

Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía.
Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

**DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA
MEMORIA DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

Diciembre 2016



gesplan

1.	CONTENIDO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA	1
2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.	2
2.1	CRITERIOS GENERALES.	2
2.2	CRITERIOS ESPECÍFICOS EN EL ÁREA DE GUÍA Y LA ATALAYA-BECERRIL.	4
2.3	CRITERIOS PARTICULARIZADOS EN LOS DISTINTOS BARRIOS DEL MUNICIPIO.	8
2.3.1	<i>San Juan</i>	8
2.3.2	<i>La Dehesa</i>	9
2.3.3	<i>Casas de Aguilar</i>	10
2.3.4	<i>Farailaga</i>	11
2.3.5	<i>El Palmital</i>	12
2.3.6	<i>Anzo</i>	12
2.3.7	<i>Piedra de Molino</i>	13
2.3.8	<i>Antecedentes para la ordenación de los núcleos costeros de San Felipe y Caleta de Soria</i>	14
2.3.8.1	<i>San Felipe. Suelo urbano sometido a Plan Especial para la resolución de las fachadas y adecuación a la legislación en materia de Costas.</i>	16
2.3.8.2	<i>Caleta de Soria. Propuesta de ordenación por el PGO, de las parcelas en la zona de servidumbre de la costa</i>	19
3.	ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS DE ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS Y ORDENADOS DEL PGO	28
3.1	SUELO URBANIZABLE SUSO /R-1 LA ATALAYA.....	28
3.1.1	<i>Plan de Etapas</i>	31
3.2	SUELO URBANIZABLE SUSO/R-2 LOS SAUCES	36
3.2.1	<i>Plan de Etapas</i>	40
3.3	SUELO URBANIZABLE SUSO/R-3 SAN JUAN	52
3.3.1	<i>Plan de Etapas</i>	55
3.4	SUELO URBANIZABLE SUSO/R-4 LA DEHESA	62
3.4.1	<i>Plan de Etapas</i>	65
3.5	SUELO URBANIZABLE SUSO/R-5 LA ATALAYA - BECERRIL	72
3.5.1	<i>Plan de Etapas</i>	74
3.6	SUELO URBANIZABLE SUSO/R-6 BARRANCO DE LAS GARZAS.....	80
3.6.1	<i>Plan de Etapas</i>	83
3.7	SUELO URBANIZABLE SUSO/R-7 SAN BLAS GALLINERO	88
3.7.1	<i>Plan de Etapas</i>	91
3.8	SUELO URBANIZABLE SUSO/R-8 BARRANCO DE GUÍA	97
3.8.1	<i>Plan de etapas</i>	100
4.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS ÁMBITOS Y SECTORES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.....	108
4.1	DEFINICIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.....	108
4.2	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LOS ÁMBITOS Y SECTORES.....	112
5.	ANÁLISIS COMPARATIVO DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO GENERAL POR ÁREAS TERRITORIALES	113
5.1	CUADROS DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO GLOBAL Y MEDIO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO Y SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	114
5.1.1	<i>Cálculo del aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbanizable y análisis comparativo</i>	114
5.2	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	122
6.	CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DEL TRLOTENC EN LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO Y SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS.....	125

6.1	CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DEL TRLOTENC EN LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	125
6.2	CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DEL TRLOTENC EN LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.....	126
7.	JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA Y DE GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DELIMITADAS POR EL PGO	127
7.1	SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	128
7.1.1	SUNCU 1-1 Lomo Guillén (UA 1-1)	128
7.1.2	SUNCU 1-2 La Marquesa (UA 1-2)	129
7.1.3	SUNCU 7-1 Anzo (UA 7-1)	130
7.1.4	SUNCU 9-1 San Juan (UA 9-1)	131
7.1.5	SUNCU 9-2 San Juan (UA 9-2)	132
7.1.6	SUNCU 10-1 La Dehesa (UA 10-1).....	133
7.1.7	SUNCU 10-2a La Dehesa (UA 10-2a).....	134
7.1.8	SUNCU 10-2b La Dehesa (UA 10-2b).....	135
7.1.9	SUNCU 10-3 La Dehesa (UA 10-3).....	136
7.1.10	SUNCU 11-1 Farailaga (UA 11-1)	137
7.1.11	SUNCU 12-1 Casas de Aguilar (UA 12-1).....	138
7.1.12	SUNCU 14-1 Piedra de Molino (UA 14-1)	139
7.2	SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS	140
7.2.1	SUSO/R1 La Atalaya (UALA.2)	140
7.2.2	SUSO/R2 Los Sauces (UA-SA 1).....	141
7.2.3	SUSO/R2 Los Sauces (UA-SA 2).....	142
7.2.4	SUSO/R3 San Juan (UA-SJ)	143
7.2.5	SUSO/R4 La Dehesa (UA-DH).....	144
7.2.6	SUSO/R5 La Atalaya Becerril (UA-BE)	145
7.2.7	SUSO/R6 Barranco de Las Garzas (UA-GA)	146
7.2.8	SUSO/R7 San Blas Gallinero (UA-SB).....	147
7.2.9	SUSO R/8 Barranco de Guía (UA-GU 1).....	148
7.2.10	SUSO R/8 Barranco de Guía (UA-GU 2).....	149
7.2.11	SUSO R/10 Finca Clavijo.....	150
7.2.12	SUSO/I-1 Llano Alegre (UA-LL).....	151
8.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DEL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	152
9.	JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 8/1995, DE 6 ABRIL DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS Y DE LA COMUNICACIÓN.	154

1. CONTENIDO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

1. El artículo 32.2.b del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), define la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación (PGO) como “el conjunto de determinaciones que dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquellas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución”.

2. El contenido de la ordenación pormenorizada, según el citado artículo 32.2.b comprende:

- 1) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
- 2) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento.
- 3) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
- 4) La determinación si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
- 5) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

3. La documentación del Plan operativo se compone de la presente Memoria, de la Normativa y planos de ordenación pormenorizada, y de los Anexos a la citada Normativa.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

2.1 Criterios generales.

Los criterios generales aplicados a la ordenación de los cascos son:

1. Implantación del medio urbano mediante:
 - Delimitación de cascos adaptando la implantación a las barreras naturales e infraestructurales existentes.
 - Remate de la delimitación mediante viario peatonal de borde o anexo a viario rodado, de tal manera que se potencien recorridos peatonales y bordes urbanos rematados en fachadas edificatorias o en espacios abiertos.
 - Implantación de franjas de espacio libre privado o jardín privado en tipologías de manzana cerrada (b) en contacto con el suelo rústico que generen fachadas traseras y eviten las medianeras vistas.
 - Disminución de la densidad edificatoria en bordes.
2. Estabilización de la morfología urbana, a fin de conservar el carácter de los distintos barrios que se integran en el suelo delimitado a través de:
 - Continuidad del parcelario mediante aumento progresivo de la dimensión de las parcelas con el fin de lograr volúmenes fragmentados que estructuren el relieve urbano con similares características a las del existente.
 - Continuidad de la estructura viaria existente.
 - Mantener las tipologías edificatorias dominantes evitando implantaciones residenciales de baja densidad fomentando el uso eficiente del suelo.
 - Aumento progresivo del volumen, en determinadas zonas, sin que se produzcan saltos fuertes en la altura y densidad edificatorias.
3. Tratamiento de viales texturando el casco a través de:
 - Introducción de viales con aceras arboladas que fomenten la interconexión peatonal de los distintos barrios.
 - Remate de los perímetros de las distintas unidades urbanísticas, unidades de ejecución, sectores, mediante viarios.
 - Dimensionado del viario acorde con las cualidades de cada barrio, sin que se produzcan grandes saltos.

4. Configuración de los planos de fachadas y su relación entre el espacio público y privado en tipologías de manzana cerrada (b y m), a fin de evitar una ruptura de líneas de fachadas preexistentes o una mejora en las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones que lindan con viarios de pequeña dimensión o ajardinados. Para ello se establecerán espacios libres privados o jardines privados que modifiquen la implantación del plano de fachada con respecto a la alineación exterior u oficial en la tipología b y m mediante el establecimiento de una alineación interior representada en los planos de ordenación mediante la línea límite de edificación. Este criterio se aplicará cuando:
 - Las edificaciones preexistentes aconsejen que la alineación interior se sitúe sobre el plano de fachada preexistente, a los efectos de conformar una fachada continua que responda a la tipología edificatoria implantada.
 - Las edificaciones a construir lindan con caminos públicos peatonales o rodiales de pequeña dimensión o con árboles de copa o palmeras, que aconsejen un retranqueo del plano de su fachada a los efectos de garantizar las condiciones de salubridad y servidumbres de vista de las edificaciones. Para ello se establecen las siguientes medidas de retranqueo de la alineación interior respecto a la exterior en función de la altura de la edificación:
 - a. En tipologías b3 y m4, 3 metros.
 - b. En tipología b2, 2 metros.
5. Medidas de transición e integración de estanques y balsas que han quedado insertas en la trama urbana, encaminadas al mantenimiento del uso preexistente, mientras sea necesario, y la previsión de otros usos más acordes al suelo urbano una vez se extinga el uso hidrológico. Se han distinguido dos situaciones, estanques situados en el interior de la trama urbana y estanques situados en el borde del suelo urbano que dan servicio al suelo rústico con el que lindan, que requieren medidas diferenciadas:
 - Para los estanques que han quedado inmersos en la trama urbana se prevé mantener la estructura de aquellos que poseen valores patrimoniales y que se siguen utilizando en la actualidad, pero se considera necesario que tales infraestructuras, una vez se haya extinguido el uso que actualmente desarrollan, formen parte de los usos y actividades propios de los suelos urbanos, garantizando de esta forma la conservación de ese patrimonio mediante la puesta en uso de las misma, evitando de esta manera el deterioro de estos inmuebles.
 - Para los estanques que actualmente sirven al suelo rústico y están al borde del suelo urbano, se consideran como espacios libres no edificables y se reconoce su uso actual, por lo que se requiere y conviene su titularidad privada, no obstante se prevé que una vez dejen de utilizarse, los interiores de los estanques podrán utilizarse como equipamiento deportivo o como zonas lúdicas.
6. Establecimiento de medidas de integración que eviten las medianeras vistas debido al cambio de tipologías edificatorias en una misma manzana, mediante el establecimiento de un retranqueo del plano de fachada respecto al lindero lateral de la edificación, que permita la apertura de huecos y su tratamiento como una fachada. Este retranqueo se entenderá como espacio libre ajardinado y el establecimiento de la fachada lateral se representa en los planos con la línea límite de edificación o por defecto en la tipología edificatoria que se regula en normativa de la ordenación pormenorizada.

7. Aplicación de mecanismos urbanísticos encaminados a:

- Obtener equipamientos de los que carece el suelo urbano, a través de la creación de unidades de actuación que permitan un mayor reparto de las cargas que ello supone entre los afectados.
- Estimular el desarrollo, mediante la previsión de suelo urbanizable, estableciendo densidades y usos que permitan cubrir tanto el abanico de demanda residencial de población, permanente y temporal, como el de la demanda generada por otro tipo de actividades (industriales y terciarios).
- Posibilitar el desarrollo del suelo urbanizable, mediante sectores delimitados de tal forma que tanto las cargas como el desenvolvimiento de la actividad urbanizadora planteen el mínimo grado de dificultad, todo lo cual quedará reflejado en la normativa, Anexos, y planos de ordenación.

2.2 Criterios específicos en el área de Guía y La Atalaya-Becerril.

Debido a la importancia de estos núcleos de población, parece conveniente especificar los criterios seguidos por el PGO en el conjunto formado por los cascos de Santa María de Guía y La Atalaya-Bacerril, tales como son:

1. Conseguir que el crecimiento del suelo urbano se produzca de forma homogénea a través de una trama urbana de características similares a las existentes persiguiendo la continuidad viaria en el territorio. Ello se resuelve mediante:
 - a) Un diseño viario que mejore el existente, donde la consolidación edificatoria lo permita.
 - b) Una estructura parcelaria que obedezca a la forma de producción del tejido urbano que ha existido hasta la fecha (con parcelas cuyas dimensiones se ajusten a la demanda actual) en las áreas inmediatas al tejido urbano "antiguo".
 - c) Una tipología edificatoria de manzana cerrada que garantice la continuidad del tejido urbano y la escala humana de "hacer ciudad".
 - d) Un relieve urbano acorde con el existente.
 - e) Una delimitación del suelo urbano definida en su perímetro por un viario de borde, de tal manera que la imagen física sobre el territorio sea la de una estructura rematada que aparecerá doblemente condicionada por la trama y la topografía.
2. Introducir nuevos elementos conformadores del espacio urbano que contribuyan al enriquecimiento del hábitat mediante:
 - a) Creación de bolsas de suelo urbanizable que, conservando la trama general, enriquezcan las posibilidades tipológicas de la edificación, para lo cual se propone que dichas bolsas contemplen una estructura parcelaria que varíe gradualmente, y que potencie:

- La aparición de viviendas unifamiliares en hilera o pareadas situadas en los bordes del futuro suelo urbano y en localizaciones adecuadas para esta demanda tipológica, de tal manera que estén delimitadas por una vía de borde con paseo peatonal ajardinado que linde con el suelo rústico, o por una vía de iguales características que linde con una zona verde y/o áreas de equipamiento de los Sistemas Generales.
 - La aparición de viviendas colectivas en edificación abierta que posibiliten actuaciones edificatorias de mayor escala (bloques lineales de altura no superior a cuatro o cinco, y excepcionalmente seis, plantas con dotaciones de espacios verdes, etc.).
- b) Establecimiento de un sistema de zonas verdes que, reforzando los actuales o de nueva creación, tengan una distribución espacial adecuada y que, conectadas mediante un viario cuyas características están encaminadas a estimular la circulación peatonal y la articulación de estos espacios libres, a través de peatonales ajardinados, etc., cumplan el papel de ejes, barreras o bordes entre los diferentes barrios.
- c) Introducción de viarios exclusivamente peatonales en aquellos casos en que se hace necesario para adecuar el parcelario, lograr un fondo de parcela conveniente, deslindar diferentes tipologías edificatorias dentro de un mismo tejido o bien para potenciar recorridos urbanos a través de zonas verdes.
- d) Definición del límite propuesto para toda la actuación a través de una barrera que la remate, consistente en un viario de tráfico rodado, reforzado mediante un paseo peatonal, ajardinado en su borde exterior, con zonas amplias de miradores, etc., de tal manera que se refuerce el contacto con el entorno paisajístico.

En concreto en el Casco de Guía:

- a) Desdoblamiento en dos vías de la actual carretera general C-810 en sus tramos de travesías urbanas en el casco de Guía.
- b) Creación de una franja de zona verde (Parque Lineal) con dotaciones complementarias, de esparcimiento y culturales, que actúe, al tiempo que como eje de actividad lúdica, como barrera anexa a la nueva vía Guía-Agaete.
- c) Modificación de la localización actual de la actividad industrial, eliminando su especificidad trasladando su ubicación a los sectores industriales de Llano Alegre.
- d) Inclusión de un equipamiento comercial y terciario como remate del suelo urbano y de los sistemas generales en el Lomo de Guillén.
- e) Redelimitación del PEPRI del Casco Histórico, excluyendo suelos externos a la trama tradicional consolidada del casco y propuesta de revisión para su adaptación a las Directrices de Ordenación General y modificación del Catálogo de Edificaciones Protegidas, entre otros. Además se califica como Sistema General de Espacio Libre el situado en el barranco de las Garzas SG-EL/PU 4. Desde este plan, se potencia este espacio libre por la situación estratégica que

- alberga al ser nexo de unión entre el Casco histórico de Guía y las nuevas zonas de ensanche, Sector SUSO/R-10 Finca Clavijo.
- f) Desarrollo del área del Lomo Guillén estableciendo en el lado izquierdo en dirección Agaete y para colmar el área una unidad de actuación con la que se obtiene el suelo que sumado al obtenido con la ejecución de “Los Cañones” conformará la parcela necesaria para ubicar la guardería municipal, así como la ordenación del borde del barranco.
- g) En el lado derecho y con el desarrollo y ejecución de la Urbanización Las Cuartas se logra ordenar todo el borde del barranco de Las Garzas, igualmente con pasos peatonales y con un aumento de la edificabilidad asignada por el plan vigente en respuesta a un mejor aprovechamiento del suelo, tal como establecen las Directrices de Ordenación General (DOG 77.1 y 69.1). Se modifican las tipologías edificatorias asignadas pasando de la tipología edificatoria de baja densidad a la de manzanas cerradas, por lo que se consigue una trama donde prevalece el espacio libre público.
- h) Desarrollo del suelo urbanizable situado entre el Sistema General Centro Dotacional Integral y el PEPRI del Casco Histórico, de manera que realice la función de enlazar ambas zonas que actualmente sólo se conectan tímidamente a través de la Avenida Fernando Alonso de La Guardia. Es objeto de este suelo mejorar los accesos al área del Sistema General Dotacional y enlazar con la zona alta de San Roque, al tiempo que se establecen conexiones verticales con la zona del PEPRI. Además se prevé de una gran zona destinada a Espacio Libre Público que acompaña al barranco de Guía, al tiempo que se dota al área de espacios de actividad lúdica y comercial (comercio tradicional) que incentiven los recorridos peatonales y apoyen los usos dotacionales que se vayan a implantar en el Sistema General Dotacional.
- i) Por último se consolidan los procesos edificatorios que tuvieron lugar en el Albercón de la Virgen (I.T.V.), rematando con un suelo urbanizable (SUSO/R9), con tipología acorde al entorno urbano donde se encuentra.

Tras la última información pública del documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 26 de mayo de 2014 (y publicado en el BOP el 28 de mayo 2014) y en respuesta a las alegaciones presentadas se han introducido algunos cambios en el núcleo de Santa María de Guía, además de otros que se consideran necesarios para la mejora de la ordenación de este núcleo; en resumen son:

- Se sustituye parte del Espacio Libre Público que conecta el SUCU 1.4 Albercón de La Virgen con el SUSO/R-7, por otro suelo propiedad del ayuntamiento situado en el SUCU 1.5 El Gallinero-San Blas, en base a lo solicitado en una alegación.

- Se modifica la alineación de una manzana situada junto a la calle Sancho Vargas (carretera GC-291), aunque se mantiene la línea de fachada prevista para toda la calle, mediante el establecimiento de la línea límite de edificación; todo ello para no tener que afectar a una edificación residencial, que aunque no está protegida posee ciertos valores patrimoniales, ya que de mantenerse el plan tal cual estaba previsto era necesario obtener ese tramo viario por expropiación. Actualmente en esa calle está prevista una actuación para la mejora y acondicionamiento de la Carretera GC-291 por parte del Cabildo, en la que en ningún caso se establecía la necesidad de expropiar

esa edificación para el buen funcionamiento del viario planteado. Por tanto, aunque la edificación se queda fuera de ordenación, se considera que esta nueva propuesta era necesaria para reducir los costes de expropiación que debe acometer la administración y que no se consideran prioritarios, relegando la obtención de este suelo hasta la extinción de la edificación.

- Se modifican las tipologías edificatorias de las manzanas situadas al este del SUSO/R-7, en el SUCU 1.5 pasando de Ca a Ch, por entender que el PGO para este ámbito nunca ha pretendido modificar la realidad física del mismo, por tanto se considera que la tipología edificatoria adecuada y la que responde mejor a las necesidades ese ámbito en contacto con el suelo rústico es la Ch (la de Casa Huerta).

- En el SUCU 1.2 Lomo Guillen, en el ámbito de las Huertas se modifica, respecto al documento que salió a información pública tres manzanas que pasan de m3 y b3 a m4. En el PGO vigente de 2005 estaban ordenadas con la tipología A4, esta tipología no responde a las características de esta edificación; por ello esta Revisión del PGO entendió que el PGO vigente, al igual que pasara con otras manzanas, no reconoció la tipología edificatoria que en su momento le dio cobertura y que además el cambio operado por el plan vigente no estaba motivado en la necesidad de modificar la realidad preexistente, por ello se ha optado por recuperar la ordenación que tuvo en el momento de su licencia.

- Respecto al núcleo industrial de Llano Alegre, en el SUCU 5 Llano Alegre, se han reordenado los accesos que estaban previstos para las parcelas P-28, P-29 y P-30 al analizar, tras una alegación planteada, que el que estaba previsto por el plan no garantizaba el acceso a las citadas parcelas. Por ello se prevé la obtención de estos suelos y se incluye en el EEFF, de manera que quede garantizado.

En el barrio de La Atalaya:

- a) Se asume la totalidad de la delimitación y ordenación de la zona comprendida dentro del Plan Especial de Reforma Interior de La Atalaya y Becerril. Aunque el documento que salió a información pública aumentaba su ámbito para incluir dentro del PERI los espacios libres públicos que ocupan las laderas superiores de la montaña de Ajonar, en aras de mejorar los problemas medioambientales existentes en el área (problemática de las escorrentías superficiales), éstos, tras el informe emitido por el Cabildo de Gran Canaria, se han excluido del ámbito del Plan Especial y se han pasado a Suelo Rústico. Asimismo se justifica desde este PGO la necesidad de que el PERI sea revisado para adecuarse a la realidad actual. Además, el PGO califica el gran área de Espacio Libre como sistema General de Parque Urbano El Becerril (SG-EL/PU 6) al tiempo que se mandata al PERI su ordenación.
- b) Como operación fundamental dentro de los Suelos Urbanizables (SUSO/R 1 y SUSO/R-5) es la de realizar una operación de borde que se resuelva en torno a una vía de circunvalación, que genere a través de vías transversales y paralelas a ella la ordenación pormenorizada con tipología de manzana cerrada, donde predomine la b3 (junto a la trasera de las manzanas de bordes existentes), con el objeto de resolver la imagen del borde mediante una nueva fachada y completar la

intervención hacia la vía de borde con un Sistema de Ordenación en Hilera o adosada.

2.3 Criterios particularizados en los distintos barrios del municipio.

2.3.1 San Juan

Considerándose el Barrio del comienzo de las medianías de Guía con más tradición y solera, los planes de ordenación anteriores le han prestado verdaderamente muy poca atención. El déficit de dotaciones y de equipamientos ha sido hasta hace bien poco casi total pues solo poseía un colegio, y donde la plaza se ha culminado recientemente. La intención del PGO es de potenciar esta zona como área residencial de medianías, por su proximidad a los ejes viarios de comunicación. Para ello y en primer lugar se le ha dotado de áreas deportivas y espacios libres junto a la plaza donde se situará también la iglesia del Barrio, convirtiéndose esta zona en un centro de la actividad del Barrio. Igualmente y para acrecentar esta idea de centro neurálgico, se ha resultado a nivel viario la pronunciada curva de 180 ° (llamada la curva de La Costura), sustituyendo este inconveniente en el viario a su paso por San Juan, por otra vía alternativa. La resolución de la trama urbana se ha realizado teniendo siempre en cuenta la trama existente, produciendo pequeños ensanches del suelo urbano consolidado que se traducen en un suelo urbanizable sectorizado ordenado donde se resuelve gran parte la oferta residencial del Plan en el Barrio, donde se propone una tipología de unifamiliares adosadas en su mayor parte y colectiva en el resto.

Al Este del barrio de San Juan se han delimitado dos unidades de actuación SUNCU 9.1 y SUNCU 9.2 en el antiguo Suelo Urbano Consolidado, justificándose dicha actuación en un análisis profundo de la infraestructura del barrio tras él que se ha concluido que esa zona no cuenta con los servicios previstos en el artículo 51.1.a) del TRLOTENC, para su consideración como suelo urbano consolidado por la urbanización.

Asimismo tras el trámite de la primera información pública del que ha sido objeto este plan, la delimitación de la unidad de actuación SUNCU 9.1 que se aportaba en la aprobación inicial se ha tenido que reconsiderar, al entender que este suelo se excedía del estrictamente necesario para solucionar el borde de contacto con el suelo rústico, y además se concluye que no cumple en su totalidad con el criterio de la consolidación de la edificación, para su consideración como suelo urbano, por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para ella, establecido en el artículo 50.a) 2) del TRLOTENC. En consecuencia el SUNCU 9.1 se redelimita excluyendo las parcelas que quedan tras el Colegio de San Juan y las manzanas de edificaciones situadas al sur del colegio, manteniendo exclusivamente el ámbito inicial de la unidad al norte del mismo. Las parcelas excluidas, son clasificadas como suelo rústico de protección agraria (SRPAG2), al entender que son suelos que se sitúan en el borde del suelo urbano, insertos en el medio rural y que además pueden ponerse en cultivo, todo ello en coherencia con los principios inspiradores de la Ley de 6/2009 de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que incentivan la promoción de la actividad agropecuaria. Así pues el viario de borde propuesto en el documento de aprobación inicial ha sido eliminado, ya que no procede su ejecución.

