Acosta Padrón	(238.27)	238.27			(238.27)	238.27	0%	0%
A-2.1	37361-04	Facunda Machín Padrón	(517.10)	517.10	(73.29)	73.29	(443.81)	443.81	14.17%	14.17%
A-2.1	37361-05	Macrina Acosta Zamora	(457.24)	457.24	(118.68)	118.68	(338.56)	338.56	25.96%	25.96%
A-2.1	37361-59	Carmen A. Febles García	(2369.15)	1121.82	(256.16)		(2112.99)	1121.82	10.81%	0%
A-2.2	37382-02	Hdros. Bernabé Castañeda Morales	(773.84)	729.73			(773.84)	729.73	0%	0%
A-2.2	37382-03	Salvador Montesino Cruz	(1953.08)	340.17	(213.91)	98.92	(1739.17)	241.25	10.95%	29.08%
A-2.2	37382-18	Bernabé Castañeda Morales	(1.341.71)	293.48			(1.341.71)	293.48	0%	0%
A-2.2	37382-19	Celia Shara Castañeda Glez	(472.41)	472.41	(161.37)	161.37	(311.04)	311.04	34.16%	34.16%
A-2.2	37382-20	Florinda Hdez Quintero	(607.80)	580.72	(172.70)	172.70	(435.1)	408.02	28.41%	29.08%
A-2.2	37382-21	M <sup>a</sup> Carmen Padrón Casañas	(637.38)	243.86	(139.92)	111.31	(497.46)	132.55	21.95%	45.65%
A-2.2	37382-25									
A-2.2	36373-01	Leonardo Armas Benítez	(515.99)	515.99	(320.63)	320.63	(195.36)	195.36	62.14%	62.14%
A-2.2	36373-02	Juan Morales Amaro	(146.24)	146.24	(146.24)	146.24			100%	100%
A-2.2	36373-03	Dimas Castañeda Glez	(159.05)	159.05	(159.05)	159.05			100%	100%
A-2.2	36373-04	Miguel Armas Glez	(560.34)	560.34	(208.30)	208.30	(352.04)	352.04	37.17%	37.17%
A-2.2	36373-05	Feliciano Fleitas Morales	(639.02)	639.02	(76.31)	76.31	(562.71)	562.71	11.94%	11.94%
A-2.2	36373-06	Mauro Castañeda Acosta	(638.14)	638.14	(137.64)	137.64	(500.50)	500.50	21.57%	21.57%
A-2.2	36373-07	José Armas Rodríguez	(421.99)	421.99	(97.96)	97.96	(324.03)	324.03	23.21%	23.21%
A-2.2	36373-08	Juan Morales Amaro	(340.34)	340.34	(106.76)	106.76	(233.58)	233.58	31.37%	31.37%
A-2.2	37361-12	Julian Quintero Rivero	(247.98)	247.98	(10.95)	10.95	(237.03)	237.03	4.42%	4.42%
A-2.2	37361-13	Julian Quintero Rivero y Mauricio Armas Armas	(61.20)	61.20	(61.20)	61.20			100%	100%
A-2.2	37361-14	Mauricio Armas	(218.47)	218.47			(218.47)	218.47	0%	0%
A-2.2	37361-15	Pedro Cabrera Quintero	(468.34)	370.31	(203.78)	171.81	(264.56)	198.50	43.51%	46.40%
A-2.2	37361-16	Pedro Martín Castañeda	(334.61)	317.15	(39.87)	30.04	(294.74)	287.11	11.92%	9.47%
A-2.2	37361-17	Gregorio Cabrera Gutiérrez	(280.88)	280.88	(129.07)	129.07	(151.81)	151.81	45.95%	45.95%
A-2.2	37361-18	Schweichel Roswitha Gertrud	(246.18)	246.18	(131.05)	131.05	(115.13)	115.13	53.23%	53.23%
A-2.2	37361-19	Vidal Valentín Machín Lutzardo	(1740.07)	187.42	(223.55)		(1516.52)	187.42	12.85%	0%

## Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito de Belgara

ÁMBITOS	PARCELA	PROPIETARIOS	SUPERFICIES				GRADO OCUPACIÓN			
			CARTOGRAFÍA (total) P.E.		S. OCUPADA POR EDIF. (total) P.E.		G. OCUP. GENERAL	G. OCUP. P.E.		
A-3	36392-01	Domingo Hdez Lutzardo	(127.57)	127.57			(127.57)	127.57	0%	0%
A-3	36392-02	Domingo Hdez Lutzardo	(239.64)	239.64			(239.64)	239.64	0%	0%
A-3	36392-03		(109.18)	109.18			(109.18)	109.18	0%	0%
A-3	36392-04	Eligio Acosta Padrón	(1.056.54)	211.05	(149.30)		(907.24)	24.05	14.13%	0%
A-3	36392-09	Hipólito Cabrera Morales	(1737.18)	719.89	(155.08)	155.08	(1582.10)	564.81	8.93%	21.54%
A-3	37382-03	Salvador Montesino Cruz	(1953.08)	1555.47	(242.04)	135.87	(1711.04)	1419.60	12.39%	8.73%
A-3	37382-04	Andrés Cejas Castañeda	(579.65)	579.65	(95.80)	95.80	(483.85)	483.85	16.53%	16.53%
A-3	37382-05	Salvador Montesino Cruz	(67.12)	67.12	(61.80)	61.80	(5.32)	5.32	92.07%	92.07%
A-3	37382-06	Tomás Fernando Febles García	(1089.00)	1089.00	(200.52)	200.52	(888.48)	888.48	18.41%	18.41%
A-3	37382-07	Camilo Castañeda Zamora	(301.90)	301.90	(15.72)	15.72	(286.18)	286.18	5.21%	5.21%
A-3	37382-08	Margarita Schoch	(103.50)	103.50			(103.50)	103.50	0%	0%
A-3	37382-18	Bernabé Castañeda Morales	(1341.71)	343.45			(1341.71)	343.45	0%	0%
A-3	37382-23	Justo Quintero Morales	(106.06)	106.06			(106.06)	106.06	0%	0%
A-3	37361-19	Vidal Valentín Machín Lutzardo	(1740.07)	1552.65	(223.55)	223.55	(1516.52)	1329.10	12.85%	14.40%
A-3	37361-20	Alison Lima Zamora	(301.88)	301.88	(150.19)	150.19	(151.69)	151.69	49.75%	49.75%
A-3	37361-21	Procopio Lima Zamora	(383.12)	383.12			(383.12)	383.12	0%	0%
A-3	37361-22	Mauro Armas Padrón	(346.77)	346.77	(77.20)	77.20	(269.57)	269.57	22.26%	22.26%
A-3	37361-35	Eusebio Gutiérrez Padrón	(677.98)	81.69	(147.69)		(530.29)	81.69	21.78%	0%
A-3	37361-68		(729.41)	350.80	(27.28)	27.28	(702.13)	323.52	3.74%	
A-3	37361-41	Antonio Cabrera Morales	(985.87)	977.75	(89.40)	89.40	(896.47)	888.35	9.07%	
A-3	37361-42	Milagros del Valle Padrón Chacón	(1185.48)	1012.21	(150.03)	150.03	(1035.45)	862.18	12.66%	
A-3	37361-44		(350.34)	80.59			(350.34)	80.59	0%	0%
A-3	37361-47	Josefina Mendoza García	(339.42)	240.42	(136.10)	109.44	(203.32)	130.98	40.10%	
A-3	37361-48	Mauro Fleitas Lima	(609.60)	309.67			(609.60)	309.67	0%	0%
A-3	37361-49	Ana Mª Cejas García	(378.89)	378.89	(121.88)	121.88	(257.01)	257.01	32.17%	32.17%
A-3	37361-50	Vicenta Zamora Armas	(257.91)	257.91	(89.34)	89.34	(168.57)	168.27	34.64%	34.64%
A-3	37361-51	Lorenza Castañeda Armas	(409.37)	409.37	(95.95)	95.95	(313.42)	313.42	76.56%	76.56%
A-3	37361-52	Hilario Cabrera Acosta	(401.88)	309.06	(66.90)	57.44	(334.98)	251.62	16.65%	18.59%
A-3	37361-15	Pedro Cabrera Quintero	(486.34)	115.81	(203.78)	31.07	(282.56)	80.00	41.90%	26.83%
A-3	37361-62	Lorenza Castañeda Armas	(112.26)	112.26	(35.81)	35.81	(76.45)	76.45	31.90%	31.90%
A-3	37361-61	Vidal Cabrera Pérez	(464.43)	464.43			(464.43)	464.43	0%	0%
A-3	37361-65	Alfredo Martín Reboso	(275.15)	275.75	(36.78)	36.78	(238.34)	238.34	13.37%	13.37%
A-3	38366-01		(1499.28)	1499.28			(1499.28)	1499.28	0%	0%
A-3	37361-23	Victoria Warner	(600.06)	600.06	(138.18)	138.18	(461.88)	461.88	23.03%	23.03%
A-3	37361-24	Francisca Barrera Casañas	(3113.08)	1877.01	(360.29)	351.29	(2752.79)	1525.72	11.57%	18.72%
A-3	37361-25	Carlos HdezCastañeda	(936.36)	936.36	(22.15)	22.15	(914.21)	914.21	2.37%	2.37%
A-3	37361-26	Saulprjoo S.L	(316.45)	316.45	(20.34)	20.34	(296.11)	296.11	6.43%	6.43%
A-3	37361-30	Juana Mª Casañas Morales	(1089.28)	942.15	(119.33)	31.53	(969.95)	910.62	10.95%	3.35%
A-3	37361-31	Mª Rosario Reboso Benítez	(555.20)	396.67	(167.04)		(388.16)	396.67	30.09%	0%
A-3	37361-33	Clotilde Hdez Castañeda	(455.27)	455.27	(46.84)	46.84	(408.43)	408.43	10.29%	10.29%
A-3	37361-34	Pedro Hdez Castañeda	(259.54)	88.87	(113.31)		(146.23)	88.87	43.66%	0%
A-3	37361-69	Aurea Zamora Armas	(332.94)	332.94	(103.21)	103.21	(229.73)	229.73	31.00%	31.00%
A-3	37364-07		(5177.70)	2539.44	(348.67)		(4829.03)	2539.44	6.73%	0%
A-3	37364-08	Romualda Armas Benítez	(1822.82)	1822.82	(213.12)		(1609.70)	1822.82	11.69%	0%
A-3	37364-28	Carmen A. Febles García	(1557.33)	620.35			(1557.33)	620.35	0%	0%

### 6.3. Estudio de tipologías.

En el análisis de las tipologías, se ha hecho especial hincapié en el referente a usos residenciales, en cuanto a que esta es la principal conformadora del ámbito a ordenar.