Por último, la gestión para la obtención de las dotaciones, espacios libres y ejecución de las obras pendientes o completas de urbanización en el suelo urbano consolidado se obtendrán según los sistemas establecidos en el Estudio Económico y Financiero y Programa de Actuación del PGO. El resto de las dotaciones se obtendrán con el desarrollo del sector referido.

2.3.2 La Dehesa

El desarrollo urbanístico que ha tenido el Barrio en los últimos quince años, inicialmente ligados a procesos edificatorios espontáneos y clandestinos y en los últimos mediante un control más estricto de la administración municipal ha originado un núcleo urbano muy importante y con un grave déficit de dotaciones y equipamientos para la población existente.

Es consabida la enorme dificultad en la que el Ayuntamiento se ha visto para la obtención del suelo de la Plaza Central junto a la asociación de vecinos que es la primera experiencia en la dotación del Barrio de un espacio libre importante.

Los criterios de ordenación del Barrio se basan en considerar la estructura urbana existente, para en primer lugar, completarla y mejorarla en la zona consolidada, dotándola en algún punto de espacios libres públicos en la zona de acceso al barrio e incluso mejorando las condiciones de este acceso mediante un carril intermedio de giro a la izquierda.

Los dos antiguos suelos urbanizables clasificados como ensanche del Barrio en las NNSS de 1983 tuvieron destinos bien distintos pero nunca en la dirección de las verdaderas pretensiones municipales. El primero situado en la parte norte del Barrio, sufrió un devastador proceso clandestino y hoy prácticamente consolidado, pervive con las consecuencias de ese proceso (calles estrechas y tortuosas, planos de fachada descontrolados, etc.) que contrasta con la ordenación general del Barrio que es aceptable en cuanto al trazado y ancho del viario. El PGO ha intentado articular y remediar el desorden morfológico sin afectar en lo posible a edificaciones existentes, consiguiéndose unos niveles aceptables de recuperación de una trama urbana razonable. Por otro lado y en la parte sur del Barrio el sector de S.A.U. correspondiente y dado que eran una única propiedad, nunca se desarrolló si no quedó como terrenos baldíos durante todos estos años.

Así mismo e igualmente en los alrededores del núcleo de la Dehesa también se originó un proceso clandestino en suelo rústico al pie del camino real que conecta San Juan con la Dehesa en el margen izquierdo.

Es por todo ello que se han distinguido en la Dehesa cuatro áreas importantes y resueltas de diferente manera:

- Área Norte, antiguo SAU, clasificado por su grado de consolidación y urbanización a suelo urbano consolidado, donde se resuelve una estructura más clara.
- Área que corresponde con el Suelo Urbano anteriormente Clasificado, se clasifica como urbano consolidado y se continúa con la trama existente, reforzándola y poniéndola en conexión con la parte norte.
- Zona este, al pie del camino Real, se reclasifican parte como suelo urbano no consolidado, resolviéndose dos unidades de Actuación SUNCU 10.2a y 10.2b y obteniéndose con ellas los espacios libres correspondientes y con unas mínimas cargas de urbanización por estar realizada en su mayor parte, y, otra parte, las manzanas con edificaciones preexistentes limítrofes con el suelo rústico, como suelo urbano consolidado por la urbanización al entender que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 51.1. a) del TRLOTENC, Las edificaciones preexistentes se han encuadrado, según el caso, en las tipologías edificatorias de manzana cerrada (b2) y ciudad jardín (Cj), al ajustarse más a la realidad

existente. La resolución de las traseras al suelo rústico de estos suelos no establece el criterio del peatonal o viario de borde por su imposibilidad de realizarse, por lo que se ha optado por establecer el fondo máximo. Con ello se ha conseguido resolver una fachada trasera hacia el suelo rústico.

- Zona Oeste, y entrando hacia el interior del suelo urbano consolidado se han delimitado dos unidades de actuación SUNCU 10-1 y SUNCU 10-3, en el antiguo Suelo Urbano Consolidado justificándose dicha actuación en un análisis profundo de la infraestructura del barrio tras el que se ha concluido que esta zona no cuenta con los servicios previstos en el artículo 51.1.a) del TRLOTENC, para su consideración como suelo urbano consolidado.

- Zona Sur, integrada por la parcela donde se localiza el único SUSO/R-4 del Barrio, mediante la cual se obtiene dotaciones y espacios libres importantes para el barrio y que complementan a las ya existentes, con lo que se considera que con esta operación, se daría respuesta desde el planeamiento a la necesidad de recualificación que este núcleo urbano necesitaba desde hace muchos años, y que se incentiva la ejecución del mismo al ordenar pormenorizadamente por este PGO este sector.

2.3.3 Casas de Aguilar

En este núcleo se han propuesto dos tipos de operaciones que intentan desbloquear el suelo urbano ofertado desde el año 1983 y clasificado en las NNSS municipales, y que debido a distintas razones entre las que impera una notable falta de gestión urbanística.

Es indiscutible que el Ayuntamiento siempre ha apostado por una moderada oferta residencial en el Barrio y para ello y en primer lugar y en las zonas más consolidadas y con menos déficit de Servicios urbanísticos se ha ordenado el suelo urbano clasificado adaptándose a la realidad construida y a sus niveles tipológicos actuales. En cambio y en segundo lugar, se ha ordenado y delimitado una Unidad de Actuación que surge como respuesta a una posible demanda residencial, donde se ha intentado facilitar al máximo los niveles de gestión y haciéndola lo más operativa posible. Con esta Unidad se obtiene el suelo necesario para los espacios libres que demanda el área a desarrollar, como es un espacio alrededor de la iglesia del Barrio para con ello contribuir al aumento de la calidad ambiental del barrio.

Así mismo la introducción de la tipología Ca y Ch en este ámbito, en zonas poco edificadas responde a la necesidad de dar una respuesta tipológica a las condiciones de vida real de los habitantes del Barrio cuyas edificaciones siempre se ligan espontáneamente a procesos de relación de la edificación con espacios exteriores utilizados como jardín o como huerta.

Los niveles de gestión para la obtención de las dotaciones, espacios libres y ejecución de las obras pendientes o completas de urbanización en el suelo urbano consolidado se obtendrán según los sistemas establecidos en el Estudio Económico y Financiero y Programa de Actuación del PGO. El resto de los espacios libres previstos se obtendrán con el desarrollo de la U.A. referida.

2.3.4 Farailaga

La singularidad del paisaje que rodea el Barrio, lo caracteriza de una forma determinante. Esto contrasta con los procesos de clandestinidad que se han dado a lo largo del tiempo en la zona y que han conformado, por el contrario, un conjunto edificado de baja calidad ambiental. El Plan intenta regularizar todos estos procesos cuasi aleatorios, para dotarlos de una estructura urbana articulada y de mayor calidad ambiental. Todo ello se ha intentado con los instrumentos que el Plan nos conceda y que son los siguientes:

-Introducir en determinadas áreas, tipologías de media y baja densidad. Ello se ha llevado a cabo en la parte sur del barrio, más ligado a procesos edificatorios aislados, en contraste con la parte central del barrio, de factura más compacta.

-Dotarlo de una estructura viaria alternativa a la existente más generosa, más clara y menos tortuosa. Todo ello en aras de conseguir que la actual vía principal, actualmente muy estrecha y sin posibilidad de ensanche, se convierta en una calle de barrio, pavimentada, con paso eventual rodado para acceso a las casas y como alternativa al paso rápido de vehículos se plantea una vía de borde exterior al barrio.

-Dotarlo de equipamientos públicos y zonas verdes que ayuden a articular los espacios faltos de carácter, rescatando al mismo tiempo, algunas edificaciones con interés etnográfico para lograrlo en mejor manera.

-Conseguir un Centro del Barrio más importante, por lo que en torno al cruce surge un sistema de espacios libres discontinuo que acompañen al único que existe actualmente (la plaza). Para ello se califican de espacios libres los solares libres y más cercanos a la plaza de tal manera que no parezca un Centro congestionado.

-Conseguir en la parte norte del barrio espacios libres para compensar el déficit detectado, y que sirva de reclamo en la entrada del barrio.

Los niveles de gestión para la obtención de las dotaciones, espacios libres y ejecución de las obras pendientes o completas de urbanización serán según la categoría de suelo:

A) En suelo Urbano consolidado

La mayor parte del suelo se encuentra en esta categoría, que como se ha dicho se ha ordenado pormenorizadamente produciendo las menores afecciones a zonas edificadas, posible. Se han previsto, sin embargo, las áreas libres y dotaciones obtenidas según sistemas establecidos en el estudio económico financiero y programa de actuación del Plan. Por ello y en aras de mejorar la obtención de estos suelos y mediante convenio suscrito por el ayuntamiento y los propietarios del suelo, se ha redelimitado el espacio libre público situado en el cruce entre los caminos del diseminado de Farailaga y Tres Palmas, calificando una pequeña porción de suelo como b2 a cambio de la cesión del citado Espacio Libre público.

B) En suelo Urbano no consolidado

Se ha delimitado una sola unidad de actuación en esta categoría de suelo mediante la cual se ha querido conseguir un moderado desarrollo residencial en el barrio de densidad media

obteniendo un eje viario y un espacio libre mirador que articula la parte norte con la sur y cuyas determinaciones y aprovechamiento se encuentran en la ficha correspondiente de la U.A. No obstante en esta fase del documento de aprobación provisional se ha optado por cambiar la tipología edificatoria que tenía esta unidad al verificarse su inviabilidad económica pasando de Ch a b2.

2.3.5 El Palmital

Las especiales condiciones en las que se encuentra el Barrio, que limita prácticamente con La Reserva Natural Especial del Brezal y su situación a lo largo de la carretera como eje organizador del mismo, hacen que se tenga especial cuidado en su ordenación a nivel de imagen, tanto hacia la carretera como al suelo rústico colindante, no impidiendo su estrecha vinculación con él. Para ello se ha eliminado el criterio general para la organización de los barrios en el borde, que es el diseño de un peatonal de borde que resolvía de alguna forma la organización edificatoria en el borde pero que en esta ocasión por claras razones topográficas se ha evitado, imponiéndole como contrapartida a la edificación un fondo edificable que obligue al establecimiento de fachada trasera hacia una terraza o patio que conecta directamente con la finca del propietario de la casa de tal manera que casa y finca no quedan desvinculadas. Las acciones principales son:

- Ampliación de la plaza de la Iglesia con espacio libre anexo.
- Consolidar como dotación el área del local social o Asociación de Vecinos.
- Regular una tipología edificatoria de carácter compacto entre medianeras que ordene el eje viario con diferentes retranqueos a ambos lados de la carretera.
- Dotar de zonas ajardinadas en Espacios Libres previstos, con el objeto de aumentar la calidad ambiental del barrio.

Los niveles de gestión para la obtención de las dotaciones, espacios libres y ejecución de las obras pendientes o completas de urbanización serán según la categoría de suelo:

A) En suelo Urbano consolidado

La totalidad del suelo se encuentra en esta categoría, que como se ha dicho se ha ordenado pormenorizadamente produciendo las menores afecciones a zonas edificadas, posible. Se han previsto, sin embargo, las áreas libres y dotaciones, obtenidas según sistemas establecidos en el estudio económico financiero y programa de actuación del Plan.

2.3.6 Anzo

El planeamiento vigente remitía a Plan Especial la ordenación de este núcleo, al tiempo que establecía un régimen transitorio para posibilitar la implantación de nuevas edificaciones, siempre que cumplieran una serie de requisitos. Desde la Revisión del PGO se ha considerado importante establecer la ordenación pormenorizada de este núcleo a los efectos de viabilizar la implantación edificatoria más allá de las dispuestas en las transitorias de la normativa. Para ello se ha hecho un estudio exhaustivo de la zona, elaborando unas tipologías ajustadas a la casuística particular de la zona. Se ha previsto de un Espacio libre público situado en el SUNCU 7.1 Anzo que sirva como elemento conector que relaciona las zonas de menor y mayor cota. El espacio libre privado se ha convertido aquí en un elemento

fundamental para el diseño y morfología de las edificaciones y su situación con la trama urbana.

2.3.7 Piedra de Molino

Es el suelo urbano más interior y con más altitud del Municipio. Su carácter de lugar de paso en la comarca le ha dotado de un carácter comercial muy acusado, característica que no poseen los demás barrios del Municipio.

Para este núcleo se han planteado las siguientes acciones:

-Aprovechamiento óptimo del suelo residencial en base a la tipología de vivienda entremedianeras con bajo comercial en zonas llanas y vivienda aislada y pareada en la ladera de la montaña.

-Consolidación de la zona deportiva junto al colegio y recuperación de la antigua escuela como equipamiento.

-Obtención de espacios libres públicos a lo largo de la vía principal a modo de miradores hacia los espacios naturales circundantes.

Los niveles de gestión para la obtención de las dotaciones, espacios libres y ejecución de las obras pendientes o completas de urbanización será según la categoría de suelo:

A) En suelo Urbano consolidado

La totalidad del suelo urbano que se encuentra en esta categoría se ha ordenado pormenorizadamente produciendo las menores afecciones a zonas edificadas posible. Se han previsto, sin embargo, las áreas libres y dotaciones, obtenidas según sistemas establecidos en el estudio económico financiero y programa de actuación del Plan. El ámbito de suelo urbano que se encuentra dentro del parque Rural de Doramas se ha dejado con la ordenación que proviene de las NNSS-83 y congelado hasta que el PRUG resuelva su ordenanza pormenorizada definitiva en base al estudio ambiental que éste establezca.

B) En suelo Urbano no consolidado

Tal como se describe en la memoria de ordenación estructural en el punto 7.7, el SUNCU 14.1 de Piedra de Molino se redelimita como consecuencia de una alegación, reduciendo su superficie al desclasificar la parte de este suelo ocupada por una finca de frutales y clasificar una pequeña porción de suelo al norte de la misma, concentrando de esta manera los espacios libres calificados. La ordenación del área conlleva la obtención de los Espacios libres públicos necesarios que se sitúan en el límite del suelo rústico. Se resuelve el área con una tipología de baja densidad que se adapta a la topografía existente.

2.3.8 Antecedentes para la ordenación de los núcleos costeros de San Felipe y Caleta de Soria

En el trascurso de la tramitación de la Revisión del PGO se reciben, en el proceso de cooperación administrativa que siguió a la aprobación inicial del documento, al documento de modificaciones sustanciales de la aprobación inicial y al documento de Aprobación Provisional, sendos informes del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, en sentido no favorable condicionado a la subsanación de una serie de cuestiones.

La cuestión principal que se suscita, es que los Informes ponen en cuestión la aplicación de los 20 metros en la zona de servidumbre de protección, en aquellos terrenos que estaban clasificados como urbano con anterioridad a la Ley de Costas así como los que fueron clasificados con posterioridad a ésta. En el último informe recibido al documento de aprobación provisional de fecha 3 de diciembre de 2015, se especificaba que, por un lado, a las zonas que no estaban clasificadas como suelo urbano con anterioridad a la Ley de Costas, no le era de aplicación la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2013, por lo que la servidumbre de protección debía establecerse a 100 metros y, por otro, que las zonas que ya estuvieran clasificadas como urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas debía solicitarse, por la corporación municipal a través de la Demarcación de Costas de Canarias, la fijación de la anchura de la servidumbre de protección en aplicación a la Disposición Transitoria Tercera 3; aportando los planos de aprobación definitiva de las normas subsidiarias del año 1983, en los que se pudiera verificar dicha aprobación, con el objetivo de revisar el deslinde vigente y que éste fijara las servidumbres de protección a 20 y 100 según procediese.

La corporación municipal, en cumplimiento a este requerimiento remite a la Demarcación de Costas los citados planos, así como la petición del trámite correspondiente para la determinación de las servidumbres de tránsito y protección en los núcleos de San Felipe y Caleta de Soria. Todo ello en base al escrito firmado el 9 de junio de 2015 por El Alcalde.

A raíz de esta petición formal, se inicia de oficio por parte del Ministerio, la revisión del deslinde, haciendo entrega al Ayuntamiento, por medio de la Demarcación de Costas y en formato digital, la delimitación provisional del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre así como la fijación de las servidumbres de tránsito y protección (a 20 y 100 metros según corresponda), a la espera de lo que resulte del procedimiento de revisión del citado deslinde.

En consecuencia en los planos de ordenación (estructural y pormenorizada, así como en sus anexos) de esta Revisión del PGO, se han incorporado las líneas provisionales, aportadas por la citada Demarcación, correspondientes a: la Ribera del mar, el Dominio Público Marítimo Terrestre y las Servidumbres de Protección y Tránsito.

A tenor de lo expuesto, la regulación del suelo urbano por la Revisión del PGO, en lo que respecta a la legislación de costas, se ha hecho en base al deslinde provisional aportado estableciendo un carácter diferenciado, en función de que pueda ser de aplicación la Disposición Transitoria Tercera punto 3 de la Ley de Costas o no. Así mismo se hace constar que, la posibilidad de autorizar nuevos usos y construcciones de acuerdo a las determinaciones que prevé la Revisión del PGO, tal como se establece en la DT 3ª. 3

apartado 2ª de la Ley de Costas, dependerá de lo que resulte del procedimiento de revisión del deslinde.

Respecto a Caleta de Soria se constata que la mitad del ámbito clasificado como suelo urbano por el PGO de 2005 se encontraba ya clasificado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas y el resto fue clasificado por el PGO-2005. A continuación se aporta una imagen en la que se distinguen las dos zonas.

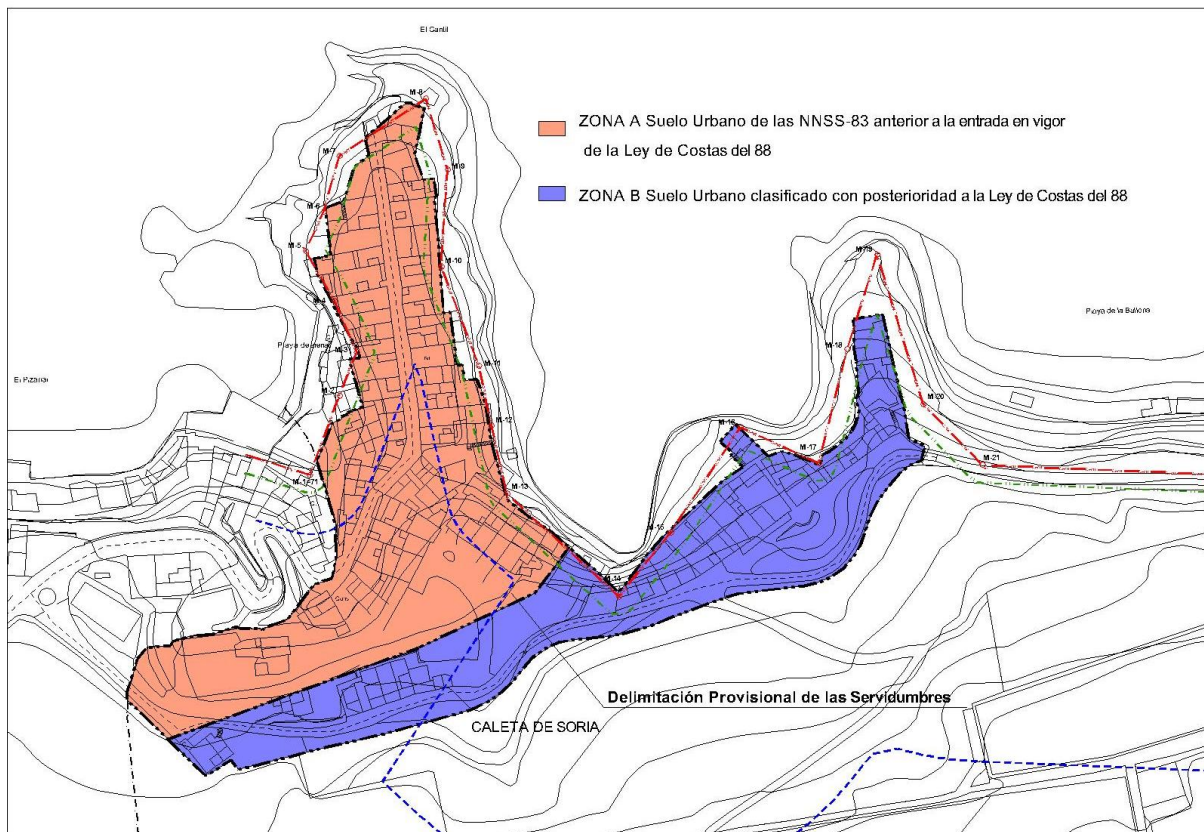


Figura 1. Zonas diferenciadas A y B de Caleta de Soria

Respecto a San Felipe se constata que la casi totalidad del ámbito se encontraba clasificado como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, salvo un pequeño ámbito que esta Revisión del PGO clasifica como urbano para poder resolver el acceso a la playa y dotar de servicios a la Playa de San Felipe. A continuación se aporta una imagen en la que se distinguen las dos zonas.

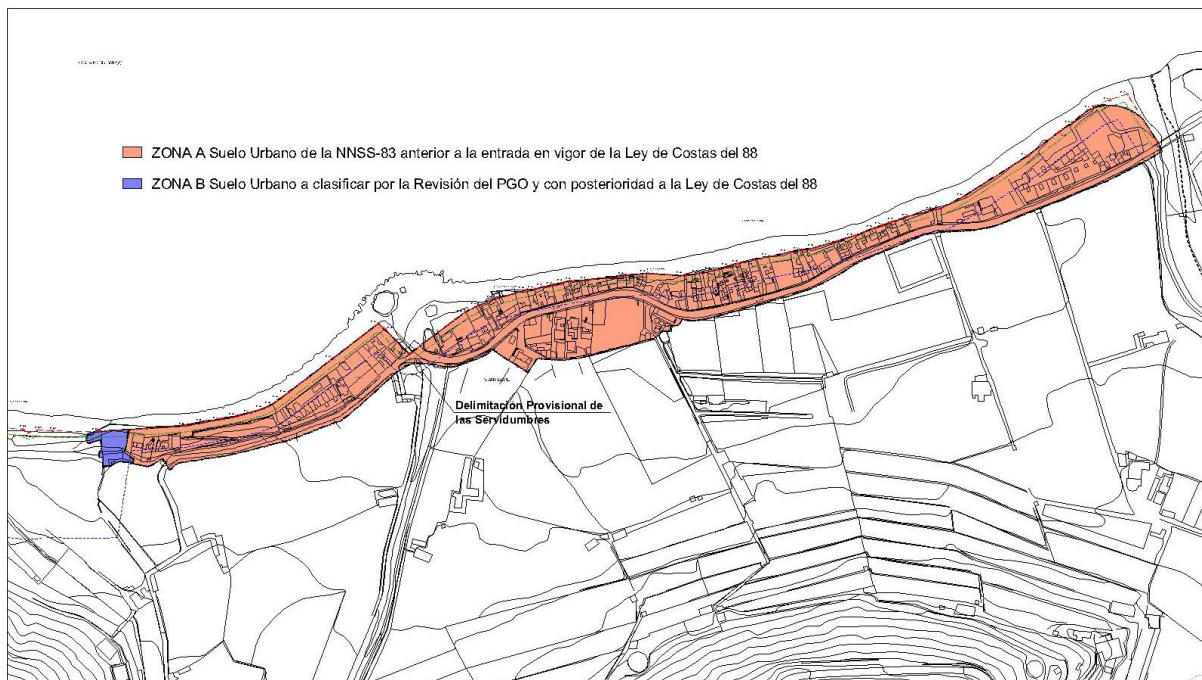


Figura 2. Zonas diferenciadas A y B de San Felipe

Una vez aclarado este aspecto respecto al deslinde y servidumbres provisionales a tener en consideración, el documento de Revisión del PGO que daba cumplimiento al Dictamen de la Ponencia Técnica Oriental de la COTMAC, en sesión celebrada el 18 de Mayo de 2016, así como al informe de fecha 3 de diciembre de 2015 emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar (en adelante Dirección General), es asumido por el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Santa María de Guía el 27 de julio de 2016 y remitido nuevamente a la Demarcación de Costas de Canarias a los efectos de solicitar a la Dirección General el informe previo a la aprobación definitiva de esta Revisión de PGO. El informe de la citada Dirección General se emite el 19 de octubre de 2016 en sentido favorable (registro de entrada en el Ayuntamiento el 25 de octubre de 2016), pero condicionándolo a que se tengan en cuenta lo indicado en las consideraciones 4, 5 y 7 del citado informe. Respecto a éstas, y en lo que a Caleta de Soria y San Felipe se refiere, sólo la consideración 7 afecta al núcleo de Caleta de Soria, cuestión que en el apartado 2.3.8.2 de esta memoria se le dará respuesta.