El análisis se ha hecho, según se refleja en los planos correspondientes a este documento, en torno a los conceptos siguientes:

#### 6.3.1. Tipología, atendiendo a la siguiente clasificación.

- Residencial Colectiva:

- Cerrada.
- Mixta.

- Residencial Unifamiliar:

- Aislada.
- Cerrada.
- Mixta.

- Otros:

- Salón Comercial.
- Salón vivienda.
- Edificación Aislada (servicios).

1. Sistema constructivo-edad aproximada de la edificación, interrelacionando estos dos conceptos, en la hipótesis de su estrecha vinculación.

2. Estado de conservación.

3. Número de plantas.

4. Relaciones de los tipos edificatorios con su entorno, haciendo especial incidencia en:

- a) Tipo de suelo en que se desarrolla la edificación.
- b) Situación de la edificación con respecto a viales próximos.

c) Secciones características de las áreas homogéneas en que se ha dividido la totalidad del territorio para su estudio en las cuales se destacan los aspectos siguientes:

c.1.- Situación de la edificación en relación con la topografía, a la vista de determinación de rasantes óptimas, y en la mayoría de los casos, resolver la problemática general que se plantea, al tratarse de edificaciones adosadas dando a vial y dispuestas en hilera, quedando paredes medianeras, en la mayoría de los casos, al descubierto, sin plantear una doble respuesta al espacio libre al que se vuelcan y a la calle.

c.2.- Distribución de las edificaciones en el territorio a nivel general, clasificadas en cuanto a su tipología, a la vista de determinar relaciones globales que se puedan establecer entre ellas y el carácter del suelo en que se ubican.

#### 6.3.2. El Borde Urbano.

Definimos Borde Urbano como el lugar donde el territorio y lo edificado se encuentran y se intercambian.

En el caso de nuestra Modificación Puntual del Plan General, será preciso prestar especial atención al encuentro con el suelo rústico, al este del ámbito, donde se traslada el problema del borde y donde el Documento definirá las propuestas de intervención para su mejora e integración acorde a parámetros urbanos de intervención.

#### 6.4. Equipos y Servicios.

Dada la dependencia funcional de su entorno próximo Frontera Centro, no creemos como hechos urbanos conformadores del área, puesto que son inexistentes.

A nivel de propuesta se estudiará la posibilidad de inclusión de elementos dotacionales, con carácter social a efectos de fomentar la actividad y completar las carencias generales.

### 7. La estructura urbana. Problemática.

En este capítulo tratamos la problemática a nivel general. El diagnóstico de cada una de las áreas de estudio se encuentra en el Fichero de Información y Ordenación de la Modificación Puntual del Plan General.

Después del análisis realizado en nuestro ámbito de estudio, detectamos la siguiente problemática en su estructura urbana.

1. Carencia de accesibilidad capaz de dar soporte a futuros desarrollos.

2. Carencia de una configuración de borde y de respuestas coherentes de la edificación en su transición con estas bolsas de suelo.

3. Falta de consolidación de la parcelación transversal vial.

4. Deterioro del sistema tradicional de abancalamiento a través de muros y espacios libres, ligados a la edificación.

5. Carencia de actividades que puedan impulsar la regeneración de la zona.

6. El interés ambiental y paisajístico de esta estructura urbana es bastante alto. Las propuestas en el ámbito deberán ir encaminadas a realzar el sistema tradicional de Ocupación.

#### 8. Criterios y objetivos de planeamiento.

- Establecer las bases de ordenación para el futuro desarrollo del área.

- Utilización del suelo libre existente en el área, actualmente infrautilizado, para homogenizar el ámbito dando una organización coherente basada en las directrices del sistema tradicional de ocupación y la estructura de la propiedad actual y que pueda ser equiparable a las situaciones preexistentes, estableciendo parámetros formales y visuales.

- Potenciación a través del desarrollo urbanístico propuesto de los valores medioambientales y peculiares de la zona.

- Mejorar el Medio Ambiente Urbano, tanto en los espacios exteriores como en las edificaciones, potenciando la funcionalidad del trazado viario, ampliando los espacios de uso público aprovechando las áreas actualmente libres de edificación, mejorando la circulación peatonal y suprimiendo barreras arquitectónicas.

- Dar los parámetros de actuación para aquellas edificaciones preexistentes que atenten contra el entorno o sea dificultosa su integración en el conjunto, e integrar en el conjunto de las obras ordinarias la rehabilitación de fachadas de estas edificaciones.

- Conseguir un nuevo trazado secundario, de carácter eminente peatonal, que estructure y enlace las bolsas de suelo interiores. Este espacio libre interior, deberá cumplir la misión de dotar a la nueva edificación de condiciones de accesibilidad y compensar la falta de espacio libre exterior en la trama actualmente existente.

- Dotar de un sistema ordenado que relacione los modos singulares de ocupación de la edificación tradicional y potencie los valores de la red peatonal preexistente, con los intersticios integrables en el futuro proceso edificatorio.

- Control de las nuevas formas constructivas de cara a su integración con las formas tradicionales.

#### 9. Propuestas globales sobre temas sectoriales.

##### Los Temas Sectoriales.

Se exponen los criterios generales que han servido de desarrollo a las propuestas pormenorizadas, y condiciones de Diseño de los Proyectos de Urbanización.

#### 9.1. Propuestas de ordenación del Sistema Viario.

De los documentos de Información y de Criterios y Objetivos, se deduce que las actuales vías de distribución no poseen actualmente unas adecuadas características para su correcta utilización como soporte de tráfico de peatones y vehículos.

Por otro lado la necesidad de conservar las líneas generales de la estructura de la propiedad y del las edificaciones existentes impide soluciones drásticas de modificaciones sustanciales.

Ante la situación de conseguir los dos objetivos de facilitar una circulación peatonal sin barreras, favorecer igualmente el acceso de vehículos, y la puesta en el mercado inmobiliario de las parcelas interiores.

Para conseguir esta doble función se ha buscado el equilibrio, entre una adecuada accesibilidad rodada a las distintas actividades y una máxima utilización peatonal mediante la fórmula de creación de un

##### Viario de preferencia peatonal.

En él está permitido tan sólo la circulación de vehículos de carácter local, pudiendo existir aparcamiento carga y descarga, tan sólo en los lugares que se establezcan en los proyectos de urbanización que se realicen en las siguientes fases de trabajo.

A esta categoría pertenece la mayoría del viario del área, representando gráficamente en el plano de usos y alineaciones y rasantes.

El tratamiento de estos viales, que deberá ir definido en los planos de urbanización, consistirá en una única banda de circulación al mismo nivel que las aceras, de las que se distinguirá tan sólo por el tratamiento de los pavimentos. El ancho mínimo de estas aceras será de 1 m, debiendo por lo menos una de ellas alcanzar la dimensión de 1,40 m (libre de obstáculos), con el fin de cumplir la eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Por este motivo no estará permitido aparcar en tramos de vía cuya anchura sea inferior a 7,20 o al menos en toda la longitud del viario.

Se deberá prever arbolado en un 50% de la superficie del viario, en aquellos tramos cuya anchura supere los 7m con especies de parte proporcional a dicha anchura.

##### Vías peatonales y espacio libres de uso público.

Se prevé en dos de las transversales paralelas a la calle Panadera y La Ladera. En ellas estará prohibida la circulación y aparcamiento de vehículos, salvo en casos de emergencia o fuerza mayor (obras, mantenimiento, limpieza, policía, ambulancia, bomberos, etc.) o en caso de paso de vehículos a garajes pri-

vados, situados en edificios que den fachada a estas vías o espacios.

Esta prohibición de paso será normativa y nunca por medio de barreras físicas fijas o móviles que puedan impedir el paso en un caso de emergencia.

Justificación de apertura de vías con carácter privado.

El ámbito de Belgara (F-8), del Plan General de Ordenación de Frontera, sometido a esta Modificación Puntual del Plan General se define por una amplia masa de suelo categorizado como urbano consolidado que, entre otros aspectos, se ajusta a los parámetros contenidos en los arts. 8 de la Ley 6/98, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones y al art. 73 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000.

El art. 57 del Texto Refundido citado dispone que las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos en el Texto Refundido o, en virtud de él, por el planeamiento con arreglo a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación urbanística del suelo.

En cumplimiento de esta genérica disposición, es de significar que el régimen jurídico del suelo urbano consolidado viene definido por la conjunción de una serie de derechos y deberes, entre los que se encuentra el “derecho a completar la urbanización de los terrenos” para que las parcelas susceptibles de ser edificadas adquieran la condición de solar. Es decir los propietarios con parcelas aptas para ser edificadas, esta categoría de suelo les habilita para la realización y ejecución de todas aquellas actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar, y cuando la tengan, para implantar los usos y las edificaciones permitidas por el planeamiento.

Asimismo, entre el conjunto de deberes que han de ser asumidos por la propiedad se encuentra el de “costear y ejecutar la urbanización de los terrenos” para el mismo fin descrito: “que las parcelas adquieran y tengan la consideración de solares.”

Por regla general, esta urbanización de los terrenos (que como decimos, corresponde a los propietarios de los solares la carga de su ejecución dado que se benefician directamente de la misma) conlleva dotar a éstos de elementos tales como el acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, encintado de aceras, etc., siendo práctica común en el suelo urbano que una vez ejecutada la urbanización ésta se ceda y de su mantenimiento, conservación y funcionamiento se haga cargo la Administración municipal, conforme se contempla en el art. 139 del Reglamento de Ges-

ción y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. En atención a esto se ha recogido el deber de cesión de los viales o de puesta a disposición de los terrenos para la ejecución de los viales en el art. 14 de la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Es por ello que el grado alcanzado en el proceso urbanizador tiene una importancia decisiva en el régimen del suelo urbano consolidado. Tal es así que en esta clase de suelo puede darse el caso de que la urbanización consista en:

La ejecución “ex novo” de la obra urbanizadora (calles previstas en el planeamiento y no ejecutadas) o,

De ultimar urbanizaciones inacabadas o deterioradas por el transcurso del tiempo.

El Plan General de Ordenación Urbana de Frontera define entre sus instrucciones de ordenación que la red peatonal tradicional pueda compatibilizarse con las vías rodadas domiciliarias pudiendo incluso ser su uso público o privado. Para la ejecución de dichas vías, sea cual fuere su condición, debe contemplarse que éstas den frente a las parcelas edificables y que se dote de todos los servicios urbanísticos a fin de que resulten directamente beneficiados los propietarios de los terrenos.