En las conclusiones del informe de la Dirección General, se especifica además que el documento deberá ser remitido una vez aprobado para su comprobación y constancia, por lo que se entiende que el trámite de consulta y la solicitud de informe previo a la aprobación definitiva que establece la Ley de Costa en su artículo 117 se ha dado por ultimado.

2.3.8.1 San Felipe. Suelo urbano sometido a Plan Especial para la resolución de las fachadas y adecuación a la legislación en materia de Costas.

Una vez expuesto los datos de partida respecto al Deslinde y servidumbres provisionales que constituyen la base para ordenar el núcleo, se procede a describir la ordenación establecida para el núcleo de San Felipe por la Revisión del PGO. Para ello se detalla previamente la ordenación establecida en el Plan General de Ordenación vigente (PGO-2005).

El planeamiento vigente (PGO-2005) establecía la ordenación pormenorizada y directa de todo el ámbito de San Felipe, estableciendo determinaciones para la ordenación del frente marítimo en aras de la recuperación ambiental de la costa, que no se materializó por falta de recursos económicos que hicieran frente a la intervención propuesta. Sin la colaboración de todas las administraciones que intervienen en materia urbanística y de gestión de Costas, no es posible la recuperación ambiental de la Costa de San Felipe ni del resto de la Costa del Noroeste de Gran Canaria, que desgraciadamente no posee la misma expectativa y no por ello el mismo o mayor interés, que la Costa Sur de GC, con una clara especialidad en el turismo exterior.

Para ello sería necesaria la inversión con recursos públicos en las actuaciones que el Plan proponía y que ahora se definen como condiciones a la elaboración de un Plan Especial, una vez se concreten por el Planeamiento Territorial (PTP-15) los instrumentos de gestión económico- administrativos que permitan materializar las actuaciones necesarias, por falta de los cuales fracasó la propuesta del Plan Vigente.

Derivado del mandato del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC) de que el ámbito de San Felipe cuente con un paseo marítimo continuo que lo conecte con los núcleos urbanos de Roque de San Felipe, La Barranquera, Casas Quemadas, San Andrés, Quintanilla y el Puertillo, y que recupere las servidumbres del dominio público invadido por las edificaciones, este PGO remite la ordenación de parte del ámbito afectado por la legislación de Costa a un Plan Especial que deberá cumplir las siguientes determinaciones:

- Ordenar el trazado y el diseño pormenorizado del paseo marítimo situado en la servidumbre de tránsito.
- Ordenar los espacios libres públicos que acompañan al paseo marítimo situados en parcelas que están afectadas por el paseo marítimo o servidumbres de protección, y que el fondo de las parcelas resultantes sean inedificables.
- Conseguir una mejora y recualificación ambiental de las edificaciones no afectadas por el trazado del paseo marítimo, mediante el acondicionamiento de la fachada hacia el mar, estableciendo en las parcelas resultantes privadas el régimen jurídico urbanístico de aplicación que será el establecido por la Disposición Transitoria 4ª 2. c) de la Ley de Costas.
- Una vez se haga el análisis técnico y económico de la real afección de las edificaciones preexistentes que han sido afectadas sin posibilidad de mantenerse, se realizará una contabilización de las mismas y un estudio social pormenorizado, a los efectos de determinar la reubicación de las familias afectadas, de tal manera que no se produzca un desarraigo indeseado.
- Prever reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito, en adecuación al artículo 30.1 a) de la Ley de Costas.
- Establecer las servidumbres de acceso al mar conforme a lo dispuesto en los artículos 28 y 53 de la Ley de Costas.

Además de la remisión de este ámbito a Plan Especial, la Revisión del PGO ordena directamente por un lado, las manzanas no afectadas por la servidumbre de tránsito y protección de costas, según delimitación provisional de la revisión del deslinde, situadas entre el Barranco de Moya y el Barranco de San Felipe y, por otro, la manzana situada al oeste del barranco de San Felipe y hasta el límite con el suelo rústico afectadas parcialmente por servidumbre de protección y tránsito.

La ordenación directa y pormenorizada establecida en las manzanas afectadas por la servidumbre de protección y tránsito, consiste en: establecer una franja ajardinada privada

en la zona afectada por la servidumbre de protección que actualmente carece de edificación; permitir, transitoriamente, el uso residencial preexistente en aquellas edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas y que igualmente estén localizadas en servidumbre de protección; prever una parcela de uso sanitario que de servicio a la playa; y, por último, respecto a la edificación que se localiza en servidumbre de tránsito se propone su consideración como Espacio Libre público.

En el ámbito ordenado pormenorizadamente por este PGO, el régimen jurídico de las construcciones y edificaciones residenciales existentes, y previas a la entrada en vigor de la Ley de Costas, afectadas por la servidumbre de protección se regularán conforme a la DT 4ª de la Ley de Costas. Respecto a la edificación Catalogada que se sitúa en la servidumbre de protección se deberá estar a lo dispuesto en el Ficha nº 165 del Catálogo y al Capítulo II del Título VI, relativo a Patrimonio histórico, de la Normativa de Ordenación Estructural. La parcela Dotacional Sanitaria, dado que es un uso que presta servicios necesarios para el Dominio Público Marítimo Terrestre, en aplicación al artículo 25.2 de la Ley de Costas, se considera un uso permitido sujeto a autorización.

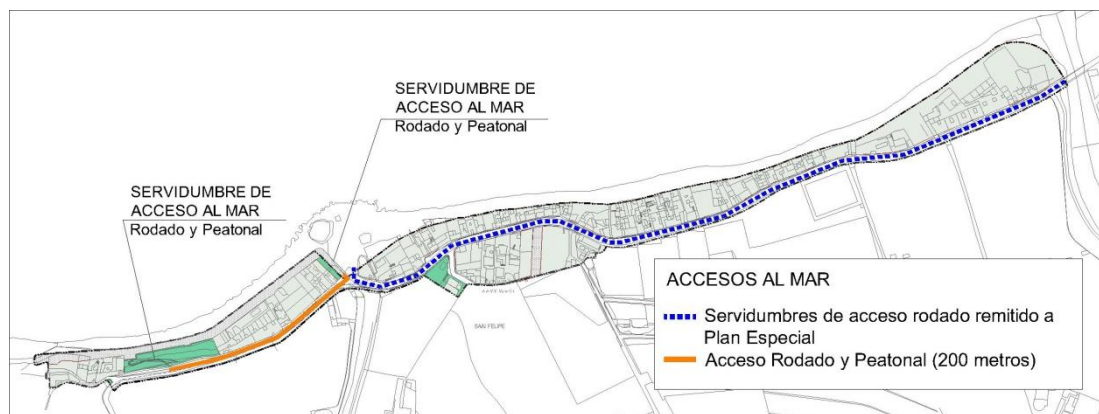
Respecto al ámbito remitido a Plan Especial será éste instrumento urbanístico el que ordene y determine la aplicación de las distintas Disposiciones Transitorias de la Ley de Costas que le son de aplicación, estableciendo la Revisión del PGO una disposición transitoria que regule los actos de ejecución posibles en las edificaciones afectadas por la servidumbre de protección y tránsito hasta el desarrollo del Plan Especial.



Ordenación San Felipe régimen jurídico de aplicación respecto a la Legislación de Costas

Por otro lado, la Revisión del PGO procede a fijar las servidumbres de paso al mar, señalando en los planos de ordenación, en el ámbito ordenado pormenorizadamente, los accesos peatonales y rodados constatando que cumplen con las distancias entre ellos

establecidas en el artículo 28.2 de la Ley de Costas y artículo 53.2 del Reglamento General de Costas. Respecto al ámbito remitido a Plan Especial, se incorpora una determinación urbanística para que en la ordenación del citado plan se prevea de estos accesos conforme al artículo 28 de la Ley de Costas, tal como se desprende de las determinaciones expresadas anteriormente para el Plan Especial. A continuación se aporta una imagen en la que se constata



Respecto a la previsión que establece la Ley de Costas en su artículo 30.1 a) de establecer, en los tramos de playa, reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito, próxima a la entrada de la playa de San Felipe se ha acondicionado en el acceso al espacio libre público un área en la que se prevén algunas plazas de aparcamiento. Por otro lado en el Plan Especial de Ordenación de San Felipe se introduce una determinación para que la ordenación que desarrolle el plan especial prevea zonas de aparcamiento que cumplan con este artículo, tal como se deduce de lo expresado anteriormente en las determinaciones a desarrollar por el Plan Especial de este punto de la memoria.

Así mismo, respecto a la ordenación establecida por el planeamiento vigente, se ha eliminado el suelo urbanizable previsto para la reubicación de las edificaciones que debían ser expropiadas, difiriendo su clasificación a una posible revisión del plan una vez se desarrolle el Plan Especial y se estudie la necesidad real de este suelo y su superficie.

Por último habría que añadir que actualmente se está tramitando el proyecto para el aporte de escollera y para la protección del paseo, encargado por el Cabildo de Gran Canaria y financiado por el Ministerio de Medio Ambiente y Gobierno de Canarias a través del Convenio firmado entre las distintas partes.

2.3.8.2 Caleta de Soria. Propuesta de ordenación por el PGO, de las parcelas en la zona de servidumbre de la costa

La ordenación establecida por la Revisión del PGO para el ámbito de Caleta de Soria, tras las vicisitudes acometidas respecto a la delimitación del Deslinde y Servidumbres de tránsito y Protección que le son de aplicación, lleva implícito la necesidad de modificar la ordenación previamente establecida por el PGO-2005, ya que éste consideraba que a la totalidad del núcleo de Caleta de Soria le era de aplicación la Disposición Transitoria Tercera 3 y la Servidumbre de Protección se establecía para la totalidad del mismo en 20 metros, previendo incluso la posibilidad de autorizar nuevos usos en base a la DT 3ª apartado 3 punto 2º.

Tal como se ha expresado en el punto 2.3.8 de esta memoria de ordenación, la delimitación del deslinde así como de la Servidumbre de Protección aportada de forma provisional por la Demarcación de Costas de Canarias, establece dos ámbitos diferenciados en función de su previa clasificación como urbano con anterioridad a la Ley de Costas, fijando la servidumbre de protección a 20 y 100 metros según proceda. En consecuencia la ordenación que se establezca debe partir de esta premisa por lo que ha sido necesario reconsiderar la ordenación del planeamiento vigente.

Esta Revisión del PGO en base a la ordenación establecida en el PGO del 2005, respecto a las edificaciones que estaban afectadas por las servidumbres de protección y tránsito de costas, modifica sensiblemente la ordenación de la parte que no estaba clasificada por las NNSS del 83 (Zona B de la Figura 1 del punto 2.3.8 anterior), calificando con uso residencial transitorio sólo aquellas edificaciones que se ha constatado que son anteriores a la Ley de Costas y eliminándolas de la posibilidad de que le sea de aplicación la DT 3ª apartado 3. A continuación se aporta la imagen en donde se señalan las edificaciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Costas en el núcleo de Caleta de Soria.



Edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas

La base de este análisis se encuentra en la Fototeca en IDE Canarias del Gobierno de canarias (<http://visor.grafcan.es>) en relación al vuelo de fecha 01/1987 de Escala 1:18000 (Fotograma escaneado 036_GC_0001-01_02387), y en la cartografía del Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Costas, Demarcación de Costas de Canarias, Servicio de gestión del dominio público, aportada para la elaboración de la Revisión del PGO (Vuelo fotogramétrico realizado en 1992. Restitución y dibujo realizado en 1992).

Respecto a la zona previamente clasificada como suelo urbano con anterioridad a la Ley de Costas (Zona A de la Figura 1 del punto 2.3.8 anterior), cuyas edificaciones están afectadas por la servidumbre de tránsito y protección, el documento de la Revisión del PGO remitido a la Dirección General para su informe de 19 de octubre de 2016, partía de la ordenación

establecida por el PGO 2005 introduciendo tan sólo pequeñas modificaciones respecto a la previsión de espacios libres públicos que permitan su apertura al mar, así como ínfimos ajustes en las secciones propuestas para la rehabilitación de las edificaciones; Ya que la ordenación propuesta por el PGO-2005, para las edificaciones que están afectadas por la servidumbre de protección y tránsito, proponía una adecuación de los volúmenes preexistente, al entender que en estos era necesaria una reordenación de los mismos de manera que se mejoraran los problemas ambientales derivados de la implantación de las edificaciones en la costa, en tanto que supuso una modificación de su conformación natural originando un cambio de perfil y una invasión de ésta. Por otro lado, al quedar las edificaciones en una situación de precariedad legal y urbanística, el PGO-2005 intentaba establecer un modelo de implantación que, al tiempo que mantenía la idiosincrasia de los núcleos tradicionales ligados a las costas Canarias (costa norte y este de la isla), éstas se adaptasen a las condiciones urbanísticas y ambientales actuales.

Se originaba pues, desde el PGO-2005 así como del documento de la Revisión del PGO que fue objeto de informe por la Dirección General el 19 de octubre de 2016, una ordenación mediante un estudio pormenorizado del ámbito de suelo urbano consolidado, que proponía reordenar los volúmenes de tal manera que con el paso del tiempo, las edificaciones preexistentes y aquellas que pudieran construirse, se fueran adaptando a aquél poco a poco. Mientras que las edificaciones que no se adaptaran al modelo propuesto, permanecerían en una situación de fuera de ordenación, aplicándoseles el régimen establecido en la Normativa Estructural, es decir Grado 1 para las situadas en el Dominio Público Marítimo Terrestre de Costas y grado 2 para el resto.

Las edificaciones y/o parcelas que estaban sometidas a este estudio pormenorizado, en el documento de la Revisión del PGO que fue objeto de informe el 19 de octubre, se circunscribían a las manzanas que están localizadas en el suelo urbano de Caleta clasificado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas (Zona A), denominadas manzanas A1, A2, B, C y D.

Así pues, el estudio pormenorizado se realizaba, desde el documento de la Revisión del Plan General que fue sometido a informe de la Dirección General de fecha 19 de octubre de 2016, así como desde el PGO-2005, para el cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera apartado 3, en el que se entendía que quedaban justificados todos y cada uno de los requisitos en ella establecidos, de tal manera que a efectos administrativos se conseguía que las edificaciones que se pretendieran renovar, y se adaptaran a las condiciones de la Revisión del PGO, serían sometidas a licencia directa por parte del Ayuntamiento, todo ello sin perjuicio de los informes previos necesarios de la Demarcación de Costas, pero sin la necesidad de la redacción por parte del administrado de un Estudio de Detalle u otro instrumento urbanístico.

No obstante, en la consideración 7 del citado informe de la Dirección General de fecha 19 de octubre de 2016 se establece lo siguiente:

7. En el artículo 217.3 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada para la zona de La Caleta, se indica que:

"El régimen jurídico urbanístico, de las parcelas propuestas en suelo urbano residencial en zona de servidumbre en el ámbito de suelo urbano de Caleta, estarán en general a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la ley de Costas; no obstante el PGO en adecuación a la Disposición transitoria tercera apartado 3 propone para cada parcela unas actuaciones tendentes a mejorar la situación volumétrica en cada una de las edificaciones existentes, planificándose una mejora que conlleva disminución en su volumen en prácticamente todas las parcelas."

Asimismo se señala, en el apartado 2.3.8 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada, que la ordenación propuesta en este ámbito procede del PGO de 2005, en base a la aplicación de lo establecido en la Disposición transitoria tercera 3.2ª de la Ley de Costas para la autorización de nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección.

Analizada la propuesta parece proponerse acciones puntuales de ordenación volumétrica tendentes a liberar la ocupación del dominio público marítimo-terrestre, por lo que no procedería la aplicación de la citada Disposición transitoria tercera 3.2ª de la Ley de Costas, sino el régimen de autorizaciones en obras e instalaciones desarrollado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas y la Disposición transitoria decimocuarta de su Reglamento.

Este aspecto deberá ser resuelto previamente a la aprobación definitiva de este instrumento de ordenación, con el objeto de valorar desde la legislación sectorial de costas el alcance de las actuaciones propuestas.

Analizada esta “consideración” y tal como se ha descrito anteriormente, en esta Revisión del PGO la propuesta para Caleta de Soria no sólo incluía una propuesta para liberalizar el Dominio Público Marítimo terrestre, sino también iba enfocada a ordenar la totalidad de los volúmenes de las manzanas afectadas por la servidumbre de tránsito y protección (edificados o no), de manera que se consiguiera una mejor adaptación ambiental de las edificaciones respecto a la abrupta topografía en la que se implantan, al tiempo que se intentaba lograr la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima correspondiente.

Así mismo, las manzanas afectadas por la servidumbre de protección cumplen a priori con los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria Tercera apartado 3 al tratarse de edificaciones situadas a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar (del DPMT en este caso ya que al ser el deslinde anterior a la Ley de Costa de 1988 no dispone de una ribera del mar delimitada) y mantener la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico, además de estar adosadas lateralmente unas a otras y por tanto entender que se trataría de “edificaciones cerradas”, tanto las edificadas como las que pudieran edificarse.

No obstante, desde la Dirección General parece que la propuesta de ordenación pormenorizada, que se aportó en el documento de Revisión del PGO informado en fecha 19 de octubre de 2016, genera dudas respecto a su objetivo y finalidad y por tanto si ésta puede ser suficiente para permitir nuevos usos y construcciones en aplicación a la Disposición Transitoria Tercera apartado 3.2ª.

En consecuencia, y en aras de no impedir la aprobación definitiva de esta Revisión de PGO, se ha optado por entender que el régimen jurídico de aplicación directa en las manzanas A1, A2, B, C y D afectadas por la servidumbre de protección y tránsito es la Disposición Transitoria Cuarta, si bien se prevé la remisión de las citadas manzanas a la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle, a formular por el Ayuntamiento de Santa María de Guía o por los particulares, entendiendo que es este el instrumento urbanístico que debe establecer la ordenación de los volúmenes y justificar expresamente el cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos, indispensables para otorgar la autorización excepcional para nuevos usos y construcciones, todo ello en adecuación a la Disposición Transitoria Tercera apartado 3.2ª, que se transcribe a continuación:

“2ª Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, solo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.

b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.

c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de la tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.

d) Que se trata de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.

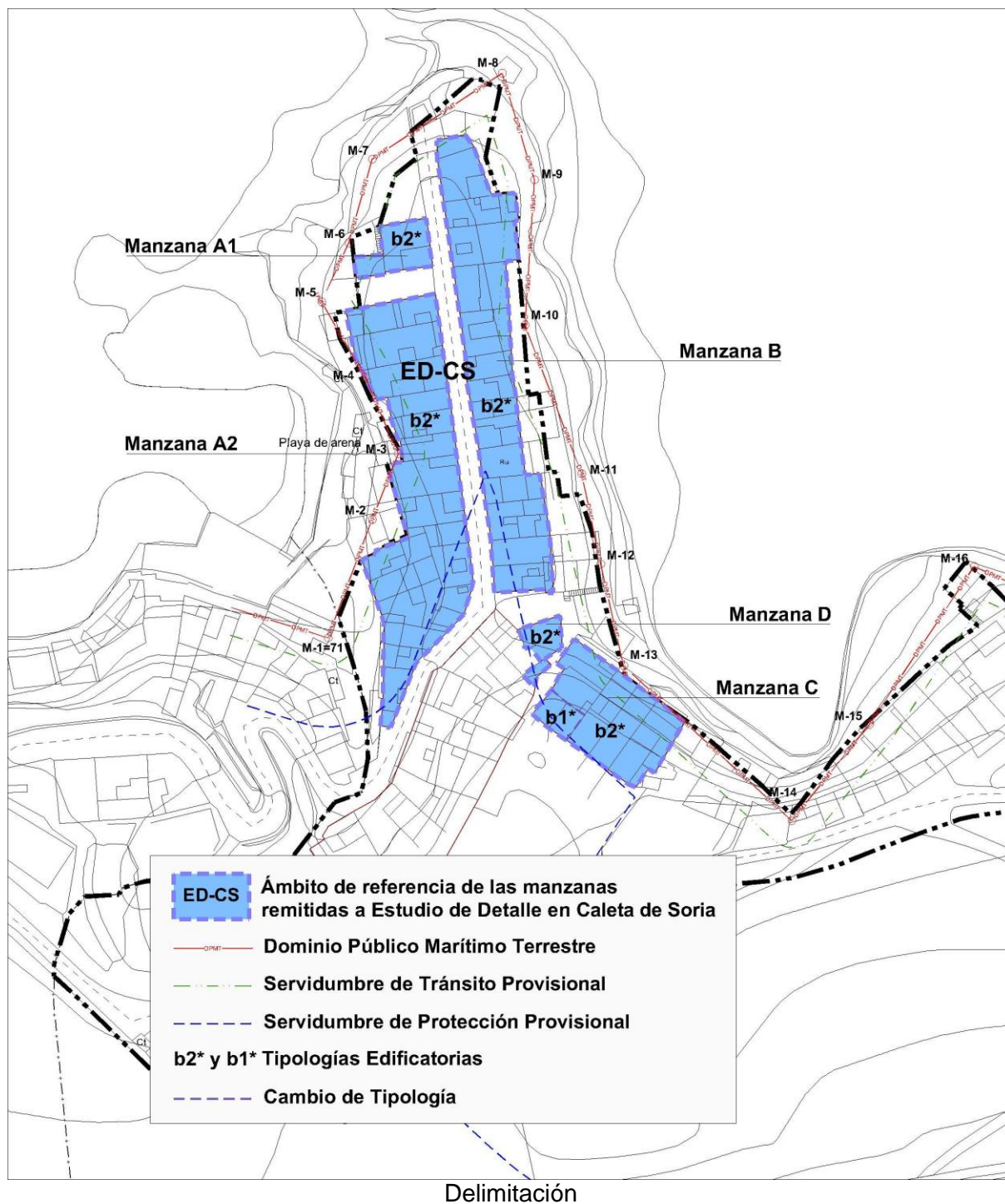
e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.

f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.”

De esta manera se posponen los nuevos usos y construcciones, que se puedan dar en servidumbre de protección, a la aprobación de otro instrumento urbanístico posterior, el cual tendrá que tener su trámite de consulta y el beneplácito de las distintas administraciones, Estado o Comunidad Autónoma, según el caso. Por otro lado, en la normativa de ordenación pormenorizada de este plan, se establece que la tramitación del Estudio de Detalle se podrá llevar a cabo una vez esté resuelto el procedimiento de revisión del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, ya que éste podría delimitar la Rivera del mar y por tanto variar la zona afectada por la servidumbre de tránsito y protección delimitada actualmente de forma provisional. En este sentido se considera que con esta solución se satisface la consideración vertida en el punto 7 del informe del 19 de octubre de 2016 de la Dirección General.

A continuación se aporta la delimitación de las manzanas afectadas por la servidumbre de protección, remitidas a Estudio de Detalle:



Como se observa del cuadro anterior, la delimitación de las manzanas para su posterior ordenación por el Estudio de Detalle, elimina las áreas de suelo urbano edificables que las NNSS del 83 proponían sobre dominio público, inviable por la legislación vigente. Así mismo la asignación de las tipologías edificatorias en las distintas parcelas, se ha llevado a cabo en función a la tipología edificatoria que le asignaba el PGO-2005.