El método de obtención del suelo preciso para la ejecución de los viales puede realizarse de dos formas:

Mediante la intervención de la Administración municipal, a través de las denominadas obras públicas ordinarias cuando no es posible la delimitación de unidades de actuación, bajo las determinaciones contenidas en el art. 145 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (ocupación directa, cesión gratuita por Convenio Urbanístico o mediante expropiación) tal y como se recoge en las instrucciones del Plan General de Frontera.

Directamente por la propiedad del suelo, dado que éstos serán los directamente beneficiados con la obra urbanizadora, siempre que se asegure que la urbanización se ejecutará simultáneamente a la edificación y que se avale con las garantías económicas que la Administración estime pertinentes en cada caso.

Desde la óptica de esta Modificación Puntual del Plan General teniendo en cuenta la práctica habitual y tradicional del desarrollo del proceso urbanístico y edificatorio, se admite que la urbanización de los terrenos se ajuste a la segunda fórmula descrita, es decir, que sean los propietarios de los terrenos los que ejecuten la urbanización de los viales previstos en el planeamiento dado que son éstos los directamente beneficiados con la ejecución de la urbanización para que sus parcelas alcancen la condición de solar y

sean además, directamente responsables de el mantenimiento, conservación y buen funcionamiento de la obra urbanizadora. Todo ello sin perjuicio de las posibles garantías que puedan ser exigibles por la Administración para garantizar la total y correcta ejecución de la obra urbanizadora y la simultaneidad de su ejecución con las obras edificatorias.

La ejecución de los viales definidos por el Plan a través de la iniciativa privada conllevará igualmente a que la titularidad de estas vías permanezca en la órbita privada, sin que la falta de formalización de la recepción de la obra urbanizadora por la Administración sea obstáculo para su posible uso como paso público de tránsito desde y hacia otros lugares distintos de la propia urbanización y sin perjuicio de las facultades de policía municipal de ordenación del tráfico para la racional o correcta utilización de la red viaria en la que se inserte.

## 9.2. La dinamización funcional.

Como objetivo sectorial específico, la Modificación Puntual del Plan General establece dentro de su ámbito la creación de una actuación motora a efectos de potenciar la actividad social más allá de la misión residencial. Para ello se propone como actuación concreta la creación de un local socio-cultural en el límite correspondiente a la calle Rumboso, afectando a una conformación de edificación tradicional para su regeneración y conversión a dotación pública ayudando así al establecimiento de una actividad atractora de visitantes donde se pueda indicar la real funcionalidad del área, en cuanto a caminos, residencias, elementos culturales, etc. Dada la carencia en el municipio y en el área en concreto de lugares de Ocio para niños, se proyecta en el cruce de la calle Belgara, la situación de un área infantil con áreas de juego cubiertas y aire libre.

## 10. Propuestas globales sobre espacios edificados/espacios libres.

### 10.1. Propuestas de dotaciones y equipamientos.

En la Información Urbanística y Diagnóstico del Plan General se vio que la principal carencia del área, de este barrio en concreto en materia de Dotaciones afectaba fundamentalmente a la Dotación para Centros Infantiles y un Centro Socio-Cultural a pequeña escala, integrado en la estructura conformada del barrio.

Una vez estudiada por la Modificación Puntual, la oferta de suelo, la coherencia con la estructuración de las propuestas y la viabilidad de obtención del suelo se plantea:

DOT-1 Área Infantil. En el tendrán cabida dotaciones de ocio y formativas con áreas de juego cubiertas y al aire libre.

### 10.2. El Sistema de Espacios Libres.

El sistema tradicional de ocupación del área de estudio, lo constituye precisamente la relación existente entre las edificaciones y los espacios libres privados, que a modo de huerta doméstica, guardan una relación intrínseca con la vivienda o conjunto de viviendas que dan frente a ella.

Pensamos que las relaciones edificación-calle no tienen interés. Únicamente en aquellos puntos donde queremos guardar una relación directa, con áreas más urbanizadas del municipio, que se encuentran en su entorno próximo.

En un área donde es primordial la relación interior-exterior de casa-jardín-huerta, el espacio público no es importante. Es importante, que los espacios privados se abren al exterior y sean disfrutados por todos y se distribuyan de manera que no impidan la producción de las actuales vistas hacia el Golfo.

La accesibilidad a las bolsas interiores de suelo se plantea a través de peatonales basados en la red peatonal tradicional, que se recoge gráficamente en los planos de Ordenación Detallada y se considera compatible con el acceso rodeado domiciliario, siempre que las condiciones de pendiente, sección y trazado lo admitan. Se señalan situación indicativa de los accesos.

## 11. Gestión.

Conforme previene el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 y el vigente Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/04, la actividad de gestión y ejecución de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística comprende todos los procesos y acciones que son precisos para materializar las determinaciones contenidas en los distintos instrumentos de ordenación que conforman el sistema de planeamiento.

En este sentido, la Modificación Puntual del Plan General en el ámbito de Belgara ha previsto el desarrollo del mismo mediante un sistema de gestión, sujeto a la iniciativa pública, que vela por la adecuada ponderación de la totalidad de intereses en juego, la

distribución y proporcionalidad de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del propio planeamiento, la utilización del suelo conforme al interés general y la racionalización de los recursos, además de la concertación urbanística en el logro de cumplir el principio de participación pública (ciudadanos y entidades) en la gestión de los recursos urbanísticos.

A tal fin, dado que la Modificación Puntual se desarrolla sobre suelo urbano consolidado se han delimitado pequeños ámbitos que se definen con el objetivo de cumplir con los principios básicos antes descritos en este marco; destacando entre ellas:

a) Ámbitos de Ejecución de Sistemas Locales (AESL): conforme a la legislación vigente, estas actuaciones específicas se delimitan con el fin de obtener suelo para la ejecución de sistemas locales; estableciéndose concretamente en el suelo urbano consolidado su obtención mediante los sistemas de cesión gratuita a virtud de convenio urbanístico, la expropiación y la ocupación directa de los terrenos. Estas actuaciones se regulan en el art. 148 y 149 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias que dispone que, estas obras para la ejecución de sistemas locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación. En la presente modificación se aplicará sobre los AESL el sistema de expropiación, señalándose que el aprovechamiento medio que se valorará por la Administración para la determinación de las indemnizaciones que procedan se sujetarán al 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b) Obras Ordinarias (O.O.): se delimitan cuando las obras públicas son exclusivamente de urbanización, quedando en la potestad de la Administración Pública actuante poder imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados por la obra. Se regulan en el art. 149.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. En la presente modificación, dado que la ejecución de la obra urbanizadora del viario peatonal que atraviesa las Manzanas 1, 2 y 3 y los dos viarios perpendiculares definidos por el Plan General de Frontera, son de cuenta de la Administración, se establecerán obras ordinarias a fin de repercutir en cada propietario los gastos de urbanización derivados de la ejecución de dichas vías, en los términos descritos en los Convenios Urbanísticos de Cooperación que se anexan a este Documento.

Se establece para cada uno de estos ámbitos un coeficiente de edificabilidad bruta de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> materializable sobre porción de parcela que la Modificación Puntual califica como de residencial.

Esta edificabilidad es bruta, sobre el total de la parcela, teniendo cada parcela una edificabilidad neta variable, en función de la superficie realmente edificable.

### 11.1. Ámbitos de Ejecución de Sistemas Locales.

#### AESL-1.

Obtención de suelo para creación vial de acceso, área libre de uso público destinada a área infantil. (Parque Urbano). (DOT-1).

Sistema de Actuación: Expropiación.

Plazo: cuatro años a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.

#### AESL-2.

Obtención de suelo para ensanchamiento de vial.

Sistema de Actuación: Expropiación.

Plazo: cuatro años a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.

#### AESL-3.

Obtención de suelo para ensanchamiento de vial.

Sistema de Actuación: Expropiación.

Plazo: cuatro años a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.

#### AESL-4.

Obtención de suelo para ensanchamiento de vial.

Sistema de Actuación: Expropiación.

Plazo: cuatro años a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.

### 11.2. Obras ordinarias.

Urbanización de áreas peatonales definidas en el plan. Adecuación de fachadas traseras, en aquellos casos en que la Modificación Puntual del Plan General no determine la sobreposición de otra actuación edificatoria.

Los proyectos de urbanización comprenderán pavimentación con carácter de coexistencia, arbolado, mobiliario urbano y canalización de instalaciones.

### 12. Cuadros de características generales de la ordenación.

#### 12.1. Cuadro Resumen por Usos.

## Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito de Belgara

- Superficie total del ámbito: 64744,42m<sup>2</sup>
- Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,74 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s
- Número total de viviendas: 333
- Densidad del área: 51,54 viv/Ha-----154,62 hab/Ha

USOS	Superficie edificable (m <sup>2</sup> S)	Coefficiente edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
Residencial/Comercial (mixta G.6 y G.7)	10.593,11	1,20	12.711,73	2,00	105,93	16,36
Residencial/Comercial (aislada)	150,81	0,90	135,73	2,00	0,75	0,12
Residencial (mixta)	9.328,25	1,20	11.193,90	1 ó 2	93,28	14,41
Residencial (aislada)	24.995,42	0,90	22.495,88	1 ó 2	124,98	19,30
Uso Liberalizado	877,32	1,00	877,32	1 ó 2	8,77	1,36
Espacio libre privado*	3.583,41					
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>45.944,91</b>		<b>47.414,56</b>	<b>1 ó 2</b>	<b>333,72</b>	<b>51,54</b>
Espacio libre público (parques, plazas)	690,87					
Espacio libre público (vial, peatonal)	13.919,34					
Dotacional	605,89	1,00	605,89	2,00		
<b>TOTAL ÁMBITOS</b>	<b>64.744,42</b>	<b>0,74</b>	<b>48.020,45</b>	<b>2,00</b>	<b>333,72</b>	<b>51,54</b>

Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito de Belgara

## 12.2 Ordenación por Ámbitos

### Ámbito 1.1

USOS	Superficie edificable (m <sup>2</sup> S)	Coefficiente edif. (m <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hect)
Residencial/Comercial (mixta G.6 y G.7)	1.032,33	1,20	1.238,80	1 ó 2	10,32	48,07
Residencial						
Uso Liberalizado						
Espacio libre privado*	554,27					
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>1.032,33</b>		<b>1.238,80</b>	<b>1 ó 2</b>	<b>10,32</b>	<b>48,07</b>
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	561,15					
Dotacional						
<b>TOTAL ÁMBITO 1.1</b>	<b>2.147,75</b>	<b>0,58</b>	<b>1.238,80</b>	<b>1 ó 2</b>	<b>10,32</b>	<b>48,07</b>

### Ámbito 1.2.1

USOS	Superficie edificable (m <sup>2</sup> S)	Coefficiente edif. (m <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hect)
Residencial/Comercial (mixta G.7)	594,31	1,20	713,17	2,00	5,94	13,25
Residencial (mixta G.7)	1.730,97	1,20	2.077,16	2,00	17,31	38,58
Uso Liberalizado	73,54	1,00	73,54	2,00	0,74	1,64
Espacio libre privado*	532,71					
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>2.398,82</b>		<b>2.863,88</b>		<b>23,99</b>	<b>53,46</b>
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	1.023,71					
Dotacional	531,51	1,00	531,51	2,00		
<b>TOTAL ÁMBITO 1.2.1</b>	<b>4.486,75</b>	<b>0,76</b>	<b>3.395,39</b>	<b>2,00</b>	<b>23,99</b>	<b>53,46</b>

## Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito de Belgara

## ÁMBITO 1.2.2

USOS	Superficie edificable (m <sup>2</sup> S)	Coefficiente edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hect)
Residencial/Comercial (mixta G.7)	1.575,53	1,20	1.890,64	1 ó 2	15,76	66,61
Residencial						
Uso Liberalizado	36,91	1,00	36,91	1,00	0,37	1,56
Espacio libre privado*	75,88					
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>1.612,44</b>		<b>1.927,55</b>	<b>1 ó 2</b>	<b>16,12</b>	<b>68,17</b>
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	676,84					
Dotacional						
<b>TOTAL ÁMBITO 1.2.2</b>	<b>2.365,16</b>	<b>0,81</b>	<b>1.927,55</b>	<b>1 ó 2</b>	<b>16,12</b>	<b>68,17</b>

## ÁMBITO 1.3.1

USOS	Superficie edificable (m <sup>2</sup> S)	Coefficiente edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hect)
Residencial/Comercial (mixta G.7)	1.309,73	1,20	1.571,68	2,00	13,10	28,03
Residencial (mixta G.7)	2.151,69	1,20	2.582,03	1 ó 2	21,52	46,05
Uso Liberalizado						
Espacio libre privado*	515,16					
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>3.461,42</b>		<b>4.153,70</b>	<b>1 ó 2</b>	<b>34,61</b>	<b>74,08</b>
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	696,24					
Dotacional						
<b>TOTAL ÁMBITO 1.3.1</b>	<b>4.672,82</b>	<b>0,89</b>	<b>4.153,70</b>	<b>1 ó 2</b>	<b>34,61</b>	<b>74,08</b>

## Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito de Belgara

## ÁMBITO 1.3.2

USOS	Superficie edificable (m <sup>2</sup> S)	Coefficiente edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
Residencial/Comercial (mixta G.7)	939,53	1,20	1.127,44	2,00	9,40	23,77
Residencial (mixta G.7)	1.924,30	1,20	2.309,16	1 ó 2	19,24	48,68
Uso Liberalizado						
Espacio libre privado*	97,50					
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>2.863,83</b>		<b>3.436,60</b>	<b>1 ó 2</b>	<b>28,64</b>	<b>72,45</b>
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	991,76					
Dotacional						
<b>TOTAL ÁMBITO 1.3.2</b>	<b>3.953,09</b>	<b>0,87</b>	<b>3.436,60</b>	<b>1 ó 2</b>	<b>28,64</b>	<b>72,45</b>

## ÁMBITO 2.1.1

USOS	Superficie edificable (m <sup>2</sup> S)	Coefficiente edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
Residencial/Comercial						
Residencial (mixta G.7)	1.150,85	1,20	1.381,02	2,00	11,51	42,82
Uso Liberalizado						
Espacio libre privado*						
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>1.150,85</b>		<b>1.381,02</b>	<b>2,00</b>	<b>11,51</b>	<b>42,82</b>
Espacio libre público (parques, plazas)	690,87					
Espacio libre público (viario, peatonal)	771,59					
Dotacional	74,38	1,00	74,38	1,00		
<b>TOTAL ÁMBITO 2.1.1</b>	<b>2.687,69</b>	<b>0,54</b>	<b>1.455,40</b>	<b>2,00</b>	<b>11,51</b>	<b>42,82</b>

## Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito de Belgara

## ÁMBITO 2.1.2

USOS	Superficie edificable (m <sup>2</sup> S)	Coefficiente edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hect)
Residencial/Comercial (mixta G.7)	267,73	1,20	321,28	2,00	2,68	5,00
Residencial (mixta G.7)	2.370,44	1,20	2.844,53	2,00	23,70	44,26
Residencial (aislada)	1.615,13	0,90	1.453,62	2,00	8,08	15,08
Uso Liberalizado	81,14	1,00	81,14	2,00	0,81	1,52
Espacio libre privado*	226,32					
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>4.334,44</b>		<b>1.856,03</b>	<b>2,00</b>	<b>11,56</b>	<b>21,59</b>
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	794,93					
Dotacional						
<b>TOTAL ÁMBITO 2.1.2</b>	<b>5.355,69</b>	<b>0,35</b>	<b>1.856,03</b>	<b>2,00</b>	<b>11,56</b>	<b>21,59</b>

## ÁMBITO 2.2

USOS	Superficie edificable (m <sup>2</sup> S)	Coefficiente edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hect)
Residencial/Comercial (mixta G.6 y G.7)	4.873,95	1,20	5.848,74	1 ó 2	48,74	50,71
Residencial						
Uso Liberalizado	318,61	1,00	318,61	1,00	3,19	3,31
Espacio libre privado*	331,15					
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>5.192,56</b>		<b>6.167,35</b>		<b>51,93</b>	<b>54,02</b>
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	4.088,43					
Dotacional						
<b>TOTAL ÁMBITO 2.2</b>	<b>9.612,14</b>	<b>0,64</b>	<b>6.167,35</b>	<b>1 ó 2</b>	<b>51,93</b>	<b>54,02</b>

## Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito de Belgara

## ÁMBITO 3.1

USOS	Superficie edificable (m <sup>2</sup> S)	Coficiente edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hect)
Residencial/Comercial						
Residencial (aislada)	4.994,69	0,90	4.495,22	2,00	24,97	39,84
Uso Liberalizado	37,50	1,00	37,50	2,00	0,19	0,30
Espacio libre privado*	128,05					
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>5.032,19</b>		<b>4.532,72</b>		<b>25,16</b>	<b>40,14</b>
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	1.107,51					
Dotacional						
<b>TOTAL ÁMBITO 3A</b>	<b>6.267,75</b>	<b>0,72</b>	<b>4.532,72</b>	<b>2,00</b>	<b>25,16</b>	<b>40,14</b>

## ÁMBITO 3.2

USOS	Superficie edificable (m <sup>2</sup> S)	Coficiente edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hect)
Residencial/Comercial						
Residencial (aislada)	6.614,36	0,90	5.952,92	1,00	33,07	39,44
Uso Liberalizado	85,37	1,00	85,37	1,00	0,85	1,02
Espacio libre privado*	839,73					
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>6.699,73</b>		<b>6.038,29</b>		<b>33,93</b>	<b>40,45</b>
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	846,76					
Dotacional						
<b>TOTAL ÁMBITO 3B</b>	<b>8.386,22</b>	<b>0,72</b>	<b>6.038,29</b>	<b>1,00</b>	<b>33,93</b>	<b>40,45</b>

## Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito de Belgara

## ÁMBITO 3.3

USOS	Superficie edificable (m <sup>2</sup> S)	Coefficiente edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
Residencial/Comercial (aislada)	150,81	0,90	135,73	2,00	0,75	0,77
Residencial (aislada)	7.712,17	0,90	6.940,95	2,00	38,56	39,47
Uso Liberalizado						
Espacio libre privado*	234,91					
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>7.862,98</b>		<b>7.076,68</b>	<b>2,00</b>	<b>39,31</b>	<b>40,24</b>
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	1.672,12					
Dotacional						
<b>TOTAL ÁMBITO 3C</b>	<b>9.770,01</b>	<b>0,72</b>	<b>7.076,68</b>	<b>2,00</b>	<b>39,31</b>	<b>40,24</b>

## ÁMBITO 3.4

USOS	Superficie edificable (m <sup>2</sup> S)	Coefficiente edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> C)	Nº plantas	Nº viviendas (uds.)	Densidad viviendas (viv./hec)
Residencial/Comercial						
Residencial (aislada)	4.059,07	0,90	3.653,16	2,00	20,30	40,28
Uso Liberalizado	244,25	1,00	244,25	2,00	1,22	2,42
Espacio libre privado*	47,73					
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>4.303,32</b>		<b>3.897,41</b>	<b>2,00</b>	<b>21,52</b>	<b>42,70</b>
Espacio libre público (parques, plazas)						
Espacio libre público (viario, peatonal)	688,05					
Dotacional						
<b>TOTAL ÁMBITO 3D</b>	<b>5.039,10</b>	<b>0,77</b>	<b>3.897,41</b>	<b>2,00</b>	<b>21,52</b>	<b>42,70</b>

## 14. Estudio económico-financiero.

### Objeto y contenido.

Este estudio se realiza e incorpora a la Documentación de la Modificación Puntual del Plan General en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, adaptándose en cuanto a objeto y contenido a lo especificado en los mismos.

La evaluación económica que se hace tiene el grado de precisión que puede obtenerse en el nivel de la Modificación Puntual del Plan General ya que el coste real de las obras será solo conocido con exactitud a través de los Proyectos de Urbanización que desarrollan las infraestructuras previstas en la propuesta.

### Estructura y metodología.

Para la aplicación de un sistema simplificado de costes y beneficios se han llevado a cabo las valoraciones más precisas posibles a los costes de urbanización atendiendo a la estructura general:

- Costos directos de obras de urbanización.
- Costos directos de las obras de edificación de dotaciones.
- Costo de obtención de suelo dotacional valorado.
- Costo de las edificaciones que han de reponerse.
- Valoración de indemnizaciones por ceses de actividades.
- Aprovechamiento residencial en Operaciones Públicas.
- Aprovechamiento residencial de Actuaciones Privadas.

Se han calculado así los costes medios del suelo y costes totales del Ayuntamiento así como de Promoción privada a los precios del Mercado local.

El estudio que se presenta es informativo de valores de costes de las actuaciones previstas en la modificación puntual del Plan General.