Por otro lado, el Estudio de Detalle deberá desarrollar los criterios de ordenación que aquí se especifican:

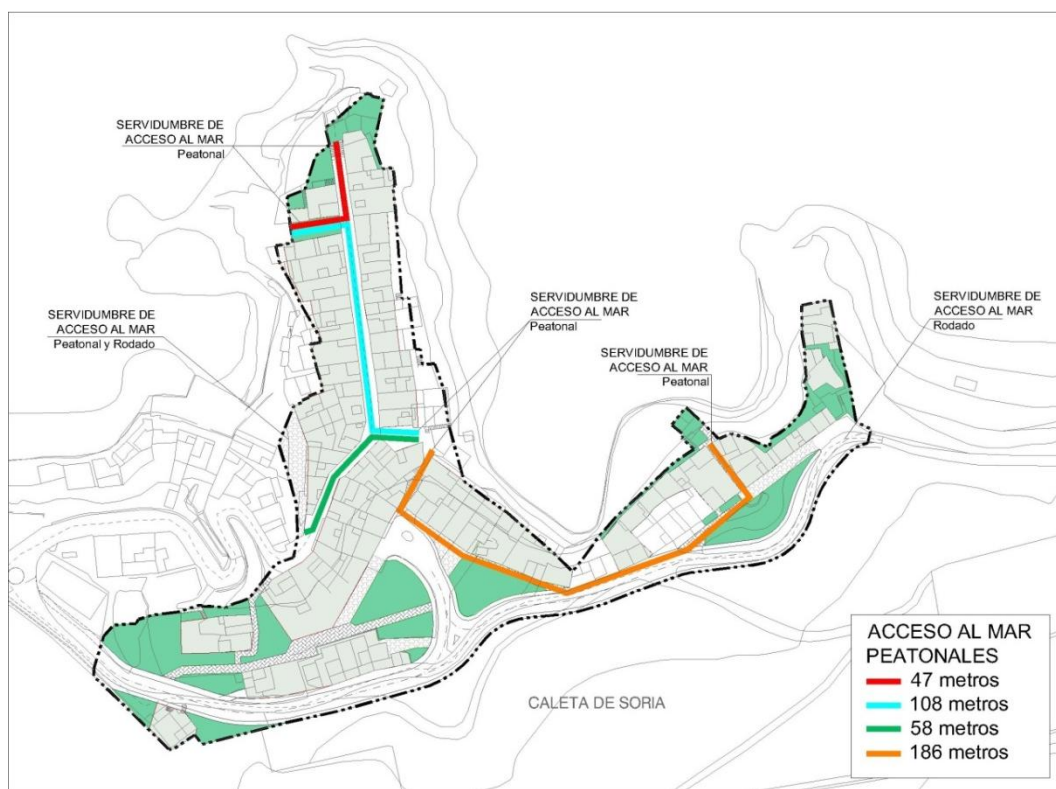
- El Estudio de Detalle deberá establecer las alineaciones y rasantes exteriores, sobre las definidas en esta Revisión del PGO, ajustándolas si del estudio pormenorizado de las edificaciones existentes, se aconsejara la necesidad de variarlas. No obstante este ajuste no podrá dar como resultado un aumento de la edificabilidad prevista por esta Revisión del PGO ni una disminución de la anchura del espacio destinado a viales.
- En el caso de las alineaciones interiores traseras, donde no exista sistema viario, las rasantes se establecerán sobre el cantil o plataforma donde deba asentarse la edificación.
- La ordenación de los volúmenes deberá perseguir ante todo, la homogenización del tramo de fachada de referencia que se determine así como la integración de la edificación en el cantil costero a los efectos de determinar el escalonamiento para el cumplimiento de las alturas máximas, la fijación de las rasantes y a partir de ellas, las alturas métricas y en nº de plantas.
- La ordenación de los volúmenes deberá adecuarse a las tipologías edificatorias b1* y b2* y respetar los límites de edificabilidad establecida para la b1* (0,9 m2/m2) o b2* (1,8 m2/m2), así como en sus excepciones; además de no sobrepasar las dos plantas sobre las rasantes de referencia que se establezcan en el citado Estudio de Detalle. El Estudio de Detalle en base al análisis efectuado podrá variar las tipologías edificatorias asignadas a las parcelas en el Cuadro 1, pasándolas de b1* a b2* y viceversa, siempre que no superen los límites de edificabilidad máxima establecidos para la totalidad del ámbito de referencia.

Así pues, y a modo de resumen y siendo consciente de las situaciones previas respecto a la clasificación de suelo como urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas que posee el núcleo de Caleta de Soria, se puede concluir que para la zona afectada por las servidumbres de tránsito y protección la ordenación establecida así como el régimen jurídico de aplicación será:

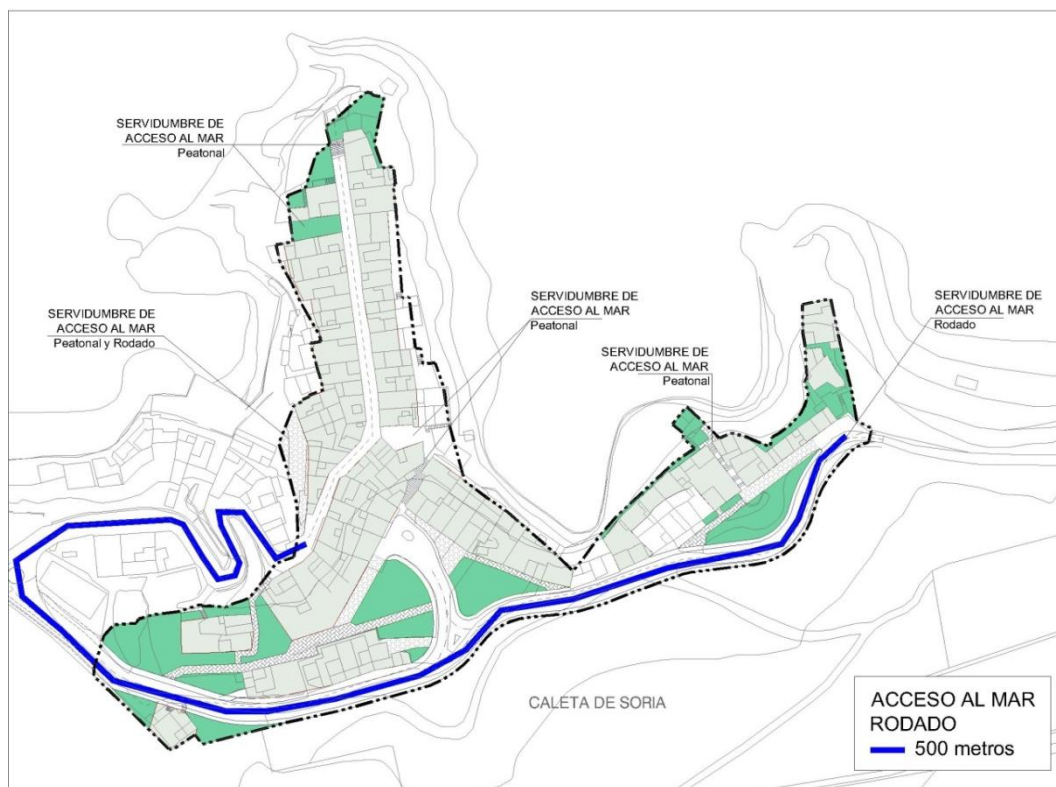
- Para la zona clasificada como urbano con anterioridad a la Ley de Costas (**Zona A**) cuya servidumbre de protección se establece de forma provisional en 20 metros, los usos y construcciones existentes previo a la citada Ley, se regularán conforme a la DT 4ª de la Ley de Costas, y para la autorización de nuevos usos y construcciones, en base a lo dispuesto en la DT3ª. 3. 2ª de la Ley de Costas, la Revisión del PGO establece la previa redacción y tramitación de un Estudio de Detalle que determine la ordenación de los volúmenes así como la justificación expresa del cumplimiento de los requisitos establecidos en la citada Disposición Transitoria.
- Para la zona que no estaba clasificada como urbano con anterioridad a la Ley de Costas (Zona B) cuya servidumbre de protección se establece de forma provisional en 100 metros, los usos y construcciones existentes previo a la citada Ley, se regularán conforme a la DT 4ª de la Ley de Costas. Por otra parte, no es posible autorizar nuevas edificaciones de las prohibidas en el artículo 25 de la Ley de Costas. Así mismo, una vez se demuelan las edificaciones residenciales en esta zona, el plan prevé que éstas no podrán erigirse nuevamente con éste uso, estableciendo en la Disposición Transitoria Quinta de la Normativa de Ordenación Pormenorizada que sólo será posible la construcción de nuevas edificaciones, siempre que se sitúen en servidumbre de protección y se destinen a usos y actividades que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio público marítimo terrestre. Además para estas nuevas edificaciones, ajustadas al régimen general de la Ley de Costas (artículos 23, 24, 25 y 26), el PGO establece los parámetros urbanísticos que le son de aplicación.

Por otro lado, respecto al área no afectada por las servidumbres de costas delimitadas provisionalmente, esta Revisión del PGO modifica ligeramente la ordenación de algunas de las manzanas, con el fin de mejorar la calidad ambiental del núcleo, mediante el aumento de los espacios libres públicos y la redelimitación de las parcelas edificables al perímetro estrictamente indispensable para cubrir las medianeras vistas; al entender que la pendiente excesiva de la topografía existente no aconseja su urbanización y edificación, tal como se prevé en la DOG 112.3.a). Estas modificaciones no implican un aumento edificatorio y de aprovechamiento respecto al que preveía el PGO del 2005, sino que más bien se trata de una reorganización de estos espacios.

Así mismo la Ley de Costas en su artículo 28.2 establece la necesidad de fijar las servidumbres de acceso al mar, en este sentido en Caleta de Soria se ha optado por señalar en los planos de Ordenación pormenorizada los accesos al mar (peatonales y rodados) en donde se verifica que las distancias entre ellos cumplen las establecidas en el artículo 28.2 de la Ley de Costas y artículo 53.2 del Reglamento General de Costas, tal como se justifica en las imágenes siguientes:



Servidumbres de acceso al mar peatonales



Servidumbre de acceso al mar rodada

Al mismo tiempo, respecto a la obligatoriedad de prever reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito, la playa de Caleta de Arriba se sitúa en el municipio de Gáldar, no obstante en tanto que este núcleo poblacional de Caleta de Soria se sitúa entre los dos municipios, en la Revisión del PGO se prevé, junto al viario rodado, amplias zonas libres capaces de albergar aparcamientos de vehículos en la cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la servidumbre de protección, así como zonas señaladas al efecto.

3. ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS DE ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS Y ORDENADOS DEL PGO

3.1 Suelo urbanizable SUSO /R-1 La Atalaya

ANTECEDENTES

Esta zona del borde de la Atalaya se considera esencial pues es el encuentro con el suelo rustico productivo de Guía. Nos encontramos con una situación de lo que era el antiguo Sector 2 de la Atalaya dividido en dos Unidades de Actuación de la cual se ha desarrollado una de ellas. Todas las alternativas estudiadas contienen las posibles soluciones de ordenación de la Unidad no desarrollada que siempre pasa por la irrenunciable obtención y consecución del viario de borde que circunvala el Barrio.

Alternativa0

Consiste en no someter a Revisión, sino dejar las determinaciones del PGO vigente. Tal como se puede observar en la propuesta de ordenación pormenorizada del Plan vigente el suelo está clasificado como SUSO (Sector 2), que establece un Sector mucho mayor que el que nos ocupa dividido en dos Unidades de Actuación de las cuales se ha desarrollado una de ellas, convirtiéndose tras su urbanización y edificación, en Suelo Urbano Consolidado. La otra, es la que se vuelve a clasificar como urbanizable dentro del contexto del Modelo General de la Revisión. La trama urbana que se propone, tenía y sigue teniendo la intención de continuar las redes existentes en la que es un invariante irrenunciable la vía de borde que remata la Atalaya y que resuelve su encuentro con el suelo agrícola a la vez que resuelve la accesibilidad a la Atalaya en mejores condiciones, evitando utilizar sus vías interiores de distribución. El análisis que se hace para la definitiva elección del Modelo Territorial adaptado al TRLOTLENC´00 y a la Ley de Directrices ha hecho que desde el punto de vista global estructural se haya optado por reclasificar la Unidad desarrollada como SUCU por tener la Urbanización recibida tal como se acredita y volver a clasificar la Unidad no desarrollada en la Revisión como Urbanizable Sectorizado Ordenado, considerándose que no llegaba a cumplir lo establecido en el art. 50 y siguientes del precitado texto. No obstante, por el nuevo grado de consolidación del interior del núcleo de la Atalaya, dentro de SUCU, que se ha producido en estos años de vigencia del PGO producto del desarrollo urbanístico, se ha podido aumentar hasta los 25 mts de fondo la delimitación del SUCU de la Atalaya hasta encontrarse con el Suelo Urbanizable que nos ocupa. Así mismo, y en vista a que ha habido la oportunidad de contrastar en este tiempo de vigencia las diferentes opciones propuestas por los ciudadanos afectados por la ordenación, si que se ha deducido que el nuevo Sector requiere en su resolución y en sus mínimos niveles a nivel de tejido, de una mayor, si cabe, racionalización de las soluciones adoptadas en el PGO vigente sin variar sustancialmente la trama propuesta, opciones que se observarán en las alternativas planteadas, pero sin variar la edificabilidad total de forma sustancial, la cual está condicionada por haber pertenecido a un Sector mayor en el que existía un equilibrio en los aprovechamientos a pesar del cambio clasificatorio de uno de ellos.

Aternativa1

Se propone una trama viaria prácticamente idéntica a la propuesta vigente a excepción de los viarios rodonales que se proponían en el encuentro con las traseras de las edificaciones en SUCU. En la franja próxima a la rotonda de la Atalaya, se ha situado una franja de EL que iría anudada a una operación de refachadización de todo el frente edificado. En cambio

en las traseras más situadas hacia el interior del Sector se actúa con una operación de implante edificatorio (ordenanza b3) tal como hace el PGO vigente pero eliminando el rodonal interior con el objeto de atender a la posibilidad de la unión de locales del SUCU con los del nuevo SUSO. Así mismo, las manzanas en tipología Ca se retranquean pegándose a las existentes en SUCU y conformando los Espacios Libres Públicos en el frente de la vía de borde. Con ello, conseguimos una vía de borde con un cierto nivel de relación con el Espacio Libre conformado en relación a esta de forma lineal, a modo de corredor verde.

Alternativa2

Es la propuesta quizás más compacta puesto que el Espacio Libre aparece más concentrado distribuyéndose la edificabilidad en dos zonas bien diferenciadas por tipologías (Ca y b3). La novedad esencial es el cambio en la trama viaria interior, interrumpiéndose la proveniente de la Unidad colindante ya desarrollada, para dar lugar a manzanas de mayor fondo, recuperando, pues en ella, la idea de implante edificatorio en las traseras con la recuperación de la solución de los rodonales traseros del PGO vigente por razones de fondo.

Alternativa3

En esta propuesta se continua con el planteamiento de organización morfológica y funcional del PGO vigente con la diferencia que se produce una ligazón de la manzana más interior de implante (b3) de la trasera del SUCU para posibilitar, tal como se ha dicho la idea de conectividad de la actividad de los locales entre la calle interior del SUCU de la Atalaya y la nueva calle interior del Sector. La idea de esta propuesta juega con la distribución de los espacios libres, no con la concentración, estando las manzanas anudadas a uno de ellos, conformándose con ello una fachada más rotunda y continua del borde del barrio en relación a otras alternativas desde el punto de vista paisajístico.

Alternativa 4

Teniendo en cuenta la revisión general a la que se han sometido los sectores motivada por los informes de otras AAPP, alegaciones y participación ciudadana, se ha optado en esta solución por simplificar la estructura viaria recuperando en parte el planteamiento de la alternativa 2 en que una de las manzanas compactas de edificación en manzana cerrada (manzana M-3 de carácter residencial), se pegaba al límite establecido del suelo urbano eliminando la continuidad del viario interior que se encuentra del Suelo Urbano colindante. Con ello se evita la partición de la estructura parcelaria existente que guarda relación de titularidad con la edificación y parcelas existentes en el SUCU, lo que haría más viable la gestión del desarrollo urbano.

En este caso, la zona Norte del Sector de las Manzanas M1 y M2 quedan de la misma forma que el PGO vigente (altern. 0) y como en la alternativa 3 elegida inicialmente. La zona más al Sur más estrecha se realizan propuestas de refachadización hacia la nueva vía de Ronda de la Atalaya mediante las manzanas M4 DT-CDI y M5 Res b3. Todo este espacio hacia la vía se recalifica dotándolo de aceras anchas que valoricen el uso en planta baja de la manzana M3 y rematado por el EL 4 que acompaña a la Dotación. En esta propuesta la edificación se retira en mayor medida de su proximidad al Suelo Rústico al tiempo que minimiza el sistema viario al estrictamente necesario.

CUADRO RESUMEN DE VALORACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE LAS ALTERNATIVAS

EFEECTO/PROPUESTA	ALT.0	ALT.1	ALT.2	ALT.3	ALT4	OBSERVACIONES
Relación con el planeamiento actual	5	2	1	4	3	
Compacidad-esponjamiento	3	3	5	3	4	
Afección negativa al paisaje urbano colindante	4	4	2	4	4	Mayor afección menor puntuación
Afección al paisaje rural colindante	4	4	4	4	5	
Equilibrio volumétrico de la ordenación	4	3	3	4	4	
Resolución de bordes y límites	3	4	3	4	4	
Afección de valores patrimoniales	5	5	5	5	5	No afección mayor puntuación
Eficiencia del sistema viario	3	4	5	4	5	
Calidad superficial y geometría del Sistema de Espacios Libres	3	2	5	3	4	
Equilibrio tipológico de la ordenación	4	3	3	4	4	
Calidad visual proporción calle-altura de la edificación	3	4	3	3	4	
Movilidad peatonal y rodada	4	4	3	4	3	
Eficiencia en el mantenimiento de la Urbanización	3	2	2	3	4	
PUNTUACIÓN TOTAL	48	44	45	49	53	

EVALUACION

Tomando en consideración las apreciaciones expuestas sobre las características y la posible incidencia de las variables aplicadas propias de una ordenación pormenorizada se observa que las alternativas más puntuadas son aquellas en que el equilibrio entre morfología-tipología y los vacíos establecidos fundamentalmente por los Sistemas de Espacios Libres en relación a la eficiencia y economía de la trama viaria que la viabiliza en mayor medida. En este caso la alternativa 4 es la que responde a estas mejores condiciones.

3.1.1 Plan de Etapas

En este caso, por las condiciones físicas y dimensionales del Sector SUSO /R-1, éste se desarrollará en una sola etapa. Por todo ello el sector no se dividirá en polígonos por lo que la secuencia de ejecución es la propia de la organización de las obras de urbanización que se realice en función a las distintas unidades de obras necesarias. Ello es independiente de la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras en las que el promotor, por razones de gestión de la apertura de las actividades que se desarrollen en las distintas parcelas que se vayan edificando simultáneamente a la edificación para lo cual habrá que prestar garantía suficiente ante la administración y dependiendo de la demanda que exista, podrá solicitar la recepción parcial de las mismas.

Por tanto, secuencialmente se prevé la ejecución completa de la propuesta en una etapa única según lo consignado en el Plan General, es decir, su ejecución dentro del período del primer quinquenio contado a partir de la entrada en vigor aprobación definitiva de la Revisión del Plan General en la que está inserta esta ordenación. La etapa temporal para la ejecución parece razonable que se pueda ejecutar en dos años. Mención aparte hay que hacer para la ejecución de la edificación y las dotaciones y equipamientos. Lógicamente el proceso de colmatación de la edificación privada (residencial-comercial) es más lento y depende de la coyuntura económica y será un poco más lenta que la urbanización. Se prevén cuatro años totales para que el 60% de la edificación esté en construcción o terminada.

Así mismo, la ejecución de las dotaciones, depende del presupuesto anual del Ayuntamiento, que tiene que decidir su destino específico.

ETAPA DE URBANIZACION PREVISTA

Año 0

Que se justifica por la necesidad de actuaciones de gestión administrativa como la redacción y aprobación del Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y trámites de inscripción registral.

Año 1

En el que se urbaniza la ejecución de los viales de la Ordenación propuesta, incluyendo la práctica totalidad de las infraestructuras y el comienzo de la ejecución de los espacios libres y red de caminos peatonales.

Año 2

En la que se procede al completamiento de la urbanización, caso de que fuera necesario por la programación específica, y se comienzan las obras de ejecución de las edificaciones residenciales.

La pormenorización detallada de las obras a realizar, seguido de las edificaciones correspondientes a se recoge en el cuadro siguiente:

OBRAS DE URBANIZACION							
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	Red de alcantarillado.	Red de distribución de energía eléctrica.	Otras obras de urbanización.	Medidas correctoras fase de ejecución.
ETAPA PREVIA	0						
ETAPA 1ª	1	Demoliciones y estructuras preexistentes no compatibles. Explanación y conformación red viaria. Inspección para comprobación replanteo y rasantes	Ejecución Red General Abastecimiento, riego e hidrantes, Acometidas a servicios generales. Inspección para la comprobación de la suficiencia de las redes a las que acometer y su estado.	Ejecución Red alcantarillado. Acometidas a servicios generales. Requiere comprobar la red ya ejecutada que proviene del Sector colindante ya ejecutado y adecuación al trazado previsto.	Ejecución Redes eléctrica y alumbrado. Acometidas a servicios generales. Conviene contactar desde el comienzo con la compañía suministradora, para información y comprobación de los planteamientos del P.U.	Red Telefónica. Acometidas a servicios generales. Considerar los convenios o acuerdos con las compañías suministradoras en el caso de existir	- Regado proceso movimiento de tierras. - Informes previos posibilidad hallazgos. - Enterrado estructuras aéreas.
	2	Pavimentación y señalización. Jardinería plazas. Ejecución parte de rotonda intersección con camino de la Atalaya. Terminación asfaltos de base y rodadura del viario de circunvalación y resolución de su continuidad con el tramo existente. Tener en cuenta el acceso a la Residencia de ancianos.	Pruebas y correcciones.	Pruebas y correcciones. Necesaria la comprobación con video-camara en el interior de la red una vez terminada la obra antes de su recepción	Colocación luminarias. Pruebas y correcciones.	Mobiliario Urbano. Pruebas y correcciones.	Comprobación medidas correctoras ambientales Provenientes del ISA en su caso.

EVALUACION ECONOMICA

Para la evaluación económica de esta ordenación, la metodología utilizada se apoya en el Plan de Etapas, donde ya se recogía una clasificación de las obras a realizar basada en el art. 39.3.e. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. Así las diferentes partidas en las que se han descompuesto las obras a ejecutar son:

Obras de urbanización

- 1.- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- 2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
- 3.- Red de alcantarillado.
- 4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.- Otras obras de urbanización como red telefónica, mobiliario urbano, demoliciones, etc.

Obras de ejecución de los espacios libres públicos

- 6.- Espacios Libres Públicos EL1, EL2
- 7.- Áreas peatonales.
- 8.- Espacios Libres Públicos EL3 y EL4
- 9.- Acciones medidas protectoras

Los precios de esa clase de obras o acciones se han calculado a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

A continuación se transcribe la descomposición por partidas de los precios de urbanización utilizados, mientras que los precios de edificación se han estimado según los Standard de la construcción y los de proyecto según tarifas oficiales.

FINANCIACION

a) Financiación de los costos de urbanización

Será a cargo de los propietarios del Sector constituidos en junta de compensación cuya participación en cuotas se establecen en porcentajes según la participación en superficie de suelo aportada.

b) Financiación inversión en dotaciones.

La edificación de las dotaciones a realizar en suelos de cesión gratuita será a cargo de la Administración con cargo a sus presupuestos.

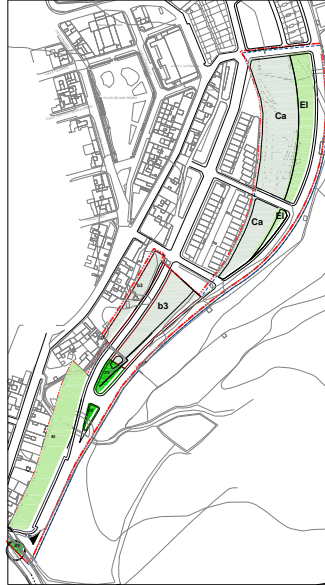
SUSO/R1 La Atalaya

CAPÍTULOS	%CAPITULO P.E.M.	IMPORTE CAPÍTULO
Cap. 01 MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	5,54%	74.870,44 €
Cap. 02 PAVIMENTACION DE VIALES	16,91%	228.530,53 €
Cap. 03 PAVIMENTACION PEATONALES	10,00%	135.145,20 €
Cap. 04 ESTRUCTURAS	1,54%	20.812,36 €
Cap. 05 RED DE ABASTECIMIENTO	6,54%	88.384,96 €
Cap. 06 RED DE SANEAMIENTO	7,00%	94.601,64 €
Cap.07 RED DE DRENAJE	6,00%	81.087,12 €
Cap. 08 RED DE BAJA TENSION	9,46%	127.847,36 €
Cap.09 RED DE MEDIA TENSION Y ET	7,09%	95.817,95 €
Cap. 10 RED DE ALUMBRADO PUBLICO	7,00%	94.601,64 €
Cap.11 RED DE TELECOMUNICACIONES	7,09%	95.817,95 €
Cap. 12 JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	4,63%	62.572,23 €
Cap. 13 SEÑALIZACION	1,00%	13.514,52 €
Cap. 14 EJECUCIÓN ROTONDA ACCESO Y SEÑALIZACION ACCESO	1,54%	20.812,36 €
Cap. 15 MEDIDAS CORRECTORAS FASE EJECUCION	0,54%	7.297,84 €
Cap. 16 ACOMETIDAS A SERVICIOS GENERALES INFRAESTRUCTURAS	1,93%	26.083,02 €
Cap. 17 MEDIDAS AMBIENTALES ISA Y PARTIDAS ALZADAS	4,63%	62.572,23 €
Cap.18 SEGURIDAD Y SALUD	1,56%	21.082,65 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL		1.351.452,00 €
GASTOS GENERALES	16,00%	216.232,32 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%	81.087,12 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA		1.648.771,44 €
GASTOS DE GESTION	10,00%	164.877,14 €
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN		1.813.648,58 €

Seguidamente, se muestran las distintas alternativas planteadas para este sector:



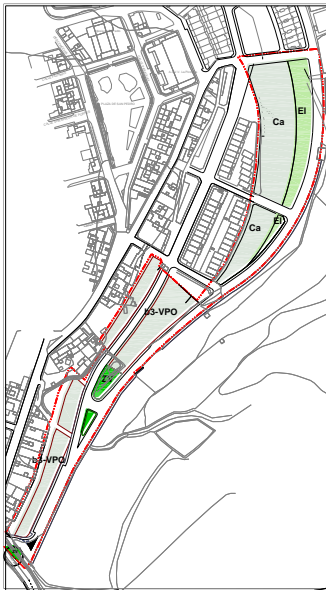
ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3



ALTERNATIVA 4

3.2 Suelo urbanizable SUSO/R-2 Los Sauces

ANTECEDENTES

Un Sector que se empezó a gestar con una Modificación de las NNSS que se aprobó a principio de los años 90 prometía a través del Urbanismo Concertado, una urbanización de alta calidad. Pero tras haberse aprobado los instrumentos de gestión y ejecución, no se establecieron, por insuficiencia en la legislación de la época, las garantías suficientes para la terminación de las obras de urbanización en caso de fracaso financiero por parte de los promotores, que fue lo que ocurrió. Es esencial decir que producto de la reparcelación aprobada y registrada a principio de los 90 y tras el paso de los años, se han producido infinidad de compraventas en el Sector por particulares para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas para uso propio, aún incluso a pesar de la paralización patente de las obras de urbanización, ante las que ningún ente privado, ya respondía. Esto originó desde el principio una fragmentación extraordinaria de la propiedad en el Sector siendo la mayor parte, a excepción de algunos con varias parcelas, propietarios individuales que esperan la solución del problema para la construcción final de su vivienda.

Para el completo entendimiento de este Sector hay que tener en cuenta que desde la modificación de la ordenación del Plan del 2005 en que se definió un sistema de ejecución pública con la operación de “ajuste” topográfico del Sector a la realidad física, aclarando la compleja estructura de la propiedad y definiendo un Sistema de Ejecución Pública, que se decantó específicamente por el de Ejecución Forzosa, fue un paso para la definitiva intervención y tutela pública de este territorio. Para ello se definía un proceso de gestión comenzando por la Declaración de Incumplimiento, análisis de los costos pendientes de urbanización, cálculo de cargas, establecimiento de una bolsa de aprovechamiento para financiar al menos parcialmente las obras y acuerdo-convenio con los propietarios de suelo para el establecimiento de las cargas por Unidad de Aprovechamiento. Todo ello obviamente basado en la existencia de iniciativas urbanizadoras de profesionales interesados que acometieran las obras previo pago, entre otros sistemas con la propia bolsa de suelo existente y cuotas de los particulares.

Todo ello, tras el intento durante el año 2005-2007 coincidió con el inicio de la crisis inmobiliaria y financiera que hizo fracasar el planteamiento de gestión realizado. Pero además de todo ello, en la realidad del proceso histórico de conformación y desarrollo de esta urbanización, había permanecido un problema latente, que se trataba de la situación real de los vecinos que ya se encontraban viviendo desde hacía más de 15 años en el Sector que creyeron resueltas en el momento de la compra de la vivienda las cargas de urbanización, cosa que no fue así. Esto constituía un hándicap para la aplicación práctica del sistema de distribución de cargas al área no edificada en relación al área desarrollada y consolidada, que debía de ser legalmente equitativa y no diferenciar una situación de la otra por ser una sola Unidad orgánica y jurídica, pero que de facto creaba una contradicción físicamente patente.

Todo esto llevó al Ayuntamiento en la Revisión y adaptación a la Ley de Directrices a encontrar un punto de solución al problema que pasaba por dos premisas fundamentales:

1ª- Continuar con la ordenación básica tipológica y parcelaria de Ciudad Jardín por ser físicamente y paisajísticamente inviable, por las preexistencias, un cambio tipológico. Incentivar los Espacios libres equipamiento y dotaciones por las necesidades creadas de la

situación en el borde de la Ciudad. Se preservan por tanto, las parcelas de los particulares para uso propio.

2º.-En cuanto al aprovechamiento total se ha considerado el cálculo comparativo con el resto de los sectores y se han realizado las modificaciones necesarias para el ajuste del aprovechamiento medio global del mismo con los otros Sectores de la misma área geográfica teniendo en cuenta que su particular y excepcional baja densidad iba a dar como resultado el de estar en el extremo inferior de la horquilla de comparación del Aprovechamiento Medio de esa área. Esas premisas se han tenido en cuenta en las diferentes alternativas estudiadas que son las siguientes:

Alternativa 0

Esta alternativa consiste en atenerse a las determinaciones del Plan Vigente que ya de antemano está afectada por la nueva clasificación como SUCU de una porción de suelo propuesto en la Ordenación Estructural del PGO y que mantiene la ordenación pormenorizada actual, por lo que implica la necesidad de la Revisión completa del Sector de Suelo Urbanizable. La categorización de urbano consolidado, es una propuesta demandada por los vecinos de la zona consolidada y que el Ayuntamiento tras el análisis realizado del estado real de la urbanización tras veinte años de funcionamiento y que tras la paralización de la ejecución del resto de las obras que restaban por ejecutar ha originado una situación diferente en problemática urbanística, económica y social, que el resto del Sector. Contrastándolo conjuntamente con el análisis de las distintas infraestructuras que discurren por esta área, actualmente en funcionamiento, se hizo patente que a pesar de su funcionamiento es necesario culminar algunas y rehabilitar otras, ya sea por su antigüedad o por su mala ejecución originaria.

Por otro lado, el resto del Sector todavía por ejecutar se desligaría en cuanto a la gestión y ejecución de esa área consolidada, aspecto que el Ayuntamiento ha visto positivo teniendo en cuenta la coyuntura económica actual.

Por tanto y al haberse modificado la delimitación definitiva del sector desgajando la pieza consolidada para categorizarla como SUCU, se hace preciso desechar el sistema de Ejecución Forsoza, sistema ligado a la declaración de incumplimiento de los deberes de urbanización. El Ayuntamiento considera que el nuevo Plan le dará un nuevo impulso que lo viabilizaría de forma más clara pero siempre tutelado por éste al haber sido patente la inactividad de la Junta de Compensación originaria siguiendo con un sistema de ejecución pública por Cooperación en este caso.

Todas estas premisas ante la no posibilidad de enmarcarse en la posibilidad de la alternativa cero, permanecerán en todas las alternativas siguientes por considerarse decisiones estructurales a las que no se puede renunciar para que el Sector sea viable.

Alternativa 1

La alternativa 1 persigue la idea de conseguir un pulmón verde interior que se concentra en los espacios libres ya propuestos mas la modificación del uso de la bolsa de suelo residencial (que se incluye como Sistema de EL) que el Sistema de Ejecución Forsoza pretendía emplear para costear parte de la urbanización con lo que el aprovechamiento afectado se traslada al edificio comercial al borde de la antigua carretera de Silva, que pasa de dos (planeamiento vigente) a cuatro plantas aprovechando la altura de cornisa del edificio destinado a comercial del Mueble y que linda con aquel y le sirve de referencia.

La idea de centralizar los Espacios Libres hasta ahora más de carácter paisajístico, permite en mejor forma la conformación de espacios de estancia y prácticas de ocio al aire libre dentro del Sector sin tener que acudir a otros espacios de la Ciudad. Pero es también cierto que la implementación de estos espacios en una Ciudad Jardín no compacta, pone en crisis la eficiencia de estos espacios que la propia tipología residencial y sus espacios abiertos interiores resuelve (casas con piscina y zonas de jardín y juegos privadas), pero sí que podría responder a un cambio de hábitos en este tipo de propuestas urbanas por el incremento actual de las actividades colectivas ligadas sobre todo al ejercicio físico.

Alternativa 2

Por su situación estratégica a nivel visual, esta alternativa intenta acrecentar la solución de mejora a nivel de paisaje del Sector aumentando el anillo verde en su borde Sur que linda con la Carretera Insular. Para ello, se utilizan parcelas privadas y se realiza la misma operación que en la anterior alternativa, es decir, el traslado del aprovechamiento afectado al edificio comercial con lo que este aumentaría una planta más de la alternativa anterior, es decir, cinco plantas. La estrategia de no afectar a parcelas individuales de propietarios se sigue cumpliendo, por ser parcelas afectadas mayoritariamente pertenecientes a promotores o empresas.

Con ello aumentaría la presión edificatoria en su borde Norte en cota baja y disminuiría esta presión en su borde Sur.

Igualmente, esta idea del anillo verde se valora relativamente ya que hay que tener en cuenta en relación a lo dicho anteriormente que estamos hablando de una Ciudad Jardín, en que cada parcela posee un porcentaje de espacios verdes internos que constituye la verdadera estructura del resultado paisajístico.

Alternativa 3

La Alternativa 3 recoge el testigo de la ordenación pormenorizada del Plan Vigente con misma situación y propuesta de Dotaciones y equipamientos, pero se adapta a la horquilla exigida del aprovechamiento medio con el aumento de edificabilidad del edificio comercial junto a Muebles Atlantico Norte que será tenida en cuenta en los instrumentos de reparcelación del nuevo Sector y que servirá para mejorar las condiciones de gestión económica del Sector resultante. Este edificio pasa de 2 a 3 plantas que es una proporción bastante adecuada al paisaje en el que nos encontramos de transición entre lo urbano y lo rural.

Alternativa 4

El periodo de consulta realizado por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial, ha dado lugar a informes de las distintas administraciones y en base a que no se ha considerado apropiado a nivel jurídico-urbanístico el incorporar como Suelo Urbano Consolidado la pieza de suelo ocupada por las edificaciones preexistentes que se encontraban en el Plan General vigente dentro del Sector de Suelo Urbanizable SUR7, tal como se observa en la alternativa 0, se ha visto como opción viable el volver a retomar esa área dentro de la misma clasificación como SUSO igual que el resto pero delimitando dos unidades de actuación diferentes dado que en todo momento este documento ha contemplado estas dos áreas como dos problemas diferentes tanto a nivel físico, de gestión y de ejecución.

Con ello se delimita la primera Unidad de Actuación (UA-SA1) dentro del SUSO/R-2 tal como se delimitaba el SUCU pero añadiéndole una porción de la parcela comercial

correspondiente en proporción del 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria de los propietarios de la Unidad, cesión que se encuentra dentro de la parcela de cesión del 10% del aprovechamiento total del SUSO por estar así previsto en el Proyecto de Compensación originario.

El resto de suelo SUSO /R-2 no desarrollado aún se mantiene en sus condiciones tal como se proponía en la alternativa 3 a excepción de la porción de la parcela comercial antes mencionada. Por último y debido a un error material se califica como uso dotacional social, una parcela que en los planos de ordenación poseía una doble calificación, por un lado como residencial y por otro como viario (plano n1 de zonificación se decía que se destinaba a uso residencial y en los planos de parcelario carecía de regulación dando a entender que su destino era el de viario peatonal). Finalmente se justifica que el uso más adecuado es el social, ya que la propiedad de este suelo es municipal. Este cambio no altera el análisis de las alternativas por lo que no se ha modificado el plano de la alternativa 4 entendiendo que es una simple modificación que se incorpora en la propuesta.

CUADRO RESUMEN DE VALORACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE LAS ALTERNATIVAS						
EFEECTO/PROPUESTA	ALT.0	ALT.1	ALT.2	ALT.3	ALT.4	OBSERVACIONES
Relación con el planeamiento actual	5	1	1	3	4	
Compacidad-esponjamiento	3	4	4	3	3	
Afección al paisaje urbano colindante	4	3	2	4	4	Mayor afección menor puntuación
Afección al paisaje rural colindante	4	3	2	4	4	
Equilibrio volumétrico de la ordenación	3	3	2	3	3	
Resolución de bordes y límites	4	4	5	4	4	
Afección de valores patrimoniales	2	2	2	2	2	No afección mayor puntuación
Eficiencia del sistema viario	3	4	2	3	3	
Calidad superficial del Sistema de Espacios Libres	3	5	4	3	3	
Equilibrio tipológico de la ordenación	5	4	3	5	5	
Calidad visual proporción calle-altura de la edificación	4	2	1	4	4	
Movilidad peatonal y rodada	3	4	4	3	3	
Eficiencia en el mantenimiento de la Urbanización	3	4*	4*	5*	5	Menor superficie Urb.
PUNTUACIÓN TOTAL	45	43	36	46	47	

EVALUACION

Tomando en consideración las apreciaciones expuestas sobre las características y la posible incidencia de las variables aplicadas propias de una ordenación pormenorizada se observa que las alternativas más puntuadas son aquellas en que el equilibrio entre morfología-tipología y los vacíos establecidos fundamentalmente por los Sistemas de Espacios Libres son más sólidos. La gestión y ejecución probable de las obras de urbanización se han tenido en cuenta en el último indicador que ha tenido mucho peso igualmente en la puntuación final por tratar el área urbanizada de la no urbanizada como problemas diferentes. Las dos alternativas centrales (1 y 2) se ven penalizadas por el aumento de la altura en la tipología comercial hacia la vía Insular. Así mismo se observa la incidencia en el mantenimiento de la urbanización en la puntuación de las alternativas. En la primera que es la misma superficie a urbanizar que la alternativa 4 se resuelve en una sola unidad de actuación que complejiza dos realidades diferentes dentro del mismo sector. En cambio la alternativa 4 resuelve dos urbanizaciones en diferente estado en cada unidad. La primera por completar y la segunda sin empezar. La eficiencia en la gestión de la urbanización y su incidencia directa en su mantenimiento es la característica que establece la diferencia entre ambas. Esta cuarta solución tiene los mismos niveles de gestión de la tercera que igualmente se dividía en dos partes. En este caso la alternativa 3 y la 4 son las que responden a estas mejores condiciones, pues las variables que las han hecho más ganadoras tocan principalmente variables de morfología y tipología y gestión de la urbanización. Por tanto, aunque desde el avance nos habíamos decantado por la tercera alternativa, esta cuarta alternativa establece los mismos niveles de eficiencia en la gestión del Sector sin introducir cambios traumáticos que le produciría al Sector convertir por ejemplo el área consolidada en SUNCU dentro de la solución de la alternativa 3 (cumplimiento dentro del ámbito del art. 36 del TRLOTCLENC´00, por ser la clasificación de SUCU no ajustada a derecho según los informes emitidos). Por tanto la 4ª alternativa que continua como en el PGO vigente como SUSO pero aislando como problemas diferentes ambas áreas en dos Unidades de Actuación, se considera la solución idónea.

3.2.1 Plan de Etapas

En este caso, por las condiciones físicas, dimensionales del Sector SUSO/R-2, éste se desarrollará dividido en dos unidades de gestión de una sola etapa cada una que constituirán dos polígonos de ejecución diferentes. Cada unidad posee su problemática diferente y requiere una respuesta y tiempos diferentes, pues en una se trata de completar la urbanización pendiente que se hará de una sola fase y la otra de urbanizar de forma completa igualmente en una etapa. . Sus secuencias de ejecución es la propia de la organización de las obras de urbanización que se realice en función a las distintas unidades de obras necesarias en cada uno de ellos. En la unidad no edificada se podrán realizar en uno o varios polígonos de ejecución. Ello es independiente de la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras en las que el promotor, por razones de gestión podrá solicitar recepciones parciales que coincidan con los polígonos delimitados o incluso simultanear obras de edificación y urbanización siempre y cuando se presten las garantías suficientes.

Por tanto, secuencialmente se prevé la ejecución completa de la urbanización en una unidad y otra en los plazos establecidos. La etapa temporal para la ejecución parece razonable que se pueda ejecutar en el caso de la primera unidad dentro de los primeros dos años y la segunda solo obras de urbanización, dentro segundo cuatrienio después de la aprobación definitiva de este PGO. Lógicamente el proceso de colmatación de la edificación privada (residencial de vivienda unifamiliar-comercial y dotacional) es más lento y depende de la

coyuntura económica y será un poco más lenta que la urbanización. Se prevén 15 años totales para que el 50% de la edificación esté en construcción o terminada.

Así mismo, la ejecución de las dotaciones, depende del presupuesto anual del Ayuntamiento, que tiene que decidir su destino específico según el EEF de este PGO.

ETAPA DE URBANIZACION PREVISTA

UA SA-1 (dos años)

Año 0

Que se justifica por la necesidad de actuaciones de gestión administrativa pública en este caso, como la redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y trámites de inscripción registral. En este caso se tratará de una reparcelación económica, puesto que la adjudicación de fincas coincide con la realidad física actual, teniendo el especial proceso de desarrollo de este Sector.

Semestre 1

En el que se comienza con la urbanización de la Ordenación propuesta, incluyendo la el 30% de la infraestructura que falta por ejecutar ya que se actúa sobre una urbanización en ejecución.

Semestre 2

En la que se procede al 50% las obras de la urbanización, caso de que fuera necesario por la programación específica. En este caso las edificaciones ya están ejecutadas en su mayor parte por lo que en este momento se harían operaciones de acometida a alcantarillados en zonas donde el mismo estaba defectuosamente resuelto.

Semestre 3

En la que se procede al completamiento de la urbanización en un 95% y las obras de infraestructura Seguimiento medidas correctoras.

Semestre 4

En la que se procede al completamiento de la urbanización total 100% de la urbanización, señalización. Inspección general y cumplimiento medidas correctoras

La pormenorización detallada de las obras a realizar, seguido de las edificaciones correspondientes a se recoge en el cuadro siguiente:

OBRAS DE URBANIZACION							
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	Red de alcantarillado y pluviales.	Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público	Otras obras de urbanización.	Medidas correctoras fase de ejecución e ISA
ETAPA PREVIA	0						
ETAPA 1ª	Sem. 1	Retiradas vertidos acumulados. Inspección para comprobación y replanteo y rasantes. Ejecución en un 30%. Acondicionamiento zona jardines rambla central	Sustitución de la red de Abastecimiento en las zonas con pérdidas, Inspección para la comprobación de la suficiencia de las redes a las que acometer en su caso y su estado.	Ejecución Red alcantarillado en las zonas en que actualmente se encuentra defectuoso. Y completamiento de la red separativa de pluviales. Acometidas a servicios generales. Enterrado de la re	En el caso de la red de energía, no hay que proceder por su corrección. No obstante hay que inspeccionarlas antes y después de la terminación de obras. 50% de la red de alumbrado	Red Telecomunicaciones Acometidas a servicios generales. Enterrados de las redes que actualmente discurren aéreas. Considerar los convenios o acuerdos con las compañías suministradoras en el caso de existir	- Regado y plantación rambla central
	Sem. 2	Soleras, encintados, subbases y asfaltos de base en un 50%	Red general de riego para jardines y canalizaciones de hidrantes	Terminación puesta en obra de la red y tapado de las mismas 100%	Instalación de los báculos de la red de alumbrado. Instalación de redes	Entubado y enebrado 100% Terminación de redes	Medidas ambientales ISA

		OBRAS DE URBANIZACION					
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	Red de alcantarillado y pluviales.	Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado Público.	Otras obras de urbanización.	Medidas correctoras fase de ejecución. E ISA
ETAPA PREVIA							
ETAPA 1ª	Sem. 3	Remates, obra civil en EL y viales, tapas ,bases baculos ,etc.(80%)	Dispositivos, arquetas, cajas, controles presión	Remate de pozos y arquetas de acometida100%. Acometida de las viviendas que requieren cambiar la acometida en la zona de la red defectuosa.	Solo inspección y vigilancia	Comprobación de redes de telecomunicaciones Replanteo mobiliario urbano	Medidas ambientales ISA
	Sem. 4	100% Pavimentación y señalización. Jardinería plazas. Ejecución acceso Terminación asfaltos de rodadura del viario del interior y limpieza de las zonas naturales de tabaibales	Pruebas y correcciones.	Pruebas y correcciones. Necesaria la comprobación e inspección con video-camara a lo largo de la red, una vez terminada la obra antes de su recepción	Colocación luminarias incluidas las lámparas Pruebas y correcciones.	Mobiliario Urbano. Pruebas y correcciones.	Remate, correcciones y comprobaciones

UA SA-2 (cuatro años)

Se intenta ser realista en la ejecución por lo que se prevé se pudiera empezar en el segundo cuatrienio de vigencia del PGO. Todo ello debido a la gran fragmentación de la propiedad del suelo que requiere de unos niveles de gestión muy altos en el inicio con la búsqueda y análisis de datos de propiedad y registros, que den lugar a los proyectos de reparcelación que prácticamente al igual que la unidad anterior será económica.

Año 1

Se procede al comienzo. Aunque se establece una sola etapa, se prevén que puedan existir zonas que se adelanten y prácticamente culminen para resolver acometidas a infraestructuras generales. Se replantearán los trazados de viales y cimentación de las contenciones de los espacios públicos.

Año 2

Se procede al replanteo y zanjeado de todas las redes de infraestructuras con la continuación de las contenciones y obras de ejecución de viales

Año 3

Se procede a la ejecución de los sistemas de infraestructuras, culminación de encintados, pozos, arquetas, etc.

Año 4

Se culminan las obras de alumbrado público, con la jardinería, mobiliario urbano y remates

Esta programación podrá variarse sectorizando la unidad en varios polígonos de ejecución pero buscando la lógica necesaria con la urbanización ya ejecutada.

UA SA-2

		OBRAS DE URBANIZACION					
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	Red de alcantarillado y pluviales.	Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado Público.	Otras obras de urbanización.	Medidas correctoras fase de ejecución. E ISA
ETAPA PREVIA							
ETAPA 1ª	1	Desbroce se suelo y desmontes. Retirada de terrenos sobrantes y comienzo del rasanteo 60%				Trazado y replanteo del trazado viario y replanteo de muros de contención	Medidas ambientales ISA
	2	100% del desmonte finalizado y retirada total de suelo sobrante	replanteos	replanteos	replanteos	Cimentación de contenciones	correcciones y comprobaciones

		OBRAS DE URBANIZACION					
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	Red de alcantarillado y pluviales.	Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado Público.	Otras obras de urbanización.	Medidas correctoras fase de ejecución. E ISA
ETAPA PREVIA							
ETAPA 1ª	3		Replanteos trazados tras la colocación del encintado. colocación de tuberías.	Replanteo y trazado con la colocación de los pozos con apertura de zanjas´ Colocación de tuberías	Replanteo de la red eléctrica ,apertura de zanjas y entubado Comienzo del cableado	Obra de fabrica de muros y soleras para encintados y subbase del sistema viario	Medidas ambientales ISA
	4	Culminación de Ejecución de asfaltos, pavimentación aceras y espacios libres	Pruebas y correcciones.	Pruebas y correcciones. Necesaria la comprobación e inspección con video-cámara a lo largo de la red, una vez terminada la obra antes de su recepción	Colocación luminarias incluidas las lámparas Pruebas y correcciones.	Terminación del sistema de contenciones y obra civil de caminos Mobiliario Urbano. Pruebas y correcciones.	Remate, correcciones y comprobaciones

EVALUACION ECONOMICA

Para la evaluación económica de esta ordenación, la metodología utilizada se apoya en el Plan de Etapas, donde ya se recogía una clasificación de las obras a realizar basada en el art. 39.3.e. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. Así las diferentes partidas en las que se han descompuesto las obras a ejecutar dependen en cada caso de la ejecución en cada una de las unidades de ejecución:

UA SA-1

Obras de urbanización

- 1.- Pavimentación, señalización y jardinería.
- 2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
- 3.- Red de alcantarillado a completar.
- 4.- Alumbrado público.
- 5.-Otras obras de urbanización como completamiento red telefónica y mobiliario urbano.