No se ha ido más allá porque entendemos que debe ir estrechamente vinculado al desarrollo de los mecanismos de gestión que se ultimarán una vez pasado el proceso de Información Pública.

Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito de Belgara

#### 1. Costos de las Obras de Urbanización

##### Obras Ordinarias

Nº	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario €/ m <sup>2</sup>	Coste €
00-1	383,85	96 €/ m <sup>2</sup>	36.849,6
00-2	149,36	96 €/ m <sup>2</sup>	14.338,56
00-3	1.196,27	96 €/ m <sup>2</sup>	114.841,92
00-4	1.168,32	96 €/ m <sup>2</sup>	112.158,72
00-5	315,67	96 €/ m <sup>2</sup>	30.304,32
00-6	808,91	96 €/ m <sup>2</sup>	77.655,36
00-7	1.802,83	96 €/ m <sup>2</sup>	173.071,68
00-8	349,95	96 €/ m <sup>2</sup>	33.595,2
00-9	412,18	96 €/ m <sup>2</sup>	39.569,28
<b>Total</b>	<b>6.587,34</b>		<b>632.384,64</b>

#### 1. Costo de las Obras de Edificación

Nº	Superficie Construido m <sup>2</sup>	Precio Unitario €/ m <sup>2</sup>	Coste Total €
1. Centro Socio-Dot. cultural	129,64	480 €/ m <sup>2</sup>	62.227,2
2. Centro Infantil	74,38	480 €/ m <sup>2</sup>	35.702,4
3. E.L. asociado	690,87	96 €/ m <sup>2</sup>	66.323,52
4. E.L. asociado	404,47	96 €/ m <sup>2</sup>	38.829,12
<b>Total</b>	<b>1.299,36</b>		<b>203.082,24</b>

Ayuntamiento de La Frontera

Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito de Belgara

#### 3. Obras a Asumir por el Ayuntamiento

1. Obras Ordinarias.....	632.384,64
2. Costo de las Obras de Edificación.....	203.082,24

**Total.....835.466,88**

Santa Cruz de Tenerife, a 29 de junio de 2007.

Alegaciones de Belgara.

2. Leonardo Armas Benítez (Ref. nº 1332).
3. Tomás Padrón Acosta (Ref. nº 1333).
4. Vicenta Zamora Armas.
5. Vidal V. Machín Lutzardo (Ref. nº 1682).

Número: 2.

Registro: 1332.

Fecha: 11 de abril de 2006.

Alegante: don Leonardo Armas Benítez.

Localización inmueble: calle Belgara, 10.

Área: F-8.

Manzana: ---.

Síntesis alegación:

El alegante manifiesta que la parcela señalada (ver plano) se califique como espacio libre de uso público, o en su defecto como suelo dotacional infantil o sociocultural, con las limitaciones que la misma parcela imponen, al entender que no es viable la calificación de la misma como parcela edificable.

Informe:

Estudiada la alegación detenidamente por el equipo redactor, estimamos que es factible la edificación en esa parcela, debiéndose ceñir la misma, con una planta de altura sobre la rasante de la carretera, a las condiciones de la edificación especificadas en la Normativa Urbanística.

Propuesta de resolución:

Se propone desestimar la alegación presentada.

Número: 3.

Registro: 1333.

Fecha: 11 de abril de 2006.

Alegante: don Tomás Padrón Acosta.

Localización inmueble: calle Belgara, 4 (El Puente).

Área: ---.

Manzana: ---.

Síntesis alegación:

El alegante, contrario a la decisión del Plan, de calificar la totalidad de su parcela como Espacio Libre de Uso Público, solicita que en parte de ella se permita el Uso Residencial, aceptando la calificación de verde público en el resto de la parcela e incluso el ensanche de la Carretera de Belgara.

Informe:

Analizada detenidamente la alegación por el equipo redactor, se considera viable la propuesta del solicitante. Dentro de los plazos indicados en el Plan se realizará la valoración de los terrenos afectados para compensación de los propietarios.

Propuesta de resolución:

Se propone estimar la alegación presentada en el sentido indicado.

Número: 4.

Registro: ---.

Fecha: 15 de noviembre de 2006.

Alegante: doña Vicenta Zamora Armas.

Localización inmueble: calle El Rumbaso.

Área: ---.

Manzana: ---.

Síntesis alegación:

El alegante manifiesta que visto el Plan Especial de Belgara, existe un peatonal que afecta a su vivienda de manera parcial, por lo que solicita, el desplazamiento de éste.

Informe:

Analizada detenidamente la propuesta por el equipo redactor se adecua el sistema de Accesibilidad y Espacios Libres a las edificaciones existentes de manera que no afecten edificaciones en uso.

Propuesta de resolución:

Se propone estimar la alegación presentada en el sentido indicado.

Número: 5.

Registro: 1682.

Fecha: 9 de mayo de 2006.

Alegante: don Vidal V. Machín Lutzardo.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 2 CONDICIONES NORMATIVAS		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1000	G-2.2	

**CONDICIONES NORMATIVAS**

**ZONA 2**

**DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO**

Los terrenos que conforman lo que se ha denominado zona 2, corresponden a la parte Oeste del área, el entorno de las calles Belgara y La Placeta.

La zona 2 se encuentra un poco más consolidada que el resto y en ella se superponen distintos sistemas de ordenación. En el ámbito de la construcciones que corresponden al tipo de edificación adosada conformadora de la calle.

En la parte Este, se sitúan, en forma dispersa algunas edificaciones comunicadas a través de patios conformando lo que hemos llamado el sistema tradicional de ocupación y por último, en las franjas paralelas a la calle La Placeta hacia el Sur, predomina el sistema característico del núcleo de construcciones con niveles de accesibilidad transversal al espacio viario.

**PROBLEMÁTICA-DIAGNÓSTICO**

- Alto nivel paisajístico de los espacios libres y huertas existentes hacia la calle Belgara Alta, en contraposición con el alto grado de consolidación de las vías transversales.
- Carencia de accesibilidad transversal capaz de dar soporte a futuros desarrollos.
- Carencia de una configuración de borde y de respuestas coherentes en su transición con el suelo interior que no responde a vial.
- La parcelación con frente al vial se encuentra excesivamente fragmentada frente al resto de parcelas al ámbito.

**OBJETIVOS**

- Establecer las bases de ordenación para el futuro desarrollo del área.
- Potenciación a través del desarrollo urbanístico propuesto de los valores medioambientales y peculiares de la zona.
- Potenciar en las parcelas con frente a la calle Belgara Alta la permanencia de los espacios libres existentes.

**ACTUACIONES PROPUESTAS**

- Se mantiene la imagen de espacio libre exterior en el frente a la calle Belgara Alta. Límite del Ámbito.
- Se consolida la edificación alineada a vial en el frente a la calle Belgara.
- Se pretende crear un elemento de transición de estas dos tipologías en torno a la calle La Placeta.
- Se catalogan las edificaciones señaladas en plano y su espacio libre anexo, así como el sistema de muros en banca, que cualifica los espacios libres del frente a Belgara Alta.

Se crea un pequeño parque urbano y dotación social, destinado a actividades infantiles y que a su vez permite, a través del parque de canalizar cómodamente las instalaciones de pluviales existentes.

**CONDICIONES NORMATIVAS GENERALES**

**ZONA 2**

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

TIPOS DE EDIFICACIÓN

- **Tipología**

La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada para cada uno de las áreas señaladas de movimiento de la edificación. En esta área se disponen las edificaciones mixtas grado 6 y mixta grado 7 y aislada. Se establecen nuevos grados de edificación mixta con respecto a los ya definidos en el Plan General vigente, a efectos de responder a Condiciones Urbanísticas que se adapten al ámbito.

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

- **Uso característico**

**Residencial.** En las zonas de uso característico residencial en tipología de Edificación Mixta Grado 6 Y Grado 7, se admitirán actividades terciarias, en aquellos ámbitos señalados en el plano de ordenación detallada. Se admitirá la residencia colectiva en el lado Sur de la calle Belgara, según condiciones específicas para el ámbito concreto.

- **Usos compatibles**

Los establecidos como permitidos y autorizables en el cuadro de *Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales*, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- **Usos prohibidos**

Los establecidos como prohibidos en el cuadro de *Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales*, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

- La edificabilidad máxima será la correspondiente a la tipología asignada a cada ámbito edificatorio en los planos de ordenación detallada, por conjunción de los distintos parámetros de aprovechamiento urbanístico, de acuerdo a las condiciones particulares de cada subgrupo.
- Se establece una edificabilidad de 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en las edificaciones mixtas y 0,9 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en edificaciones aisladas sobre parcela bruta, materializable sobre la porción de parcela que la Modificación Puntual califica como residencial y ciñéndose a las determinaciones que sobre ocupación y altura se establezcan de manera pormenorizada.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA

- **Nº máximo de plantas**

La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada o la normativa particular de cada manzana.

- **Altura máxima**

- La altura reguladora máxima se medirá, en su caso, independientemente para cada una de las calles en el centro de la fachada, no pudiendo sobrepasar, a efectos de medición, los 12 metros la longitud de la fachada considerada, en cuyo caso habrá de descomponerse en tramos iguales o inferiores a 12 m, las alturas así resultantes se podrán prolongar hacia el interior y hacia las otras fachadas ó límites de parcela mientras no se sobrepase, en ninguno de los paramentos exteriores y muros de contigüidad, medidos en cualquier punto, un suplemento de 1,20 metros sobre la altura reguladora máxima correspondiente a esa fachada, medidos a la cara interior del forjado inferior.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O. BELGARA - Ayto. de LA FRONTERA



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 2 CONDICIONES NORMATIVAS		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1000	G-2.3	



- Las alturas en función de los usos del suelo serán las siguientes:

Usos dominantes	I Planta		II Planta	
	Max.	Min	Max.	Min
Vivienda	3.0	2.50	6.5	5.50
Terciario	3.5	3.00	7.6	6.5
Dotaciones	4.5	4.0	8.4	7.4

En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima podrá incrementarse en 1,5 m.

- Se prohíben construcciones por encima de estas alturas máximas.

PARÁMETROS Y CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES

**Coficiente de edificabilidad permitida en restos de parcela capaz de albergar más edificación.**

La edificabilidad permitida en cada parcela (superficie edificada en todas las plantas / superficie solar) queda determinada sobre la base del porcentaje de ocupación de suelo permitido en cada parcela y la altura permitida de edificación indicadas en las fichas de Ordenación Detallada. Salvo indicación específica la edificabilidad máxima permitida será de 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

**Edificabilidad permitida en suelo resultante de demoliciones parciales o especiales.**

En el caso de demolición autorizada de un edificio, la edificabilidad permitida en la nueva edificación deberá ser, como máximo, igual a la de la edificación demolida

**Intervenciones exteriores.**

No podrán realizarse intervenciones exteriores correspondientes a una parte del edificio. Estas deberán realizarse en la totalidad del edificio. Las intervenciones en edificios ya construidos deberán adaptarse a las condiciones estéticas y Bioclimáticas definidas en estas Normas.

**Plantas Bajas.**

Las intervenciones en plantas bajas, deberán cumplir igualmente con lo establecido en el artículo anterior.

**Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad.**

El cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias previstas en la normativa sectorial se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos y formales en el caso de edificaciones catalogadas.

**Adaptación de las dotaciones e instalaciones por fachada en las edificaciones existentes.**

El cumplimiento de las dotaciones e instalaciones previstas en la presente Ordenación y en la normativa sectorial correspondiente, así como las canalizaciones existentes por fachada, deberá realizarse bajo rasante obligatoriamente. Se deberá tener en cuenta en los proyectos de urbanización que desarrollen los espacios exteriores.

**Mantenimiento de la edificación**

En las edificaciones actuales construidas de acuerdo a la licencia Municipal en tanto no se sustituya la edificación existente, y salvo determinación expresa de la ficha de ordenación detallada, la edificabilidad máxima, altura, nº de plantas y demás condiciones limitadas del aprovechamiento, serán las preexistentes.

Se admiten todo tipo de obras cuyo objeto sea la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, siempre que no impliquen aumento de volumen. Se permite segregar las parcelas afectadas a estas edificaciones siempre que se generen parcelas iguales o superiores a la mínima, permitida para el desarrollo de la edificación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

	Cofef. edific.	Ocupación	Parcela mínima
Aislada Grado 2	0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 250 m <sup>2</sup> máximo	40%	400 m <sup>2</sup>
Mixta Grado 6	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100 %	100 m <sup>2</sup> a efectos de segregación
Mixta Grado 7	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	60 %	100 m <sup>2</sup> a efectos de segregación

CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

- Deberán cumplir las condiciones generales siguientes; independientemente de las particulares que se establezcan en estas fichas:

- Mixta Grado 6: La resultante una vez aplicadas las condiciones de posición y ocupación fondo edificable y retranqueos, pudiendo alcanzar el 100% de los terrenos que resulten comprendidos dentro del área de movimiento de la edificación, según ordenación detallada
- Mixta Grado 7: 60% de la parcela
- Aislada Grado 2: 40% de la parcela.

CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

La posición de la edificación se define a través de tres tipos de alineaciones:

- Alineación Obligatoria. La edificación debe ceñirse a ella y alinearse hacia el elemento público.
- Alineación Indicativa Máxima. La edificación se sitúa aleatoriamente dentro del recinto definido como área de movimiento de la edificación.
- Alineación Referencial. 60% se debe alinear al vial un 60% del frente de la edificación a efectos de garantizar la continuidad visual.

- Mixta Grado 6

**Áreas de Movimiento de la Edificación**

En los planos de ordenación detallada, de cada una de las áreas, se definen gráficamente las áreas de movimiento de la edificación, limitada por viales, peatonales y espacios libres. El aprovechamiento resultante habrá de materializable dentro de dicha área. En consecuencia, es una limitación a superponer al resto de los parámetros edificatorios y los espacios libres privados grafiados tienen el carácter de obligatorios y mínimos.

**Alineaciones / Disposición**

En el caso de la edificación mixta grado 6 la edificación se dispondrá, preferentemente, alineada a vial, peatonal, acceso domiciliario o espacio público colindante, salvo que la alineación alineada a vial genere pendientes superiores al 15 %.

**Retranqueo Frontal**

Con carácter general la edificación no presentará retranqueos frontales.

**Separaciones a Linderos**

Se podrán adosar a los linderos, si bien, cuando la parcela linde, con otras zonas de ordenanza que permitan o con construcciones preexistentes que presenten fachada hacia los linderos laterales o de fondo, las nuevas edificaciones se retranquearán 3 metros de dichos linderos, salvo que el plano de Ordenación Detallada especifique otra dimensión y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que a través de un único proyecto se obtenga licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada.

En caso de concurrencia de situaciones en una finca que puedan suponer conflicto con lo dispuesto o con el resto de las determinaciones, corresponde al Ayuntamiento determinar sobre la procedencia de la línea de continuidad o de la separación a linderos.

**Adosamientos**

Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras que superen una planta al descubierto, o aún no superándola la normativa zonal les permitiese desarrollar una segunda planta, todo ello, siempre que no se encuentren limitados por las condiciones establecidas en el Plan General sobre tramos máximos continuos.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 2 CONDICIONES NORMATIVAS			
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:		
JUNIO 2007	1/1000	G-24		

• **Mixta Grado 7**

**Alineaciones / Disposición**

La edificación se dispondrá según las condiciones definidas por los tres tipos de alineación y paralelamente a los bancales de los terrenos y se desarrollará longitudinalmente en el sentido de la menor pendiente.

**Retranqueo Frontal**

Con carácter general la edificación no presentará retranqueos frontales.

**Separaciones a Linderos**

Con carácter general se podrán adosar en planta baja a uno de los linderos laterales o al trasfondo. Cuando la parcela linde, con otras zonas de ordenanza que permitan o con construcciones preexistentes que presenten fachada hacia los linderos laterales o de fondo, las nuevas edificaciones se retranquearán 3 metros de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que a través de un único proyecto se obtenga licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada.

Así mismo, será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras que superen una planta al descubierto, o que aún no superándola la normativa particular permitiese alcanzar una segunda planta, colindantes con las parcelas que se pretendan construir, en cuyo caso se admite el adosamiento hasta la altura máxima permitida.

**Adosamientos**

Se admite el adosamiento de las viviendas unifamiliares, según condiciones del fichero de ordenación detallada para cada uno de los subgrupos.

• **Aislada Grado 2**

**Alineaciones / Disposición**

La edificación se dispondrá paralelamente a los muros que definen los bancales del terreno.

**Retranqueo Frontal**

La edificación se situará en la mitad Este de la parcela, dejando libres el espacio restante con frente a la calle Belgara.

**Separaciones a Linderos**

Con carácter general 3 metros, a no ser que en la Ordenación Detallada del grupo se especifique otra cosa.

**Adosamientos**

Dentro de esta Modificación Puntual hemos definido un grupo de edificación aislada grado 2, no contemplado en el Plan General, en cuanto a que se difiera en las condiciones de ocupación, edificabilidad y posición en la parcela. Dentro de lo que hemos definido como zona 2, sólo es posible el adosamiento de las edificaciones dos a dos, siempre que se conserve la estructura de muros protegida y cada una de las edificaciones cumple sus condiciones de parcela mínima, edificabilidad, posición y retranqueos al resto de los linderos.

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL

**Parámetros exteriores**

Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada.

Los muros de contigüidad resultantes de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que esta.

**Abacalamientos**

Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 1,5 metros de altura máxima y formando bancal de tres metros de fondo mínimo. Su cara aparente se acabará en mampostería de piedra del lugar.

**Cerramientos de parcela**

La cara aparente de los paramentos exteriores de los cerramientos de parcela y así como las fachadas de las construcciones, que se encuentren en contacto con el suelo rústico colindante se acabarán en mampostería de piedra del lugar.

**Cubiertas**

Las cubiertas a utilizar serán de tejas o planas.

- Si son inclinadas de teja habrán de realizarse de acuerdo al sistema tradicional.
- Si son planas habrán de ser intransitables, excepto aquellas cubiertas que se conformen como terrazas vinculadas a los cuerpos superiores de la edificación, los cuales han de encontrarse dentro de la altura máxima permitida.

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y FORMALES

**Construcciones auxiliares sobre cubiertas**

Sobre la superficie de las cubiertas, no se autoriza la localización de ninguna construcción auxiliar. En caso de necesidad por impedimento para incorporar otra solución, estarán autorizados los depósitos de agua únicamente para el uso de vivienda, debiendo quedar localizados fuera del ángulo de visión desde la calle, y convenientemente protegidos.

**Pretilos de cornisa y aleros**

Quedan expresamente prohibidos los pretilos de balaustradas de piezas prefabricadas.

**Relación lleno/vacío**

Será de libre disposición del proyectista. Los huecos deberán tener las dimensiones que su uso y situación exijan.

**Recubrimientos de fachadas**

Aparte de lo dicho en el artículo anterior, queda prohibido el recubrimiento de las fachadas con cualquier material que no sea piedra natural, enfoscados pintados ó revestimientos monocapa de grano fino. Las fachadas en granulite, material cerámico estándar o piedra artificial quedan expresamente prohibidas.

**Fachadas laterales**

Dentro del Ámbito de la Modificación del Plan General, las fachadas laterales de la edificación deberán ser tratadas igual que la fachada principal, con idénticas texturas y colores.

**Cuerpos volados a la calle**

Queda prohibida la incorporación de cuerpos volados en fachadas a calle o a accesos peatonales.

**Decoraciones Fingidas**

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas. En particular, la utilización de aleros fingidos de teja de barro hacia la vía pública, o aplacados de piedra discontinuo tipo "dálmata".

**Conductos visibles en fachada.**

Dentro del ámbito de la Modificación del Plan General, no se permitirá dejar al descubierto visible sobre el paramento del muro de la fachada del edificio, canales o bajadas de aguas pluviales, tuberías de agua potable, tuberías de abastecimiento eléctrico, telefónico, salidas de humos, drenajes, o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio y su entorno.

**Persianas**

Los tambores de recogida de las persianas deberán estar alojadas en el interior del marco de la ventana sin sobresalir del paño de fachada. Se permiten persianas deslizantes y contraventanas.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 2 CONDICIONES NORMATIVAS			
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:		
JUNIO 2007	1/1000	G-2.5		

ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

**ACTUACIÓN SOBRE LA URBANIZACIÓN**

**Determinaciones de obligado cumplimiento**

- En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que se ejecuten en la vía pública y pudieran impedir el soleamiento en las fachadas orientadas al oeste, se utilizarán especies caducas.
- Los viales pertenecientes a la red rodada o de coexistencia deberán diseñarse de modo que la velocidad de circulación sea menor de 30 km/h.
- En el caso de ejecutarse un viario de coexistencia, se separarán las bandas de circulación de vehículos y de circulación peatonal utilizando bolardos, o cualquier otro sistema similar. En esta caso se utilizarán pavimentos claramente diferenciados que segreguen el espacio de los peatones y de los vehículos. Los acabados superficiales de dichos pavimentos utilizarán en general tonos claros que aprovechen la iluminación natural al máximo, y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permite la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.
- En todo proyecto de plantación de arbolado viario se debe prever, y justificar en la Memoria del proyecto, el espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre éstos y las edificaciones, así como que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni que aquellos condicionen su desarrollo.