Obras de ejecución de los espacios libres públicos

- 6.-Culminación de la Ejecución de la rambla central
- 7.-Obras provenientes de medidas ambientales propuestas por el ISA (el Plan de Etapas específico se encuentra en el ISA correspondiente.)

Los precios de esa clase de obras o acciones se han calculado a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

A continuación se transcribe la descomposición por partidas de los precios de urbanización utilizados, mientras que los precios de edificación se han estimado según los Standard de la construcción y los de proyecto según tarifas oficiales.

Obras de Urbanización

SUSO/R2 Los Sauces UA-SA 1

CAPÍTULOS	%CAPITULO P.E.M.	IMPORTE CAPÍTULO
Cap. 01 MOVIMIETO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	5,54%	48.450,47 €
Cap. 02 PAVIMENTACION DE VIALES	16,91%	147.887,62 €
Cap. 03 PAVIMENTACION PEATONALES	10,00%	87.455,72 €
Cap. 04 ESTRUCTURAS	1,54%	13.468,18 €
Cap. 05 RED DE ABASTECIMIENTO	6,54%	57.196,04 €
Cap. 06 RED DE SANEAMIENTO	7,00%	61.219,00 €
Cap.07 RED DE DRENAJE	6,00%	52.473,43 €
Cap. 08 RED DE BAJA TENSION	9,46%	82.733,11 €
Cap.09 RED DE MEDIA TENSION Y ET	7,09%	62.006,11 €
Cap. 10 RED DE ALUMBRADO PUBLICO	7,00%	61.219,00 €
Cap.11 RED DE TELECOMUNICACIONES	7,09%	62.006,11 €
Cap. 12 JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	4,63%	40.492,00 €
Cap. 13 SEÑALIZACION	1,00%	8.745,57 €
Cap. 14 EJECUCIÓN ROTONDA ACCESO Y SEÑALIZACION ACCESO	1,54%	13.468,18 €
Cap. 15 MEDIDAS CORRECTORAS FASE EJECUCION	0,54%	4.722,61 €
Cap. 16 ACOMETIDAS A SERVICIOS GENERALES INFRAESTRUCTURAS	1,93%	16.878,95 €
Cap. 17 MEDIDAS AMBIENTALES ISA Y PARTIDAS ALZADAS	4,63%	40.492,00 €
Cap.18 SEGURIDAD Y SALUD	1,56%	13.643,09 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL		874.557,20 €
GASTOS GENERALES	16,00%	139.929,15 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%	52.473,43 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA		1.066.959,78 €
GASTOS DE GESTION	10,00%	106.695,98 €
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN		1.173.655,76 €

UA SA-2**EVALUACION ECONOMICA**

Para la evaluación económica de esta ordenación, la metodología utilizada se apoya en el Plan de Etapas, donde ya se recogía una clasificación de las obras a realizar basada en el art. 39.3.e. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. Así las diferentes partidas en las que se han descompuesto las obras a ejecutar depende de la ejecución en cada una de las unidades de ejecución:

Obras de urbanización

- 1.- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- 2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
- 3.- Red de alcantarillado.
- 4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.-Otras obras de urbanización como red telefónica, mobiliario urbano, demoliciones, etc.

Obras de ejecución de los espacios libres públicos

- 6.- Espacios Libres Públicos EL PL4 y EL PL5
- 7.- Areas peatonales
- 8.- Espacios Libres Públicos EL J2 y EL J3
- 9.- Acciones medidas protectoras
- 10.-Obras provenientes de medidas ambientales propuestas por el ISA (el Plan de Etapas específico se encuentra en el ISA correspondiente.)

Los precios de esa clase de obras o acciones se han calculado a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

A continuación se transcribe la descomposición por partidas de los precios de urbanización utilizados, mientras que los precios de edificación se han estimado según los Standard de la construcción y los de proyecto según tarifas oficiales.

SUSO/R2 Los Sauces UA-SA 2

CAPÍTULOS	%CAPITULO P.E.M.	IMPORTE CAPITULO
Cap. 01 MOVIMIETO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	5,54%	370.107,40 €
Cap. 02 PAVIMENTACION DE VIALES	16,91%	1.129.696,05 €
Cap. 03 PAVIMENTACION PEATONALES	10,00%	668.063,90 €
Cap. 04 ESTRUCTURAS	1,54%	102.881,84 €
Cap. 05 RED DE ABASTECIMIENTO	6,54%	436.913,79 €
Cap. 06 RED DE SANEAMIENTO	7,00%	467.644,73 €
Cap.07 RED DE DRENAJE	6,00%	400.838,34 €
Cap. 08 RED DE BAJA TENSION	9,46%	631.988,45 €
Cap.09 RED DE MEDIA TENSION Y ET	7,09%	473.657,31 €
Cap. 10 RED DE ALUMBRADO PUBLICO	7,00%	467.644,73 €
Cap.11 RED DE TELECOMUNICACIONES	7,09%	473.657,31 €
Cap. 12 JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	4,63%	309.313,59 €
Cap. 13 SEÑALIZACION	1,00%	66.806,39 €
Cap. 14 EJECUCIÓN ROTONDA ACCESO Y SEÑALIZACION ACCESO	1,54%	102.881,84 €
Cap. 15 MEDIDAS CORRECTORAS FASE EJECUCION	0,54%	36.075,45 €
Cap. 16 ACOMETIDAS A SERVICIOS GENERALES INFRAESTRUCTURAS	1,93%	128.936,33 €
Cap. 17 MEDIDAS AMBIENTALES ISA Y PARTIDAS ALZADAS	4,63%	309.313,59 €
Cap.18 SEGURIDAD Y SALUD	1,56%	104.217,97 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL		6.680.639,00 €
GASTOS GENERALES	16,00%	1.068.902,24 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%	400.838,34 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA		8.150.379,58 €
GASTOS DE GESTION	10,00%	815.037,96 €
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN		8.965.417,54 €

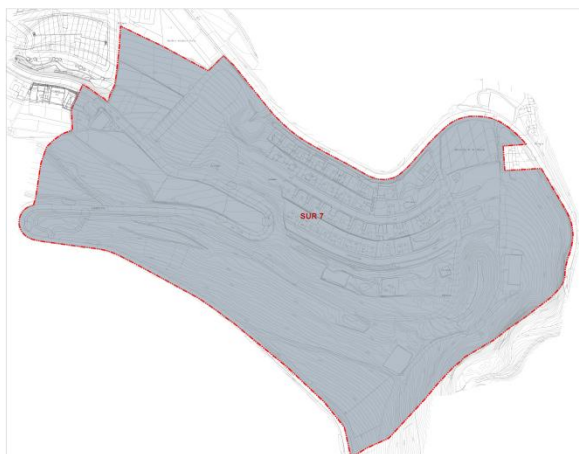
FINANCIACION
a) Financiación de los costos de urbanización

En ambas Unidades de Actuación será a través del Sistema de Cooperación cuya participación en cuotas se establecen en porcentajes según la participación en superficie de suelo aportada.

b) Financiación inversión en dotaciones.

En la Unidad 2 las edificaciones de las dotaciones a realizar en suelos de cesión gratuita serán a cargo de la Administración con cargo a sus presupuestos.

Seguidamente, se muestran las distintas alternativas planteadas para este sector:



ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3



ALTERNATIVA 4

3.3 Suelo Urbanizable SUSO/R-3 San Juan

ANTEDECENTES Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Área de desarrollo de San Juan que se apoya en la Calle Santa Bárbara del mismo Barrio y la Vía Insular GC- 291. Se ha querido implementar un área de extensión del Barrio para responder a la demanda de vivienda en Medianías destinadas a espectros de población que tienen relación de trabajo con el uso del suelo rústico, atendiendo a su vez a los aspectos morfológicos y a las condiciones topográficas y superficiales del lugar por lo que se ha de combinar la ordenanza b con la Ca. Las invariantes de la propuesta responde a exigencias de carreteras de acceso en rotonda desde la vía Insular con un nuevo viario, para con ello conectar con la calle Santa Bárbara y la conformación de la malla con sendas vías paralelas a aquella última, que conforma las manzanas. Así se encuentra en el Plan vigente pero se ha reconsiderado en las alternativas de ordenación de esta Revisión, por si pudieran darse otras mejores. Lo cierto es que la iniciativa de propietario único convenida con el Ayuntamiento, llegó en su momento hasta la tramitación del Proyecto de Urbanización pero la Crisis Inmobiliaria y Financiera paralizó el Sistema sin haberse realizado obra alguna.

Alternativa 0

Es la ejecución del PGO vigente que hace que el único e importante handicap que posea, es la imposibilidad actual de demanda de viviendas libres en su mayor parte, que es para lo que se pensó. Consideramos es necesario un replanteamiento en relación al Régimen de viviendas para el que fue pensado pues sí veríamos su viabilidad para VPO en las condiciones actuales que fue un mercado totalmente ninguneado en la época de bonanza económica por promotores y AAPP a la vez que tuvo consecuencias nefastas para las necesidades reales de los ciudadanos que necesitaban viviendas a un precio razonable y subvencionado., que nunca llegaron a alcanzar. Igualmente es necesaria la reconsideración de su efectividad a la hora de generar viviendas que fue calculada por un ratio excesivamente alto, debiendo ser adaptado a las condiciones superficiales de VPO, con lo que en la solución de las alternativas podría generar más viviendas y hacer más efectiva y eficiente la operación en cuanto a aprovechamiento del suelo.

Alternativa 1

La alternativa 1 persigue la idea de conseguir un mayor esponjamiento del Sector en su interior con Espacios Libres Públicos, modificando la tipología (b3) para producir un aumento de edificabilidad en las parcelas que se disponen a la calle Santa Bárbara. Con ello, liberamos una franja importante de EL en la zona Central. Se fomentan todas las viviendas como VPO

Alternativa 2

La alternativa 2 establece el mismo criterio que la alternativa 1 con manzanas b3 en la calle Santa Bárbara pero los EL se disponen hacia la Carretera GC-70, convirtiendo el viario inferior que llega hasta la Dotación social que no llega a conectarse con la rotonda como un parque-peatonal que forma parte del EL. Igualmente se fomentan todas las viviendas como VPO.

Alternativa 3

La alternativa 3 establece la disyuntiva y como premisa de proyecto, la de limitación en altura a dos plantas, pues todo el barrio se ha conformado con esta morfología. Un cambio morfológico en relación a la altura quizás en un Barrio preexistente, se estima en esta Alternativa como pernicioso. Se opta pues por colmatar con b2 zonas preexistentes homogéneas en b2 y con Ca la edificación situada en la loma en ladera, culminando con Espacios Libres hacia la carretera Insular y conformando una plaza-parque escalonada junto a la Rotonda que permanece en todas la propuestas. Por todo ello, vemos que la estructura urbana pormenorizada propuesta no dista de la vigente a excepción de la consideración del Régimen de Viviendas con los que operar en el futuro.

Alternativa 4

Esta alternativa surge de pequeñas modificaciones realizadas a la propuesta de la alternativa 3 para adaptar las condiciones de urbanización del Sector a la ley de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, que han sido advertidas en los informes emitidos durante el periodo de consultas. Se trata en esta propuesta de sentar las bases para que en el Sector existan recorridos adaptados para personas con discapacidad desde los puntos accesibles con vehículos a plazas de aparcamientos adaptadas hasta los edificios públicos y los EL de uso públicos, sin ningún tipo de barreras y cumpliendo las condiciones del art 5 y siguientes del Reglamento de accesibilidad vigente.

En este sentido se ha resuelto un área de aparcamientos con plazas adaptadas en la zona donde se sitúa la DOT-SO y EL 1 para acceder a ambos sitios. Igualmente en el EL3 se ha provisionado dos plazas de vehículos adaptadas que posibilitan el acceso a dicho parque. Con ello se resuelve lo mandatado por la Ley.

Alternativa 5

Al procederse a la revisión de los valores del suelo aplicando el reglamento de la Ley 2/2008, metodología explicada detalladamente en el punto 3.1.1.2 del Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, se recalcula la viabilidad del sector dando lugar a esta alternativa. La cual es básicamente igual a la alternativa 4, con dos pequeñas modificaciones:

Por un lado, los viarios rodonales situados al norte y este del espacio libre, EL3, pasan a formar parte del espacio libre público.

Y por otro lado, se elimina el viario rodado previsto entre la M5 y M6, así como los peatonales propuesto al sur del núcleo pasando todos ellos a formar parte del espacio libre EL 2, ya que los accesos rodados ya quedaban garantizados por el resto de viarios del sector. Por otro lado y en contestación al informe emitido por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial se constata que el Espacio Libre denominado EL 2 posee una dimensión y delimitación en la que es posible inscribir un círculo de 12 metros en cumplimiento del Reglamento de Planeamiento.

CUADRO RESUMEN DE VALORACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE LAS ALTERNATIVAS							
EFFECTO/PROPUESTA	ALT.0	ALT.1	ALT.2	ALT.3	ALT 4	ALT 5	OBSERVACIONES
Relación con el planeamiento actual	5	3	3	5	5	5	
Compacidad-esponjamiento	3	5	5	3	3	3	
Afección al paisaje urbano colindante	4	4	4	4	4	4	Menor afección negativa Mayor
Afección al paisaje rural colindante	4	4	4	4	4	4	Menor afección negativa Mayor
Equilibrio volumétrico de la ordenación	4	3	3	4	4	4	
Resolución de bordes y límites	4	4	4	4	4	4	
Afección de valores patrimoniales	4	4	4	4	4	4	
Eficiencia del sistema viario	3	3	3	3	3	4	
Calidad superficial del Sistema de Espacios Libres	3	4	5	3	3	3	
Equilibrio tipológico de la ordenación	4	3	3	5	5	5	La implementación de la tipología de VPO se ha valorado
Calidad visual proporción calle-altura de la edificación	4	3	3	4	4	4	
Movilidad peatonal y rodada	3	3	4	3	4	4	Mejora en la accesibilidad de la altern. 4 en relación
Eficiencia en el mantenimiento de la Urbanización	4	3	2	4	4	4	
PUNTUACIÓN TOTAL	49	46	47	50	51	52	

EVALUACION

Tomando en consideración las apreciaciones expuestas sobre las características y la posible incidencia de las variables aplicadas propias de una ordenación pormenorizada se observa que las alternativas más puntuadas son aquellas en que el equilibrio entre morfología-tipología y los vacíos establecidos fundamentalmente por los Sistemas de Espacios Libres. Las dos alternativas centrales se ven penalizadas por la inclusión de una tipología (b3) de altura superior a las normales del Barrio de San Juan aunque la 2 presenta mayor calidad en los espacios libres, el mantenimiento de estos la penaliza.

Las mayores puntuaciones las tienen la Alternativa 3, 4 y 5 por emplear una tipología que es la de mayores posibilidades de desarrollo en los próximos años, es decir, la VPO, que la Alternativa que ofrece el PGO vigente contempla solo en un porcentaje. Por otro lado si las comparamos vemos que la cuatro y la cinco presentan mayores garantías de accesibilidad pues prevé de forma expresa lugares adaptados que permiten un recorrido adaptado a los edificios públicos y los Espacios libres. Además de ello, la alternativa cinco amplía la superficie dedicada a espacios libre en el contacto con el suelo rústico.

3.3.1 Plan de Etapas

En este caso, por las condiciones físicas y dimensionales del **Sector SUSO/R-3**, éste se desarrollará en una sola etapa. Por todo ello el sector no se dividirá en polígonos por lo que la secuencia de ejecución es la propia de la organización de las obras de urbanización que se realice en función a las distintas unidades de obras necesarias. Ello es independiente de la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras en las que el promotor, por razones de gestión de la apertura de las actividades que se desarrollen en las distintas parcelas que se vayan edificando simultáneamente a la edificación para lo cual habrá que prestar garantía suficiente ante la administración y dependiendo de la demanda que exista, podrá solicitar la recepción parcial de las mismas.

Por tanto, secuencialmente se prevé la ejecución completa de la propuesta en una etapa única según lo consignado en el Plan General, es decir, su ejecución dentro del período del primer quinquenio contado a partir de la entrada en vigor aprobación definitiva de la Revisión del Plan General en la que está inserta esta ordenación. La etapa temporal para la ejecución parece razonable que se pueda ejecutar en dos años. Mención aparte hay que hacer para la ejecución de la edificación y las dotaciones y equipamientos. Lógicamente el proceso de colmatación de la edificación privada (residencial) es más lento y depende de la coyuntura económica y será un poco más lenta que la urbanización. Se prevén cuatro años totales para que el 60% de la edificación esté en construcción o terminada.

Así mismo, la ejecución de las dotaciones, depende del presupuesto anual del Ayuntamiento, que tiene que decidir su destino específico.

ETAPA DE URBANIZACION PREVISTA

Año 0

Que se justifica por la necesidad de actuaciones de gestión administrativa como la redacción y aprobación del Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y trámites de inscripción registral.

Año 1

En el que se urbaniza la ejecución de los viales de la Ordenación propuesta, incluyendo la práctica totalidad de las infraestructuras y el comienzo de la ejecución de los espacios libres y red de caminos peatonales.

Año 2

En la que se procede al completamiento de la urbanización, caso de que fuera necesario por la programación específica, y se comienzan las obras de ejecución de las edificaciones residenciales.

La pormenorización detallada de las obras a realizar, seguido de las edificaciones correspondientes a se recoge en el cuadro siguiente:

		OBRAS DE URBANIZACION						
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	de Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	de Red de alcantarillado.	de Red de distribución de energía eléctrica.	Otras obras de urbanización.	de Medidas correctoras fase de ejecución.	
ETAPA PREVIA	0							
ETAPA 1ª	1	Demoliciones de edificaciones y estructuras preexistentes no compatibles. Explanación y conformación de red viaria. Inspección para comprobación replanteo y rasantes	Ejecución Red General Abastecimiento, riego e hidrantes, Acometidas a servicios generales. Inspección para la comprobación de la suficiencia de las redes a las que acometer y su estado. Entubado de la red de riego privada que pasa por la calle Santa Barbara bajo el EL 2	Ejecución Red alcantarillado. Acometidas a servicios generales. Requiere realizar la comprobación del estado de la red preexistente	Ejecución Redes eléctrica y alumbrado. Acometidas a servicios generales. Conviene contactar desde el comienzo con la compañía suministradora, para información y comprobación de los planteamientos del P.U.	Red Telefónica. Acometidas a servicios generales. Considerar los convenios o acuerdos con las compañías suministradoras en el caso de existir	- Regado proceso de movimiento de tierras. - Informes previos o posibilidad de hallazgos. - Enterrado de estructuras aéreas.	

OBRAS DE URBANIZACION							
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	Red de alcantarillado.	Red de distribución de energía eléctrica.	Otras obras de urbanización.	Medidas correctoras fase de ejecución.
ETAPA PREVIA	0						
	2	Pavimentación y señalización. Jardinería plazas. Ejecución rotonda intersección con vía Insular GC-70. Terminación asfaltos de base y rodadura y acorde con el viario de la calle Santa Barbara	Pruebas y correcciones.	Pruebas y correcciones. Necesaria la comprobación con video-camara dentro de la red una vez terminada la obra antes de su recepción	Colocación luminarias. Pruebas y correcciones.	Mobiliario Urbano. Pruebas y correcciones.	Comprobación medidas correctoras ambientales Provenientes del ISA en su caso.

EVALUACION ECONOMICA

Para la evaluación económica de esta ordenación, la metodología utilizada se apoya en el Plan de Etapas, donde ya se recogía una clasificación de las obras a realizar basada en el art. 39.3.e. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. Así las diferentes partidas en las que se han descompuesto las obras a ejecutar son:

Obras de urbanización

- 1.- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- 2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
- 3.- Red de alcantarillado.
- 4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.-Otras obras de urbanización como red telefónica, mobiliario urbano, demoliciones, etc.

Obras de ejecución de los espacios libres públicos

- 6.- Espacios Libres Públicos EL1, EL3
- 7.- Áreas peatonales
- 8.- Espacios Libres Públicos EL2
- 9.- Acciones medidas protectoras

Los precios de esa clase de obras o acciones se han calculado a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

A continuación se transcribe la descomposición por partidas de los precios de urbanización utilizados, mientras que los precios de edificación se han estimado según los Standard de la construcción y los de proyecto según tarifas oficiales.

Costos de Urbanización

SUSO/R3 San Juan

CAPÍTULOS	%CAPITULO P.E.M.	IMPORTE CAPÍTULO
Cap. 01 MOVIMIETO DE RIERRAS Y DEMOLICIONES	5,54%	45.900,73 €
Cap. 02 PAVIMENTACION DE VIALES	16,91%	140.104,93 €
Cap. 03 PAVIMENTACION PEATONALES	10,00%	82.853,30 €
Cap. 04 ESTRUCTURAS	1,54%	12.759,41 €
Cap. 05 RED DE ABASTECIMIENTO	6,54%	54.186,06 €
Cap. 06 RED DE SANEAMIENTO	7,00%	57.997,31 €
Cap.07 RED DE DRENAJE	6,00%	49.711,98 €
Cap. 08 RED DE BAJA TENSION	9,46%	78.379,22 €
Cap.09 RED DE MEDIA TENSION Y ET	7,09%	58.742,99 €
Cap. 10 RED DE ALUMBRADO PUBLICO	7,00%	57.997,31 €
Cap.11 RED DE TELECOMUNICACIONES	7,09%	58.742,99 €
Cap. 12 JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	4,63%	38.361,08 €
Cap. 13 SEÑALIZACION	1,00%	8.285,33 €
Cap. 14 EJECUCIÓN ROTONDA ACCESO Y SEÑALIZACION ACCESO	1,54%	12.759,41 €
Cap. 15 MEDIDAS CORRECTORAS FASE EJECUCION	0,54%	4.474,08 €
Cap. 16 ACOMETIDAS A SERVICIOS GENERALES INFRAESTRUCTURAS	1,93%	15.990,69 €
Cap. 17 MEDIDAS AMBIENTALES ISA Y PARTIDAS ALZADAS	4,63%	38.361,08 €
Cap.18 SEGURIDAD Y SALUD	1,56%	12.925,11 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL		828.533,00 €
GASTOS GENERALES	16,00%	132.565,28 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%	49.711,98 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA		1.010.810,26 €
GASTOS DE GESTION	10,00%	101.081,03 €
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN		1.111.891,29 €

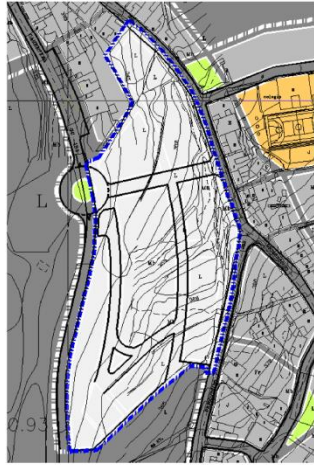
FINANCIACION
a) Financiación de los costos de urbanización

Será a cargo de los propietarios del Sector constituidos en junta de compensación cuya participación en cuotas se establecen en porcentajes según la participación en superficie de suelo aportada.

b) Financiación inversión en dotaciones.

La edificación de las dotaciones a realizar en suelos de cesión gratuita serán a cargo de la Administración con cargo a sus presupuestos.

Seguidamente, se muestran las distintas alternativas planteadas para este sector:



ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3



ALTERNATIVA 4



ALTERNATIVA 5

3.4 Suelo Urbanizable SUSO/R-4 La Dehesa

ANTEDECENTES Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

La gran potencialidad que posee la Dehesa junto con San Juan, para albergar los servicios urbanos y áreas residenciales de medianías de Guía, muy presionadas en el suelo rústico por su gran potencialidad económica agraria, pretende ser una solución intermedia con los Cascos Urbanos principales de Municipio para albergar estos usos necesarios apostando por las viviendas de Protección Oficial de promoción privada o pública por lo que todas las soluciones contienen este planteamiento.

Así mismo se asume una trama urbana de desarrollo en el suelo Urbanizable que es continuación de la existente, por lo que hay poco margen de duda, habiéndose asumido la misma en todas las alternativas tal como se verá. Esta trama se ha adaptado en el documento para rescatar alguna edificación preexistente que se afectaba por la trama viaria para dejarla en la ordenación urbanística

Alternativa 0

Es asumir la solución que actualmente ofrece el PGO que como se ha antes dicho afecta a una edificación preexistente dejándola en situación de fuera de ordenación de Grado I, debiendo ser indemnizada. Así mismo la delimitación no tuvo en cuenta la existencia de un camino o sendero público que en la nueva ordenación se integra en la propuesta como invariante en todas las alternativas del nuevo documento.