En la iluminación exterior sobre la red viaria se debe minimizar la contaminación lumínica del cielo, dirigiendo el haz de luz hacia el suelo, o cubriendo las lámparas con protecciones opacas en el hemisferio superior.

**ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

**Determinaciones de obligado cumplimiento**

- En la fase de ejecución de la urbanización o de la edificación, se deberá preservar de la actuación urbanizadora la Red de Zonas Verdes. Esta exclusión deberá realizarse vallando la totalidad del perímetro de estos ámbitos a excepción de las zonas de paso sobre las que fuesen a ejecutarse viarios de paso.

**1. Condiciones de diseño**

- En general, se dispondrán las plantaciones de árboles de hoja caduca junto a las fachadas oeste de las edificaciones colindantes con la zona verde, para evitar la excesiva radiación estival sobre las mismas.
- Las especies vegetales a utilizar serán principalmente especies autóctonas. En las superficies para el tránsito peatonal dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos parcialmente permeables (tales como losetas sueltas, gravas, adoquines sobre camas de áridos, pavimentos continuos porosos, etc)

Las especies vegetales deberán justificar:

- Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
- Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).
- Capacidad para generar alergias.

Las especies utilizadas han de cumplir, en cualquier caso, los siguientes criterios: adaptabilidad al medio ambiente local, bajo consumo de agua y adecuación paisajística.

- Los servicios Técnicos municipales competentes en la materia podrán señalar, motivadamente, requerimientos de corrección a la selección de especies y mantenimiento de espacios verdes del Proyecto.

En las actuaciones sobre los espacios libres y zonas verdes se utilizarán principalmente especies autóctonas. Se podrán utilizar igualmente otras especies que satisfagan los condicionantes impuestos por el diseño y que se encuentren adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de la zona de actuación en, siempre que se justifique en el Proyecto de Jardinería que la adaptación al territorio es equivalente a la de las autóctonas.

**ACTUACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN**

**Determinaciones generales de obligado cumplimiento**

**1. Condiciones exteriores de la edificación.**

Toda edificación deberá poder graduar el grado de soleamiento de sus fachadas mediante alguno de los siguientes sistemas:

Persianas en fachadas de corredera exterior o librillo con carácter abatible, en calles mayores de 8 m, sistemas de aleros con altura superior a 3m.

**2. Condiciones de las cubiertas:**

Todas las cubiertas deberán prever la posibilidad de instalación de energía solar ya sea por placas o células fotovoltaicas. Se deberá impedir la total transmisión de calor a través de las cubiertas, ya sea con paneles aislantes térmicos o a través de cámaras de aire ventiladas. Cualquiera de las dos soluciones se deberá incluir en los proyectos técnicos.

**CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

**VIARIO DE PREFERENCIA PEATONAL**

En él está permitido tan sólo la circulación de vehículos de carácter local, pudiendo existir aparcamiento carga y descarga, tan sólo en los lugares que se establezcan en los proyectos de urbanización que se realicen en las siguientes fases de trabajo.

A esta categoría pertenece la mayoría del viario del área, representando gráficamente en el plano de usos y alineaciones y rasantes.

El tratamiento de estos viales, que deberá ir definido en los planos de urbanización, consistirá en una única banda de circulación al mismo nivel que las aceras, de las que se distinguirá tan sólo por el tratamiento de los pavimentos. El ancho mínimo de estas aceras será de 1 m, debiendo por lo menos una de ellas alcanzar la dimensión de 1,40 m (libre de obstáculos), con el fin de cumplir la eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Por este motivo no estará permitido aparcarse en tramos de vía cuya anchura sea inferior a 7,20 ó al menos en toda la longitud del viario.

Se deberá prever arbolado en un 50% de la superficie del viario, en aquellos tramos cuya anchura supere los 7m con especies de parte proporcional a dicha anchura.

**VÍAS PEATONALES DE COEXISTENCIA DE CARÁCTER PÚBLICO**

En ellas estará prohibida la circulación y aparcamiento de vehículos, salvo en casos de emergencia o fuerza mayor (obras, mantenimiento, limpieza, policía, ambulancia, bomberos, etc.) o en caso de paso de vehículos a garajes privados, situados en edificios que den fachada a estas vías o espacios.

Esta prohibición de paso será normativa y nunca por medio de barreras físicas fijas o móviles que puedan impedir el paso en un caso de emergencia.

**GESTIÓN**

**ÁMBITOS DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES**

**AESL-1**

Obtención de suelo para creación de dotación social y parque infantil (DOT-1)  
Sistema de actuación: Expropiación  
Plazo: Cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial

**OBRAS ORDINARIAS**

**00-2,00-3,00-8,00-9** Urbanización de áreas peatonales definidas en el plan.

Los proyectos de urbanización comprenderán pavimentación con carácter de coexistencia, arbolado, mobiliario urbano y canalización de instalaciones.  
Plazo: Cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

**CATALOGACIONES**

Se propone la conservación y mejora de los edificios catalogados existentes e incorporación al catálogo de edificios y espacios protegidos del PGO, de pequeñas construcciones que por su tipología y disposición conforman el espacio característico de la zona, y cuya desaparición supondría una pérdida de los valores formales y estructurales de la misma, por lo tanto debe preservarse.

La totalidad de los edificios y espacios protegidos figuran en los planos de Ordenación Detallada de esta Modificación Puntual del Plan General y el catálogo que se redacta como complementario al del Plan General.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O. BELGARA - Ayto. de LA FRONTERA**



**DOCUMENTO DE APROBACIÓN**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN**

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 3 CONDICIONES NORMATIVAS			
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:		
JUNIO 2007	1/1000	G-3.3		

**PARÁMETROS Y CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES**

**Coefficiente de edificabilidad permitida en restos de parcela capaz de albergar más edificación.**

La edificabilidad permitida en cada parcela (superficie edificada en todas las plantas / superficie solar) queda determinada sobre la base del porcentaje de ocupación de suelo permitido en cada parcela y la altura permitida de edificación indicadas en las fichas de Ordenación Detallada. Salvo indicación específica la edificabilidad máxima permitida será de 0,9 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

**Edificabilidad permitida en suelo resultante de demoliciones parciales o especiales.**

En el caso de demolición autorizada de un edificio, la edificabilidad permitida en la nueva edificación deberá ser, como máximo, igual a la de la edificación demolida.

**Intervenciones exteriores.**

No podrán realizarse intervenciones exteriores correspondientes a una parte del edificio. Estas deberán realizarse en la totalidad del edificio. Las intervenciones en edificios ya construidos deberán adaptarse a las condiciones estéticas y Bioclimáticas definidas en estas Normas.

**Plantas Bajas.**

Las intervenciones en plantas bajas, deberán cumplir igualmente con lo establecido en el artículo anterior.

**Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad.**

El cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias previstas en la normativa sectorial se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos y formales en el caso de edificaciones catalogadas.

**Adaptación de las dotaciones e instalaciones por fachada en las edificaciones existentes.**

El cumplimiento de las dotaciones e instalaciones previstas en la presente Ordenación y en la normativa sectorial correspondiente, así como las canalizaciones existentes por fachada, deberá realizarse bajo rasante obligatoriamente. Se deberá tener en cuenta en los proyectos de urbanización que desarrollen los espacios exteriores.

**CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN**

- Deberán cumplir las condiciones generales siguientes; independientemente de las particulares que se establezcan en estas fichas:
  - Aislada Grado 2: 40% de la parcela.

**CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN**

**Alineaciones / Disposición**

La edificación se dispondrá longitudinalmente en el sentido de la menor pendiente.

**Retranqueo Frontal**

Con carácter general: 5 metros

**Separaciones a linderos**

Con carácter general: 3 metros

**Fondo Edificable**

Con carácter general: 12 metros

**Adosamientos**

En función de las determinaciones concretos para cada grupo se establecen dentro de cada grupo el adosamiento en alguno de los términos siguientes:

- **Edificación pareada:** Edificación adosada dos a dos. La parcela asociada a cada vivienda, deberá cumplir todos los parámetros urbanísticos establecidos para esta tipología, a excepción del retranqueo al lindero que las une.

- **Edificación adosada en hilera:** Las parcelas asociadas se podrá unir debiéndose ser como mínimo múltiplo entero de la parcela mínima. Se deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas aplicadas a la edificación resultante. Los tramos continuos no superarán los 25 m de frente.
- **Edificación en colonias:** Disposición libre de la edificación en asociación de parcelas como mínimo múltiplos enteros de la parcela mínima. Se deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas aplicables a la edificación resultante. La disposición de la edificación deberá cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles.

**CONDICIONES PARTICULARES DE ACCESIBILIDAD**

La red peatonal tradicional, se considera compatible con el acceso rodado domiciliario, siempre que las condiciones de pendiente sección y trazado lo admitan. Su uso y dominio pueden ser públicos o privados. En los planos de Ordenación Detallada de esta zona 3 aparece la categoría de "peatonal indicativo", cuyo valor es el señalamiento de un elemento de accesibilidad a bolsas interiores, que puede mantener la titularidad privada y ejecutarse individualmente o por acuerdo entre vecinos. Las condiciones mínimas requeridas de urbanización de la red peatonal, para la edificación de una parcela con frente a las mismas, son las siguientes:

- Encontrarse explanada, disponer de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior, se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que el Ayuntamiento estime oportunas.

**CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

**Parámetros exteriores**

Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada. Los muros de contigüidad resultantes de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que esta.

**Abanalamientos**

Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 1,5 metros de altura máxima y formando bancal de tres metros de fondo mínimo. Su cara aparente se acabará en mampostería de piedra del lugar.

**Cerramientos de parcela**

La cara aparente de los paramentos exteriores de los cerramientos de parcela y así como las fachadas de las construcciones, que se encuentren en contacto con el suelo rústico colindante se acabarán en mampostería de piedra del lugar.

**Cubiertas**

Las cubiertas a utilizar serán de tejas o planas.

- Si son inclinadas de teja habrán de realizarse de acuerdo al sistema tradicional.
- Si son planas habrán de ser intransitables, excepto aquellas cubiertas que se conformen como terrazas vinculadas a los cuerpos superiores de la edificación, los cuales han de encontrarse dentro de la altura máxima permitida.

**ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y FORMALES**

**Construcciones auxiliares sobre cubiertas**

Sobre la superficie de las cubiertas, no se autoriza la localización de ninguna construcción auxiliar. En caso de necesidad por impedimento para incorporar otra solución, estarán autorizados los depósitos de agua únicamente para el uso de vivienda, debiendo quedar localizados fuera del ángulo de visión desde la calle, y convenientemente protegidos.

**Pretiles de cornisa y aleros**

Quedan expresamente prohibidos los pretiles de balaustradas de piezas prefabricadas.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O. BELGARA - Ayto. de LA FRONTERA**



**DOCUMENTO DE APROBACIÓN**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN**

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 3 CONDICIONES NORMATIVAS		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1000	G-3.4	



**Relación lleno/vacío**

Será de libre disposición del proyectista. Los huecos deberán tener las dimensiones que su uso y situación exijan.

**Recubrimientos de fachadas**

Aparte de lo dicho en el artículo anterior, queda prohibido el recubrimiento de las fachadas con cualquier material que no sea piedra natural, enfoscados pintados ó revestimientos monocapa de grano fino. Las fachadas en granulite, material cerámico estándar o piedra artificial quedan expresamente prohibidas.

**Fachadas laterales**

Dentro del Ámbito de la Modificación del Plan General, las fachadas laterales de la edificación deberán ser tratadas igual que la fachada principal, con idénticas texturas y colores.

**Cuerpos volados a la calle**

Queda prohibida la incorporación de cuerpos volados en fachadas a calle o a accesos peatonales.

**Decoraciones Fingidas**

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas. En particular, la utilización de aleros fingidos de teja de barro hacia la vía pública, o aplacados de piedra discontinuo tipo "dálmeta".

**Conductos visibles en fachada.**

Dentro del ámbito de la Modificación del Plan General, no se permitirá dejar al descubierto visible sobre el paramento del muro de la fachada del edificio, canales o bajadas de aguas pluviales, tuberías de agua potable, tuberías de abastecimiento eléctrico, telefónico, salidas de humos, drenajes, o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio y su entorno.

**Persianas**

Los tambores de recogida de las persianas deberán estar alojadas en el interior del marco de la ventana sin sobresalir del paño de fachada. Se permiten persianas deslizantes y contraventanas.

**ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN**

**ACTUACIÓN SOBRE LA URBANIZACIÓN**

**Determinaciones de obligado cumplimiento**

- En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que se ejecuten en la vía pública y pudieran impedir el soleamiento en las fachadas orientadas al oeste, se utilizarán especies caducas.
- Los viales pertenecientes a la red rodada o de coexistencia deberán diseñarse de modo que la velocidad de circulación sea menor de 30 km/h.
- En el caso de ejecutarse un viario de coexistencia, se separarán las bandas de circulación de vehículos y de circulación peatonal utilizando bolarados, o cualquier otro sistema similar. En esta caso se utilizarán pavimentos claramente diferenciados que segreguen el espacio de los peatones y de los vehículos. Los acabados superficiales de dichos pavimentos utilizarán en general tonos claros que aprovechen la iluminación natural al máximo, y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permite la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.
- En todo proyecto de plantación de arbolado viario se debe prever, y justificar en la Memoria del proyecto, el espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre éstos y las edificaciones, así como que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni que aquellos condicionen su desarrollo.
- En la iluminación exterior sobre la red viaria se debe minimizar la contaminación lumínica del cielo, dirigiendo el haz de luz hacia el suelo, o cubriendo las lámparas con protecciones opacas en el hemisferio superior.

**ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

**Determinaciones de obligado cumplimiento**

- En la fase de ejecución de la urbanización o de la edificación, se deberá preservar de la actuación urbanizadora la Red de Zonas Verdes. Esta exclusión deberá realizarse vallando la totalidad del perímetro de estos ámbitos a excepción de las zonas de paso sobre las que fuesen a ejecutarse viarios de paso.

**1. Condiciones de diseño**

- En general, se dispondrán las plantaciones de árboles de hoja caduca junto a las fachadas oeste de las edificaciones colindantes con la zona verde, para evitar la excesiva radiación estival sobre las mismas.
- Las especies vegetales a utilizar serán principalmente especies autóctonas.
- En las superficies para el tránsito peatonal dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos parcialmente permeables (tales como losetas sueltas, gravas, adoquines sobre camas de áridos, pavimentos continuos porosos, etc)

Las especies vegetales deberán justificar:

- Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
- Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).
- Capacidad para generar alergias.

Las especies utilizadas han de cumplir, en cualquier caso, los siguientes criterios: adaptabilidad al medio ambiente local, bajo consumo de agua y adecuación paisajística.

- Los servicios Técnicos municipales competentes en la materia podrán señalar, motivadamente, requerimientos de corrección a la selección de especies y mantenimiento de espacios verdes del Proyecto.

- En las actuaciones sobre los espacios libres y zonas verdes se utilizarán principalmente especies autóctonas. Se podrán utilizar igualmente otras especies que satisfagan los condicionantes impuestos por el diseño y que se encuentren adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de la zona de actuación en, siempre que se justifique en el Proyecto de Jardinería que la adaptación al territorio es equivalente a la de las autóctonas.

**ACTUACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN**

**Determinaciones generales de obligado cumplimiento**

**1. Condiciones exteriores de la edificación.**

Toda edificación deberá poder graduar el grado de soleamiento de sus fachadas mediante alguno de los siguientes sistemas:

Persianas en fachadas de corredera exterior o librillo con carácter abatible, en calles mayores de 8 m, sistemas de aleros con altura superior a 3m.

**2. Condiciones de las cubiertas:**

Todas las cubiertas deberán prever la posibilidad de instalación de energía solar ya sea por placas o células fotovoltaicas. Se deberá impedir la total transmisión de calor a través de las cubiertas, ya sea con paneles aislantes térmicos o a través de cámaras de aire ventiladas. Cualquiera de las dos soluciones se deberá incluir en los proyectos técnicos.

**CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

**VIARIO DE PREFERENCIA PEATONAL**

En él está permitido tan sólo la circulación de vehículos de carácter local, pudiendo existir aparcamiento carga y descarga, tan sólo en los lugares que se establezcan en los proyectos de urbanización que se realicen en las siguientes fases de trabajo.

A esta categoría pertenece la mayoría del viario del área, representando gráficamente en el plano de usos y alineaciones y rasantes.

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O. BELGARA - Ayto. de LA FRONTERA



## DOCUMENTO DE APROBACIÓN

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 3 CONDICIONES NORMATIVAS		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1000	G-3.5	

El tratamiento de estos viales, que deberá ir definido en los planos de urbanización, consistirá en una única banda de circulación al mismo nivel que las aceras, de las que se distinguirá tan sólo por el tratamiento de los pavimentos. El ancho mínimo de estas aceras será de 1 m, debiendo por lo menos una de ellas alcanzar la dimensión de 1,40 m (libre de obstáculos), con el fin de cumplir la eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Por este motivo no estará permitido aparcar en tramos de vía cuya anchura sea inferior a 7,20 ó al menos en toda la longitud del viario.

Se deberá prever arbolado en un 50% de la superficie del viario, en aquellos tramos cuya anchura supere los 7m con especies de parte proporcional a dicha anchura.

### VIAS PEATONALES DE COEXISTENCIA DE CARÁCTER PÚBLICO

En ellas estará prohibida la circulación y aparcamiento de vehículos, salvo en casos de emergencia o fuerza mayor (obras, mantenimiento, limpieza, policía, ambulancia, bomberos, etc.) o en caso de paso de vehículos a garajes privados, situados en edificios que den fachada a estas vías o espacios.

Esta prohibición de paso será normativa y nunca por medio de barreras físicas fijas o móviles que puedan impedir el paso en un caso de emergencia.

### GESTIÓN

#### ÁMBITOS DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES

##### AESL-5

Obtención de suelo para creación de vial.

Sistema de actuación: Expropiación

Plazo: Cuatro años a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

#### OBRAS ORDINARIAS

**00-5.00-6.00-7** Urbanización de áreas peatonales definidas en el plan.

Los proyectos de urbanización comprenderán pavimentación con carácter de coexistencia, arbolado, mobiliario urbano y canalización de instalaciones.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O. BELGARA - Ayto. de LA FRONTERA**



**DOCUMENTO DE APROBACIÓN**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN**

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 3.1		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/750	A-3.2	

**CONDICIONES NORMATIVAS PARTICULARES**

**GRUPO 3.1**

**OBJETIVOS**

Potenciar la aparición de elementos de accesibilidad capaces de dar soporte a nuevas edificaciones en las bolsas interiores, regulándose a través de las siguientes condiciones:

**CONDICIONES GENERALES**

Las Condiciones Generales sobre Régimen y Gestión corresponden a las determinadas para toda la zona 3 en la que se incluye el conjunto.

**CONDICIONES PARTICULARES**

Condiciones de volumen:

- En la manzana situada al sur de la calle El Canal y lindado con esta se establecen para su desarrollo las siguientes alternativas:
  - Desarrollo de una sola edificación por parcela (se desarrollan aisladamente los ámbitos A,B,C) en cuyo caso los parámetros urbanísticos de aplicación serían los de la aislada grado 2.
  - Desarrollo de colonias (no adosados), en unión de A+B, o B+C. Los parámetros urbanísticos de aplicación son los mismos, a excepción de que se permita ejecutar 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de parcela.
  - La manzana al Sur de la calle El Canal, siempre que se garanticen las condiciones de habitabilidad se podrán realizar edificación adosada, en los términos que se establecen en las condiciones generales de este Fichero de Ordenación Detallada. Se establece 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de parcela.

Condiciones de los espacios libres:

- Los cerramientos de parcela deberán tener carácter permeable, no pudiendo sobre pasar los muros la cota de 1 m, si son de nueva creación. Los muros existentes mantendrán su cota original o podrán aumentar hasta 1 m.
- Se podrá aumentar el cerramiento de las parcelas hasta 3 m, con elementos vegetales, que no impedirán la continuidad visual del conjunto.
- Los espacios libres tendrán que tener necesariamente tratamiento vegetal (jardines o huertas) al menos en un 50% de su superficie y el resto pavimentado. Todo ello con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación.

Condiciones de accesibilidad:

- La accesibilidad interior a través de lo que hemos denominado "accesos privados optativos" es indicativa. Los accesos a las bolsas interiores de suelo podrán configurarse en función de la mejor organización de las piezas edificables, dejando siempre un retranqueo mínimo de 2 m, hacia los linderos de dicho camino.

Estos accesos deberán cumplir con las condiciones señaladas en las condiciones generales y contar con la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.