Alternativa 1

La alternativa 1 persigue la idea de conseguir que el Sistema de Espacios Libres se incremente de forma importante como continuación de la plaza preexistente subiendo la altura a b3 en dos manzanas que colindan con el EL propuesto y cambiando la disposición de la manzana de la Dotación

Alternativa 2

La alternativa 2 es la apuesta más compacta por lo que se procedió a subir la edificabilidad en un área con edificaciones b3 considerando un sistema de Espacios Libres muy importante a base de subir la altura de la edificación en todas las manzanas edificables, manteniéndose la manzana de la Dotación.

Alternativa 3

La alternativa 3 establece el no sobrepasar el límite de la altura de dos plantas que se da en todo el barrio en tipología de vivienda unifamiliar Ca, concentrando en una sola manzana la ejecución de los espacios libres y dotaciones del Sector, considerándose, en esta alternativa, que lo que se está proponiendo es una trama de completamiento de una estructura morfológica preexistente que ya poseía sus dotaciones suficientes.

Alternativa 4

La alternativa 4 surge tras el período de consultas a las administraciones y alegaciones de particulares que básicamente consiste en una variante de la alternativa 3 en dos aspectos.

En primer lugar el acceso desde el camino real de la Dehesa se restringe en mayor medida eliminando uno de ellos en la cota más alta del camino. Igualmente se le dota de menos potencia al acceso al Sector por la cota más baja del camino eliminando la rotonda que afectaba un estanque de aguas que quedaba fuera del mismo, con lo cual las afecciones patrimoniales se reducen.

Por otro lado, el acceso al EL3 (ahora EL 1) desde el interior del Sector era problemático en cuanto al cumplimiento de la Ley de accesibilidad. Para ello, tal como se ha dicho hubo que desconectar físicamente la vía de acceso al camino real, para reducir su pendiente. Por tanto se considera la 4 la más idónea.

Alternativa 5

Al procederse a la revisión de los valores del suelo aplicando el reglamento de la Ley 2/2008, metodología explicada detalladamente en el punto 3.1.1.2 del Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, se recalcula la viabilidad del sector dando lugar a esta alternativa. La cual es básicamente igual a la alternativa 4, con dos pequeñas modificaciones:

Eliminar el viario al oeste y sur de la parcela de tipología Ca-VPO, por encontrarse el acceso rodado garantizado por la vía situada al norte y oeste, obteniendo de esta forma más superficie para espacios libres.

Al mismo tiempo al estar garantizada la superficie exigida legalmente del Espacio libre con el EL 1 (antes EL 3) y el EL 2, la parcela más al noreste del sector se destina completamente al uso de dotación social.

CUADRO RESUMEN DE VALORACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE LAS ALTERNATIVAS							
EFECTO/PROPUESTA	ALT.0	ALT.1	ALT.2	ALT.3	ALT. 4	ALT. 5	OBSERVACIONES
Relación con el planeamiento actual	5	4	3	3	3	3	
Compacidad-esponjamiento	4	4	5	3	3	3	
Afección al paisaje urbano colindante	4	3	3	4	4	4	
Afección al paisaje rural colindante	3	3	3	5	5	5	
Equilibrio volumétrico de la ordenación	4	3	3	5	5	5	
Resolución de bordes y límites	2	4	4	5	5	5	
Afección de valores patrimoniales	2	4	4	4	5	5	Se ha considerado como valor patrimonial afectado por las soluciones
Eficiencia del sistema viario	4	4	4	4	4	5	
Calidad superficial del Sistema de Espacios Libres	4	4	5	3	3	3	
Equilibrio tipológico de la ordenación	4	3	3	5	5	5	
Calidad visual proporción calle-altura de la edificación	4	4	3	4	4	4	
Movilidad peatonal y rodada	4	4	4	4	5	5	
Eficiencia en el mantenimiento de la Urbanización	3	3	2	5	5	5	
PUNTUACIÓN TOTAL	47	47	46	54	56	57	

EVALUACION

Tomando en consideración las apreciaciones expuestas sobre las características y la posible incidencia de las variables aplicadas propias de una ordenación pormenorizada se observa que las alternativas más puntuadas son aquellas en que el equilibrio entre morfología-tipología y los vacíos establecidos fundamentalmente por los Sistemas de Espacios Libres. En las alternativas ya aparece rectificada la afección a la edificación preexistente pues lo que aparecen mejor valoradas que la alternativa 0. Por otro lado, aparecen en las alternativas rectificada la delimitación del sector para acoger el camino real incluyéndolo en los EL. En cambio en las alternativas centrales se penaliza la diferencia de tipología en relación al entorno urbano con el incremento de altura que se realiza para incrementar los EL. Las tres alternativas más puntuadas son la 3, la 4 y la 5 pero hay dos indicadores que hacen matizar la mejor solución la cuarta y la quinta, que son la menor

afección a bienes patrimoniales (estanque de aguas por eliminación de la rotonda) y mejor solución accesibilidad.

Entre estas dos, la mayor puntuación la tiene la Alternativa 5 por adaptarse mejor a las exigencias de accesibilidad y garantizar la viabilidad económica.

3.4.1 Plan de Etapas

En este caso, por las condiciones físicas y dimensionales del **Sector SUSO/R-4**, éste se desarrollará en una sola etapa. Por todo ello el sector no se dividirá en polígonos por lo que la secuencia de ejecución es la propia de la organización de las obras de urbanización que se realice en función a las distintas unidades de obras necesarias. Ello es independiente de la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras en las que el promotor, por razones de gestión de la apertura de las actividades que se desarrollen en las distintas parcelas que se vayan edificando simultáneamente a la edificación para lo cual habrá que prestar garantía suficiente ante la administración y dependiendo de la demanda que exista, podrá solicitar la recepción parcial de las mismas.

Por tanto, secuencialmente se prevé la ejecución completa de la propuesta en una etapa única según lo consignado en el Plan General, es decir, su ejecución dentro del período del primer quinquenio contado a partir de la entrada en vigor aprobación definitiva de la Revisión del Plan General en la que está inserta esta ordenación. La etapa temporal para la ejecución parece razonable que se pueda ejecutar en dos años. Mención aparte hay que hacer para la ejecución de la edificación y las dotaciones y equipamientos. Lógicamente el proceso de colmatación de la edificación privada (residencial) es más lento y depende de la coyuntura económica y será un poco más lenta que la urbanización. Se prevén cuatro años totales para que el 60% de la edificación esté en construcción o terminada.

Así mismo, la ejecución de las dotaciones, depende del presupuesto anual del Ayuntamiento, que tiene que decidir su destino específico.

ETAPA DE URBANIZACION PREVISTA

Año 0

Que se justifica por la necesidad de actuaciones de gestión administrativa como la redacción y aprobación del Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y trámites de inscripción registral.

Año 1

En el que se urbaniza la ejecución de los viales de la Ordenación propuesta, incluyendo la práctica totalidad de las infraestructuras y el comienzo de la ejecución de los espacios libres y red de caminos peatonales.

Año 2

En la que se procede al completamiento de la urbanización, caso de que fuera necesario por la programación específica, y se comienzan las obras de ejecución de las edificaciones residenciales.

La pormenorización detallada de las obras a realizar, seguido de las edificaciones correspondientes a se recoge en el cuadro siguiente:

		OBRAS DE URBANIZACION						
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	de Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	de Red de alcantarillado.	de Red de distribución de energía eléctrica.	Otras obras de urbanización.	de Medidas correctoras fase de ejecución.	
ETAPA PREVIA	0							
ETAPA 1ª	1	Demoliciones y estructuras preexistentes no compatibles. Explanación y conformación red viaria. Inspección para comprobación replanteo y rasantes	Ejecución Red General Abastecimiento, riego e hidrantes, Acometidas a servicios generales. Inspección para la comprobación de la suficiencia de las redes a las que acometer y su estado.	Ejecución Red alcantarillado. Acometidas a servicios generales. Requiere realizar la comprobación del estado de la red preexistente	Ejecución Redes eléctrica y alumbrado. Acometidas a servicios generales. Conviene contactar desde el comienzo con la compañía suministradora, para información y comprobación de los planteamientos del P.U.	Red Telefónica. Acometidas a servicios generales. Considerar los convenios o acuerdos con las compañías suministradoras en el caso de existir. Vallado de la edificación preexistente para adaptarla a la nueva estructura urbana	- Regado proceso movimiento de tierras. - Informes previos o posibilidad hallazgos. - Enterrado estructuras aéreas.	

		OBRAS DE URBANIZACION					
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	Red de alcantarillado.	Red de distribución de energía eléctrica.	Otras obras de urbanización.	Medidas correctoras fase de ejecución.
ETAPA PREVIA	0						
	2	Pavimentación y señalización. Jardinería plazas. Tratamiento del camino público preexistente Terminación asfaltos de base y rodadura con superficie de acorde a las vías de la Dehesa con las que se conecta el Sector.	Pruebas y correcciones.	Pruebas y correcciones. Necesaria la comprobación con video-cámara dentro de la red una vez terminada la obra antes de su recepción	Colocación luminarias. Pruebas y correcciones.	Mobiliario Urbano. Pruebas y correcciones.	Comprobación medidas correctoras ambientales Provenientes del ISA en su caso.

EVALUACION ECONOMICA

Para la evaluación económica de esta ordenación, la metodología utilizada se apoya en el Plan de Etapas, donde ya se recogía una clasificación de las obras a realizar basada en el art. 39.3.e. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. Así las diferentes partidas en las que se han descompuesto las obras a ejecutar son:

Obras de urbanización

- 1.- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- 2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
- 3.- Red de alcantarillado.
- 4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.-Otras obras de urbanización como red telefónica, mobiliario urbano, demoliciones, etc.

Obras de ejecución de los espacios libres públicos

- 6.- Espacios Libres Públicos EL1, EL2
- 7.- Áreas peatonales (camino público)
- 8.- Acciones medidas protectoras

Los precios de esa clase de obras o acciones se han calculado a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

A continuación se transcribe la descomposición por partidas de los precios de urbanización utilizados, mientras que los precios de edificación se han estimado según los Standard de la construcción y los de proyecto según tarifas oficiales.

Costos de Urbanización

SUSO/R4 La Dehesa

CAPÍTULOS	% CAPITULO P.E.M.	IMPORTE CAPÍTULO
Cap. 01 MOVIMIETO DE RIERRAS Y DEMOLICIONES	5,54%	64.235,19 €
Cap. 02 PAVIMENTACION DE VIALES	16,91%	196.068,07 €
Cap. 03 PAVIMENTACION PEATONALES	10,00%	115.948,00 €
Cap. 04 ESTRUCTURAS	1,54%	17.855,99 €
Cap. 05 RED DE ABASTECIMIENTO	6,54%	75.829,99 €
Cap. 06 RED DE SANEAMIENTO	7,00%	81.163,60 €
Cap.07 RED DE DRENAJE	6,00%	69.568,80 €
Cap. 08 RED DE BAJA TENSION	9,46%	109.686,81 €
Cap.09 RED DE MEDIA TENSION Y ET	7,09%	82.207,13 €
Cap. 10 RED DE ALUMBRADO PUBLICO	7,00%	81.163,60 €
Cap.11 RED DE TELECOMUNICACIONES	7,09%	82.207,13 €
Cap. 12 JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	4,63%	53.683,92 €
Cap. 13 SEÑALIZACION	1,00%	11.594,80 €
Cap. 14 EJECUCIÓN ROTONDA ACCESO Y SEÑALIZACION ACCESO	1,54%	17.855,99 €
Cap. 15 MEDIDAS CORRECTORAS FASE EJECUCION	0,54%	6.261,19 €
Cap. 16 ACOMETIDAS A SERVICIOS GENERALES INFRAESTRUCTURAS	1,93%	22.377,96 €
Cap. 17 MEDIDAS AMBIENTALES ISA Y PARTIDAS ALZADAS	4,63%	53.683,92 €
Cap.18 SEGURIDAD Y SALUD	1,56%	18.087,89 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL		1.159.480,00 €
GASTOS GENERALES	16,00%	185.516,80 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%	69.568,80 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA		1.414.565,60 €
GASTOS DE GESTION	10,00%	141.456,56 €
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN		1.556.022,16 €

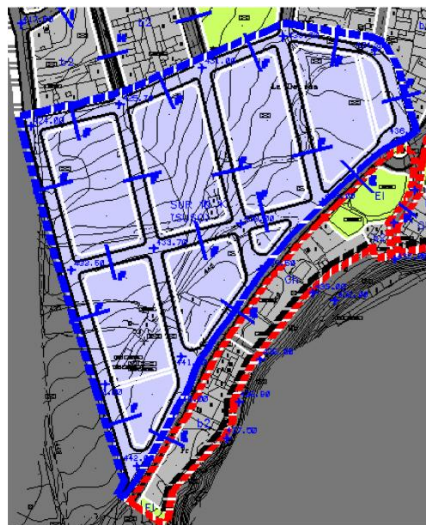
FINANCIACION
a) Financiación de los costos de urbanización

Será a cargo de los propietarios del Sector constituidos en junta de compensación cuya participación en cuotas se establecen en porcentajes según la participación en superficie de suelo aportada.

b) Financiación inversión en dotaciones.

La edificación de las dotaciones a realizar en suelos de cesión gratuita serán a cargo de la Administración con cargo a sus presupuestos.

Seguidamente, se muestran las distintas alternativas planteadas para este sector:



ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3



ALTERNATIVA 4



ALTERNATIVA 5

3.5 Suelo Urbanizable SUSO/R-5 La Atalaya - Becerril

ANTEDECENTES Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se trata de un área de borde-central de la Atalaya-Becerril, donde se remata el Barrio con tipologías en manzana cerrada comunes en la zona baja del mismo, que conforma fachada y al tiempo que resuelve la vía de borde que circunvala y conecta todo el frente del barrio junto con la generada por los Sectores en la parte Norte (SUSO R1), parte de ella ya ejecutada.

Esta vía es un invariante irrenunciable que se mantiene en todas las alternativas, tal como se verá.

Alternativa 0

Es ejecutar la alternativa del Plan General que posee una clasificación de Suelo Urbano No Consolidado. Las consideraciones del grado de consolidación, los criterios del PIOGC para delimitación del Suelo Urbanizable y la Ley de Directrices ha hecho que se reconsidere y se reclasifique como SUSO. Su ejecución actual, no obstante posible, por estar en vigor, dejaría sin obtener parte del viario de borde actualmente no incorporado a la delimitación del SUSO.

Alternativa 1

La alternativa 1 persigue densificar más la propuesta, esponjando el suelo con más Espacios Libres creando parque- plazas más amplias y unificadas. El b4 surge por la diferencia de cota entre las vías interiores de la Atalaya y la vía de borde con lo que surgen edificios compactos sin escalonar.

Alternativa 2

La alternativa 2 se limita a estudiar la disposición y tamaño de las manzanas en b3 dentro del Sector creando plazas abiertas interiores, con un concepto de manzana más tradicional.

Alternativa 3

La alternativa 3 establece en torno a la vía un sistema de espacios libres a lo largo de la vía por el retranqueo de las piezas en tipología b3, altura general en el Sector.

CUADRO RESUMEN DE VALORACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE LAS ALTERNATIVAS					
EFFECTO/PROPUESTA	ALT.0	ALT.1	ALT.2	ALT.3	OBSERVACIONES
Relación con el planeamiento actual	5	3	4	5	
Compacidad-esponjamiento	3	5	4	4	
Afección al paisaje urbano colindante	4	4	4	4	
Afección al paisaje rural colindante	4	4	4	4	
Equilibrio volumétrico de la ordenación	4	3	4	4	
Resolución de bordes y límites	4	4	4	4	
Afección de valores patrimoniales	4	4	4	4	
Eficiencia del sistema viario	4	4	4	4	
Calidad superficial del Sistema de Espacios Libres	2	5	4	4	
Equilibrio tipológico de la ordenación	3	3	4	4	
Calidad visual proporción calle-altura de la edificación	4	4	4	4	
Movilidad peatonal y rodada	5	5	5	5	
Eficiencia en el mantenimiento de la Urbanización	4	3	4	4	
PUNTUACIÓN TOTAL	50	51	53	54	

EVALUACION

Tomando en consideración las apreciaciones expuestas sobre las características y la posible incidencia de las variables aplicadas propias de una ordenación pormenorizada se observa que las alternativas más puntuadas son aquellas en que el equilibrio entre morfología-tipología y los vacíos establecidos fundamentalmente por los Sistemas de Espacios Libres. En este Sector pequeño de resolución de borde y apoyado en una vía, pocas alternativas existen una vez reconsiderada su clasificación de SUNCU a SUSO en lo que a la ordenación pormenorizada se refiere. Por esa razón las alternativas son casi correlativas, pues son muy parecidas y se diferencian en su mayor o menor perfeccionamiento a nivel de morfología urbana en relación al resto del Barrio de la Atalaya. La mayor puntuación la tiene la Alternativa 3 por las razones esgrimidas anteriormente.

3.5.1 Plan de Etapas

En este caso, por las condiciones físicas y dimensionales del **Sector SUSO/R-5**, éste se desarrollará en una sola etapa. Por todo ello el sector no se dividirá en polígonos por lo que la secuencia de ejecución es la propia de la organización de las obras de urbanización que se realice en función a las distintas unidades de obras necesarias. Ello es independiente de la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras en las que el promotor, por razones de gestión de la apertura de las actividades que se desarrollen en las distintas parcelas que se vayan edificando simultáneamente a la edificación para lo cual habrá que prestar garantía suficiente ante la administración y dependiendo de la demanda que exista, podrá solicitar la recepción parcial de las mismas.

Por tanto, secuencialmente se prevé la ejecución completa de la propuesta en una etapa única según lo consignado en el Plan General, es decir, su ejecución dentro del período del primer quinquenio contado a partir de la entrada en vigor aprobación definitiva de la Revisión del Plan General en la que está inserta esta ordenación. La etapa temporal para la ejecución parece razonable que se pueda ejecutar en dos años. Mención aparte hay que hacer para la ejecución de la edificación y las dotaciones y equipamientos. Lógicamente el proceso de colmatación de la edificación privada (residencial) es más lento y depende de la coyuntura económica y será un poco más lenta que la urbanización. Se prevén cuatro años totales para que el 60% de la edificación esté en construcción o terminada.

Así mismo, la ejecución de las dotaciones, depende del presupuesto anual del Ayuntamiento, que tiene que decidir su destino específico.

ETAPA DE URBANIZACION PREVISTA

Año 0

Que se justifica por la necesidad de actuaciones de gestión administrativa como la redacción y aprobación del Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y trámites de inscripción registral.

Año 1

En el que se urbaniza la ejecución de los viales de la Ordenación propuesta, incluyendo la práctica totalidad de las infraestructuras y el comienzo de la ejecución de los espacios libres y red de caminos peatonales.

Año 2

En la que se procede al completamiento de la urbanización, caso de que fuera necesario por la programación específica, y se comienzan las obras de ejecución de las edificaciones residenciales.

La pormenorización detallada de las obras a realizar, seguido de las edificaciones correspondientes a se recoge en el cuadro siguiente:

		OBRAS DE URBANIZACION						
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	Red de alcantarillado.	Red de distribución de energía eléctrica.	Otras obras de urbanización.	Medidas correctoras fase de ejecución.	
ETAPA PREVIA	0							
ETAPA 1ª	1	Demoliciones y estructuras preexistentes no compatibles. Explanación y conformación red viaria. Inspección para comprobación replanteo y rasantes	Ejecución Red General Abastecimiento, riego e hidrantes, Acometidas a servicios generales. Inspección para la comprobación de la suficiencia de las redes a las que acometer y su estado.	Ejecución Red alcantarillado. Acometidas a servicios generales. Requiere realizar la comprobación del estado de la red preexistente	Ejecución Redes eléctrica y alumbrado. Acometidas a servicios generales. Conviene contactar desde el comienzo con la compañía suministradora, para información y comprobación de los planteamientos del P.U.	Red Telefónica. Acometidas a servicios generales. Considerar los convenios o acuerdos con las compañías suministradoras en el caso de existir. Vallado de la edificación preexistente para adaptarla a la nueva estructura urbana	- Regado proceso movimiento de tierras. - Informes previos o posibilidad hallazgos. - Enterrado estructuras aéreas.	

OBRAS DE URBANIZACION							
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	Red de alcantarillado.	Red de distribución de energía eléctrica.	Otras obras de urbanización.	Medidas correctoras fase de ejecución.
ETAPA PREVIA	0						
	2	Pavimentación y señalización. Jardinería plazas. Tratamiento del camino público preexistente Terminación asfaltos de base y rodadura Terminación parte rotonda de la Atalaya y de la rotonda en Becerril	Pruebas y correcciones.	Pruebas y correcciones. Necesaria la comprobación con video-cámara dentro de la red una vez terminada la obra antes de su recepción	Colocación luminarias. Pruebas y correcciones.	Mobiliario Urbano. Pruebas y correcciones.	Comprobación medidas correctoras ambientales Provenientes del ISA en su caso.

EVALUACION ECONOMICA

Para la evaluación económica de esta ordenación, la metodología utilizada se apoya en el Plan de Etapas, donde ya se recogía una clasificación de las obras a realizar basada en el art. 39.3.e. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. Así las diferentes partidas en las que se han descompuesto las obras a ejecutar son:

Obras de urbanización

- 1.- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- 2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
- 3.- Red de alcantarillado.
- 4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.- Otras obras de urbanización como red telefónica, mobiliario urbano, demoliciones, etc.

Obras de ejecución de los espacios libres públicos

- 6.- Espacios Libres Públicos EL1, EL2
- 7.- Áreas peatonales
- 8.- Espacios Libres Públicos EL3 y EL4
- 9.- Acciones medidas protectoras

Los precios de esa clase de obras o acciones se han calculado a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

A continuación se transcribe la descomposición por partidas de los precios de urbanización utilizados, mientras que los precios de edificación se han estimado según los Standard de la construcción y los de proyecto según tarifas oficiales.

Costos de Urbanización

SUSO/R5 La Atalaya-Becerril

CAPÍTULOS	%CAPÍTULO P.E.M.	IMPORTE CAPÍTULO
Cap. 01 MOVIMIETO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	5,54%	70.091,97 €
Cap. 02 PAVIMENTACION DE VIALES	16,91%	213.944,98 €
Cap. 03 PAVIMENTACION PEATONALES	10,00%	126.519,80 €
Cap. 04 ESTRUCTURAS	1,54%	19.484,05 €
Cap. 05 RED DE ABASTECIMIENTO	6,54%	82.743,95 €
Cap. 06 RED DE SANEAMIENTO	7,00%	88.563,86 €
Cap.07 RED DE DRENAJE	6,00%	75.911,88 €
Cap. 08 RED DE BAJA TENSION	9,46%	119.687,73 €
Cap.09 RED DE MEDIA TENSION Y ET	7,09%	89.702,54 €
Cap. 10 RED DE ALUMBRADO PUBLICO	7,00%	88.563,86 €
Cap.11 RED DE TELECOMUNICACIONES	7,09%	89.702,54 €
Cap. 12 JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	4,63%	58.578,67 €
Cap. 13 SEÑALIZACION	1,00%	12.651,98 €
Cap. 14 EJECUCIÓN ROTONDA ACCESO Y SEÑALIZACION ACCESO	1,54%	19.484,05 €
Cap. 15 MEDIDAS CORRECTORAS FASE EJECUCION	0,54%	6.832,07 €
Cap. 16 ACOMETIDAS A SERVICIOS GENERALES INFRAESTRUCTURAS	1,93%	24.418,32 €
Cap. 17 MEDIDAS AMBIENTALES ISA Y PARTIDAS ALZADAS	4,63%	58.578,67 €
Cap.18 SEGURIDAD Y SALUD	1,56%	19.737,09 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL		1.265.198,00 €
GASTOS GENERALES	16,00%	202.431,68 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%	75.911,88 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA		1.543.541,56 €
GASTOS DE GESTION	10,00%	154.354,16 €
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN		1.697.895,72 €

FINANCIACION

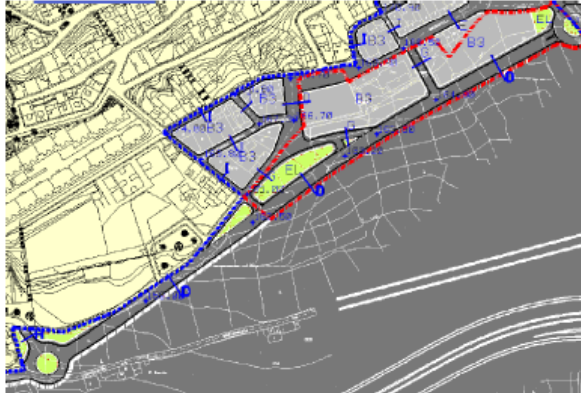
a) Financiación de los costos de urbanización

Será a cargo de los propietarios del Sector constituidos en junta de compensación cuya participación en cuotas se establecen en porcentajes según la participación en superficie de suelo aportada.

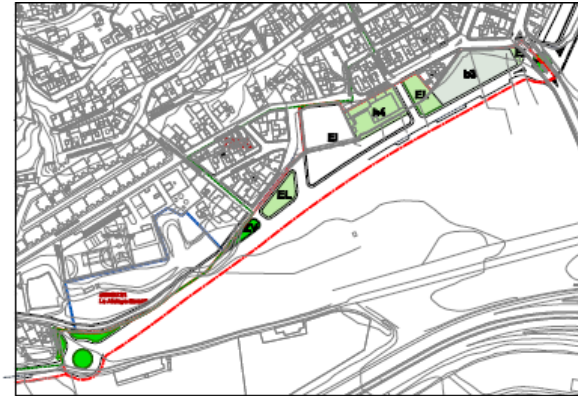
b) Financiación inversión en dotaciones.

La edificación de las dotaciones a realizar en suelos de cesión gratuita serán a cargo de la Administración con cargo a sus presupuestos.

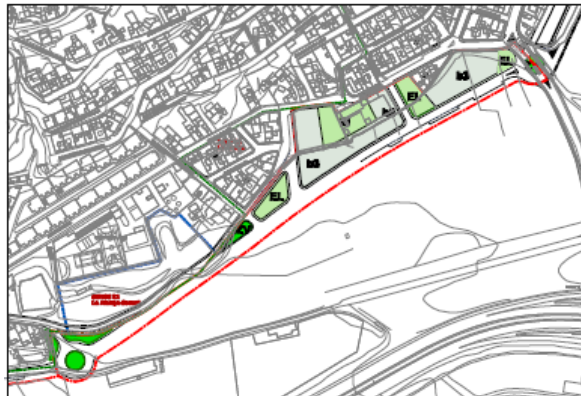
Seguidamente, se muestran las distintas alternativas planteadas para este sector:



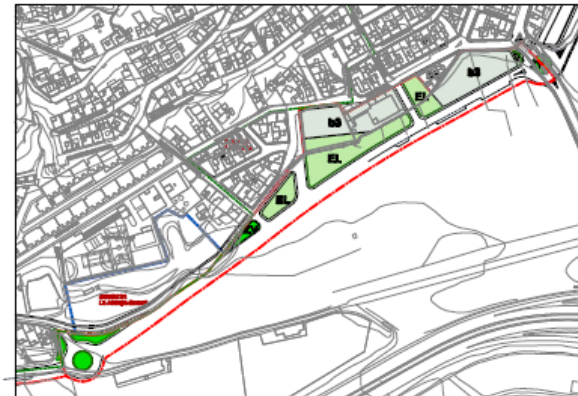
ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3

3.6 Suelo Urbanizable SUSO/R-6 Barranco de Las Garzas

ANTECEDENTES Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION

Sector estratégico para el desarrollo del Casco Histórico a nivel de la mejora de la movilidad urbana peatonal dentro del Casco Histórico. La solución en el Sector de un edificio de aparcamientos (aparcamientos Norte-Ciudad), es providencial e irrenunciable invariante en la ordenación pormenorizada en cualquiera de las alternativas. Igualmente la recuperación del patrimonio histórico y etnográfico dentro del mismo condiciona la solución de la trama (Molino y Mareta de las Cuartas) y el fomento de usos terciarios en el Lomo Guillen son igualmente elementos esenciales a condicionar en dichas alternativas.

Alternativa 0

Consiste en no someter a Revisión, sino dejar las determinaciones del PGO vigente. Tal como se puede observar en la propuesta de ordenación pormenorizada del Plan vigente el suelo está clasificado como SUNCU 1.4. La trama urbana se apoya en el viario preexistente del Lomo Guillen de donde surgen las vías de penetración interior del área y dos vías continuación del suelo ya consolidado de las Cuartas paralelas al barranco una de ellas de borde. El análisis que se hace para la definitiva elección del Modelo Territorial adaptado al TRLOTLENC'00, los criterios de delimitación del Suelo Urbanizable del PLOGC y a la Ley de Directrices ha hecho que desde el punto de vista global estructural se haya optado por reclasificarlo en la Revisión como Urbanizable Sectorizado Ordenado, considerándose que no llegaba a cumplir lo establecido en el art. 50 y siguientes del precitado texto. Además, los criterios de operar con estrategias de mayor compacidad en el Centro Urbano para una mayor eficiencia, calidad y esponjamiento del suelo, establecido por la Ley de Directrices tampoco se cumplen en el Planeamiento vigente que propone baja densidad, con vivienda aislada, tipología que consume una gran cantidad de suelo y sobre todo obsoleta en los Centros Urbanos. Así mismo la propuesta del PGO vigente aunque no afecta al Molino existente catalogado, si afecta a la Mareta existente y Camino del Agua, que se ha de mantener.

Alternativa 1

Se propone una trama ligeramente diferente a la propuesta vigente con el objeto de adaptarla a las exigencias de protección del catalogo arquitectónico y etnográfico que contiene el Molino y Mareta que queda afectada por el sistema viario que se prolonga de las Cuartas. En esta alternativa la vía prolongada se curva para "salvar" la mareta y el camino del agua (acequia) que aparece en su recorrido en el Lomo Guillén y discurre por zonas ajardinadas propuestas cerca de un Edificio Comercial propuesto con frente a la calle Lomo Guillen y que discurre de forma aérea sobre la vía antes citada hasta llegar al Molino. Se reconsideran los aspectos formales y tipológicos de la propuesta del Plan vigente considerándose edificaciones en manzana cerrada y no de Ciudad Jardín, aumentándose la edificabilidad del Sector para cumplir exigencias de Directrices..

Las edificaciones residenciales aparecen retranqueadas en relación al barranco de las Garzas por el que discurre una vía de borde y paseo de conexión con el Edificio de

Aparcamiento Norte del Casco de Guía que genera esta propuesta (operación importante y solución disuasoria a los conductores, que mejora de la movilidad peatonal en el Casco Histórico). Una amplia franja de Espacios Libres se soluciona paralela a dicha vía de borde, mientras los edificios se escalonan en relación a ella con cuatro y tres plantas respectivamente hacia el barranco. Por cuestiones de eficiencia territorial se ha propuesto una edificabilidad compacta que nos obliga a generar un edificio de cuatro plantas junto al Molino y paralelo a la vía del barranco que linda así mismo con la marea.

Alternativa 2

Es la propuesta de mayor compacidad aunque con la misma edificabilidad, que aunque propone la misma trama viaria, condensa la edificación residencial en una sola área del sector con 4 plantas de altura sin escalonar, sin renunciar a la situación fija del Edificio Comercial en el Lomo Guillen y el Edificio de Aparcamientos de la alternativa 1. Como se observa, el espacio libre se unifica en mayor medida separados por los viales en varias piezas.

Alternativa 3

En esta propuesta se continúa sin renunciar a las piezas del edificio comercial del Lomo Guillen y los Aparcamientos Norte del Centro Ciudad. En esta propuesta se libera la parcela donde se encuentra el Molino, la acequia y la marea integrándola en un solo sistema de Espacios Libres consolidando el camino del agua. Se propone unas piezas compactas paralelas a la vía interior y al propio viario paseo de barranco y a su vez presidida por la misma franja verde de la alternativa 1. En este caso para conseguir liberar la parcela del Molino de edificación, se ha optado por no escalonar las piezas quedando de 4 plantas consumiendo la misma edificabilidad que el resto de las alternativas 1 y 2.

Alternativa 4

Esta alternativa surge como variante de la tercera y como resultado de un replanteamiento de las zonas dotacionales y equipacionales que genera el Sector. En este sentido se han tocado respecto a la alterativa 3 elegida inicialmente varios aspectos:

-El EL PL se transforma en una DT-CDI para posibilitar mayor compromiso con la valorización que necesita la recuperación del Molino y el estanque de argamasa que se encuentra en el Sector, los cuales están en el Catálogo Municipal. Al tiempo el Sector se redelimita ampliándose hacia el Este para recuperar un espacio que en el PEPRI del Casco aparecía como residual y de difícil gestión (EL 3) que resulta coherente con la secuencia de espacios libres públicos que se disponen a lo largo del barranco.

Por otro lado, el edificio de aparcamientos que aparece en el extremo del Sector para albergar los vehículos que llegan cercanos al Centro Histórico pasa de ser Dotación a EQ- AP por ser irrelevante en este caso la tenencia y viabilizar su rentabilidad y la ejecución rápida del Sector teniendo en cuenta la necesidad de su desarrollo.

CUADRO RESUMEN DE VALORACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE LAS ALTERNATIVAS						
EFFECTO/PROPUESTA	ALT.0	ALT.1	ALT.2	ALT.3	ALT.4	OBSERVACIONES
Relación con el planeamiento actual	5	2	2	2	2	
Compacidad-esponjamiento	1	4	5	4	4	
Afección al paisaje urbano colindante	3	3	3	4	4	
Afección al paisaje rural colindante	4	4	4	4	4	
Equilibrio volumétrico de la ordenación	2	3	3	4	4	
Resolución de bordes y límites	4	4	4	4	4	
Afección de valores patrimoniales	2	4	5	5	5	
Eficiencia del sistema viario	4	4	4	4	4	
Calidad superficial del Sistema de Espacios Libres	3	3	5	4	4	
Equilibrio tipológico de la ordenación	3	3	4	4	5	Mayor compromiso con los bienes de
Calidad visual proporción calle-altura de la edificación	4	4	4	4	4	
Movilidad peatonal y rodada	4	4	4	4	4	
Eficiencia en el mantenimiento de la Urbanización	4	3	2	3	3	
PUNTUACIÓN TOTAL	43	45	49	50	51	

EVALUACION

Tomando en consideración las apreciaciones expuestas sobre las características y la posible incidencia de las variables aplicadas propias de una ordenación pormenorizada se observa que las alternativas más puntuadas son aquellas en que el equilibrio entre morfología-tipología y los vacíos establecidos fundamentalmente por los Sistemas de Espacios Libres. La mayor diferencia cualitativa en la Ordenación pormenorizada de la Alternativa 0 al resto con independencia de su cambio clasificatorio que es su falta de eficiencia territorial y la mayor afección de la primera al patrimonio histórico, marca la diferencia de puntuación. A su vez la diferencia entre estas últimas la marca su idoneidad volumétrica y tipológica en el territorio.

La mayores puntuaciones las tienen las Alternativas 3 y 4 pero la 4 presenta un mayor compromiso con los bienes de interés histórico existentes, al tiempo que se versatiliza los niveles de gestión con el cambio del carácter del edificio de aparcamiento. Igualmente este Sector acoge una superficie de borde de Ciudad para darle sentido dentro del discurso que se mantiene en los bordes de barranco.

3.6.1 Plan de Etapas

En este caso, por las condiciones físicas y dimensionales del **Sector SUSO/R-6**, éste se desarrollará en una sola etapa. Por todo ello el sector no se dividirá en polígonos por lo que la secuencia de ejecución es la propia de la organización de las obras de urbanización que se realice en función a las distintas unidades de obras necesarias. Ello es independiente de la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras en las que el promotor, por razones de gestión de la apertura de las actividades que se desarrollen en las distintas parcelas que se vayan edificando simultáneamente a la edificación para lo cual habrá que prestar garantía suficiente ante la administración y dependiendo de la demanda que exista, podrá solicitar la recepción parcial de las mismas.

Por tanto, secuencialmente se prevé la ejecución completa de la propuesta en una etapa única según lo consignado en el Plan General, es decir, su ejecución dentro del período del primer quinquenio contado a partir de la entrada en vigor aprobación definitiva de la Revisión del Plan General en la que está inserta esta ordenación. La etapa temporal para la ejecución parece razonable que se pueda ejecutar en dos años. Mención aparte hay que hacer para la ejecución de la edificación y las dotaciones y equipamientos. Lógicamente el proceso de colmatación de la edificación privada (residencial-comercial) es más lento y depende de la coyuntura económica y será un poco más lenta que la urbanización. Se prevén cuatro años totales para que el 60% de la edificación esté en construcción o terminada.

Así mismo, la ejecución de las dotaciones, depende del presupuesto anual del Ayuntamiento, que tiene que decidir su destino específico.

ETAPA DE URBANIZACION PREVISTA

Año 0

Que se justifica por la necesidad de actuaciones de gestión administrativa como la redacción y aprobación del Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y trámites de inscripción registral.

Año 1

En el que se urbaniza la ejecución de los viales de la Ordenación propuesta, incluyendo la práctica totalidad de las infraestructuras y el comienzo de la ejecución de los espacios libres y red de caminos peatonales.

Año 2

En la que se procede al completamiento de la urbanización, caso de que fuera necesario por la programación específica, y se comienzan las obras de ejecución de las edificaciones residenciales.

La pormenorización detallada de las obras a realizar, seguido de las edificaciones correspondientes a este Sector se recoge en el cuadro siguiente:

		OBRAS DE URBANIZACION						
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	Red de alcantarillado.	Red de distribución de energía eléctrica.	Otras obras de urbanización.	Medidas correctoras fase de ejecución.	
ETAPA PREVIA	0							
ETAPA 1ª	1	Demoliciones de edificaciones y estructuras preexistentes no compatibles. Explanación y conformación red viaria. Inspección para comprobación replanteo y rasantes. Existe una red preexistente que procede del suelo urbano consolidado de Las Cuartas	Ejecución Red General Abastecimiento, riego e hidrantes, Acometidas a servicios generales. Inspección para la comprobación de la suficiencia de las redes a las que acometer y su estado.	Ejecución Red alcantarillado. Acometidas a servicios generales. Requiere realizar la comprobación del estado y trazado de la red preexistente	Ejecución Redes eléctrica y alumbrado. Acometidas a servicios generales. Conviene contactar desde el comienzo con la compañía suministradora, para información y comprobación de los planteamientos del P.U.	Red Telefónica. Acometidas a servicios generales. Considerar los convenios o acuerdos con las compañías suministradoras en el caso de existir.	- Regado proceso de movimiento de tierras. - Informes previos o posibilidad de hallazgos. - Enterrado de estructuras aéreas. -Acondicionamiento camino del agua (acequia)	
	2	Pavimentación y señalización. Jardinería plazas. Medidas de protección del Molino de Las Cuartas, acequia y Mareta.	Pruebas y correcciones.	Pruebas y correcciones. Necesaria la comprobación con video-camara dentro de la red una vez terminada la obra antes de su recepción	Colocación luminarias. Pruebas y correcciones.	Mobiliario Urbano. Pruebas y correcciones.	Comprobación medidas correctoras ambientales Provenientes del ISA en su caso.	

EVALUACION ECONOMICA

Para la evaluación económica de esta ordenación, la metodología utilizada se apoya en el Plan de Etapas, donde ya se recogía una clasificación de las obras a realizar basada en el art. 39.3.e. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. Así las diferentes partidas en las que se han descompuesto las obras a ejecutar son:

Obras de urbanización

- 1.- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- 2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
- 3.- Red de alcantarillado.
- 4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.-Otras obras de urbanización como red telefónica, mobiliario urbano, demoliciones, etc.

Obras de ejecución de los espacios libres públicos

- 6.- Espacios Libres Públicos EL2, EL3
- 7.- Aéreas peatonales (borde barranco de las Garzas)
- 8.- Espacios Libres Públicos EL1,EL4, EL5
- 9.- Acciones medidas protectoras

Los precios de esa clase de obras o acciones se han calculado a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

A continuación se transcribe la descomposición por partidas de los precios de urbanización utilizados, mientras que los precios de edificación se han estimado según los Standard de la construcción y los de proyecto según tarifas oficiales.

Costos de Urbanización

SUSO/R6 Barranco de Las Garzas

CAPÍTULOS	% CAPÍTULO P.E.M.	IMPORTE CAPÍTULO
Cap. 01 MOVIMIETO DE RIERRAS Y DEMOLICIONES	5,54%	89.789,00 €
Cap. 02 PAVIMENTACION DE VIALES	16,91%	274.067,13 €
Cap. 03 PAVIMENTACION PEATONALES	10,00%	162.074,00 €
Cap. 04 ESTRUCTURAS	1,54%	24.959,40 €
Cap. 05 RED DE ABASTECIMIENTO	6,54%	105.996,40 €
Cap. 06 RED DE SANEAMIENTO	7,00%	113.451,80 €
Cap.07 RED DE DRENAJE	6,00%	97.244,40 €
Cap. 08 RED DE BAJA TENSION	9,46%	153.322,00 €
Cap.09 RED DE MEDIA TENSION Y ET	7,09%	114.910,47 €
Cap. 10 RED DE ALUMBRADO PUBLICO	7,00%	113.451,80 €
Cap.11 RED DE TELECOMUNICACIONES	7,09%	114.910,47 €
Cap. 12 JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	4,63%	75.040,26 €
Cap. 13 SEÑALIZACION	1,00%	16.207,40 €
Cap. 14 EJECUCIÓN ROTONDA ACCESO Y SEÑALIZACION ACCESO	1,54%	24.959,40 €
Cap. 15 MEDIDAS CORRECTORAS FASE EJECUCION	0,54%	8.752,00 €
Cap. 16 ACOMETIDAS A SERVICIOS GENERALES INFRAESTRUCTURAS	1,93%	31.280,28 €
Cap. 17 MEDIDAS AMBIENTALES ISA Y PARTIDAS ALZADAS	4,63%	75.040,26 €
Cap.18 SEGURIDAD Y SALUD	1,56%	25.283,54 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL		1.620.740,00 €
GASTOS GENERALES	16,00%	259.318,40 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%	97.244,40 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA		1.977.302,80 €
GASTOS DE GESTION	10,00%	197.730,28 €
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN		2.175.033,08 €

a) Financiación de los costos de urbanización

Será a cargo de los propietarios del Sector constituidos en junta de compensación cuya participación en cuotas se establecen en porcentajes según la participación en superficie de suelo aportada.

b) Financiación inversión en dotaciones.

La edificación de las dotaciones a realizar en suelos de cesión gratuita serán a cargo de la Administración con cargo a sus presupuestos.

Seguidamente, se muestran las distintas alternativas planteadas para este sector:



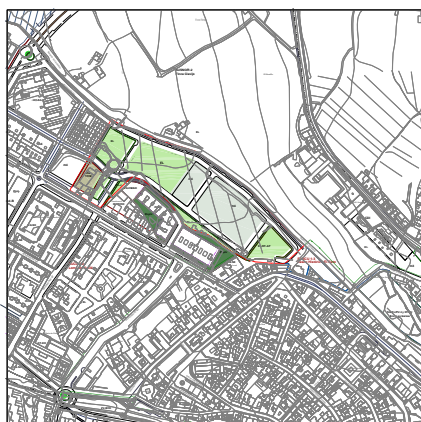
ALTERNATIVA 0



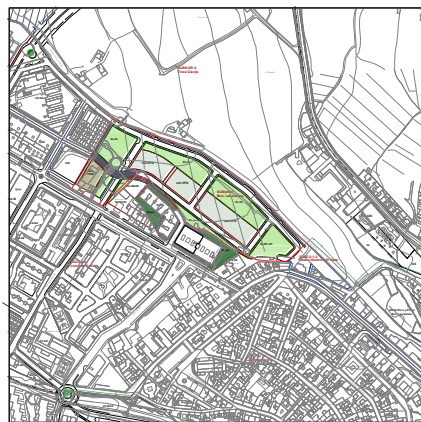
ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 4



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3

3.7 Suelo Urbanizable SUSO/R-7 San Blas Gallinero

ANTEDECENTES Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Sector de privilegiada situación en los bordes del Casco de Guía junto al Sistema General Educativo, de enseñanza secundaria. Inserto en el Barrio de tiempos antaños llamado “el gallinero” y que posteriormente en los años 70 fue añadido el apelativo de “San Blas”. Las dos zonas que conforman el suelo urbano consolidado son bien diferentes a nivel tipológico y volumétrico pero que necesitan una articulación entre sí. El suelo libre en esta área se confirma como zona de ensanche que resuelve en sobremanera la accesibilidad a ambas zonas, actualmente separadas. Una idea invariante asiste el diseño de las diferentes alternativas que es la vía de unión continuación de la vía que bordea el Instituto de Bachillerato y el SUNCU 1.2, hasta llegar a San Blas.

Alternativa 0

Es asumir la solución que actualmente ofrece el PGO que clasifica el ámbito ordenado como Urbano No Consolidado que la ordenación estructural de esta Revisión pone en cuestión, teniendo en cuenta los criterios de porcentaje de consolidación planteados, los criterios de delimitación de los Sectores de suelo Urbanizable del PLOGC y La Ley de Directrices.

La solución propuesta no obstante contiene los invariantes de partida para todas las alternativas que pueden mejorar la ordenación pormenorizada actual.

Alternativa 1

La alternativa 1 persigue la idea de conseguir que el Sistema de Espacios Libres se coloque en las cotas más bajas correspondiendo con las traseras de los edificios que se sitúan hacia la vía GC-292. Se profundiza en la tipología edificatoria implementando nuevas tipologías b2L dispuestos hacia la nueva vía propuesta ocupándose todo su flanco por estas tipologías.

Alternativa 2

La alternativa 2 es la apuesta más compacta en la que se concentra en una sola área la manzana cerrada en tipología m4, siendo el resto zonas esponjadas de Espacios Libres. El sistema viario con pocas posibilidades de cambio se dispone de la misma manera que en el resto de las alternativas.

Alternativa 3

La alternativa 3 establece el área edificada de forma escalonada empleando dos y tres alturas con tipologías b1L, b2L y b3. Con ello conseguimos acercarnos a las tipologías existentes en el barrio estableciéndose un mayor compromiso con la topografía. Igualmente la vía articula de forma directa el sistema de Espacios Libres y aparcamientos que se implantan en la zona, estableciéndose un equilibrio vacío-lleno.

Alternativa 4

La Alternativa 4 surge de una profundización en la ordenación del Sector, originado por la aparición de muros ciegos en la trasera del SUCU 1.4 en su conexión con aquél. Esto conforma un problema de carácter ambiental importante que se debe de resolver. Por este motivo la alternativa 4 “pega” algunas manzanas propuestas en la O.P. a la manzana del SUCU con el objeto de hacer desaparecer las medianeras vistas. Esto se concretiza en la manzana b2-VPO a la que se le exige un EL priv. (patio) en ese contacto para posibilitar la apertura de huecos y evitar iguales problemas de muros ciegos. Así mismo se ha situado la dotación CDI en la misma circunstancia.

Por otro lado el estanque circular existente se ve afectado y es incompatible con la ordenación de cualquiera de las alternativas anteriores, por ello y para paliar la posibilidad de la necesidad del almacenaje de agua de riego tal como se ha manifestado en el período de información pública del documento de aprobación inicial, se ha resuelto una zona de EL privado que contiene ese uso que responde a las mismas necesidades de cubicaje de agua que el existente.

Alternativa 5

Esta alternativa surge de una alegación del nuevo proceso de información pública del que ha sido objeto este plan, en la que se expone que los coste de indemnización por la inadecuación del estanque con la ordenación harían que el sector resultara inviable económicamente. Por ello, una vez analizado, se procede a sustituir el viario rodado propuesto al noroeste del sector por un peatonal que bordea dicho estanque, todo ello integrado en el espacio libre público que ahora aumenta su superficie considerablemente, pero manteniendo dicha infraestructura con el uso actual.

CUADRO RESUMEN DE VALORACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE LAS ALTERNATIVAS							
EFEECTO/PROPUESTA	ALT.0	ALT.1	ALT.2	ALT.3	ALT4	ALT5	OBSERVACIONES
Relación con el planeamiento actual	5	3	3	3	3	3	
Compacidad-esponjamiento	2	3	5	4	4	4	
Afección al paisaje urbano colindante	3	3	2	4	5	5	Memor afecc. Mayor punt. Desaparic. Median.
Afección al paisaje rural colindante	3	3	2	4	4	4	
Equilibrio volumétrico de la ordenación	3	3	2	4	4	4	
Resolución de bordes y límites	3	4	3	4	5	5	
Afección de valores patrimoniales	4	4	4	4	5	5	
Eficiencia del sistema viario	3	4	4	4	4	4	
Calidad superficial del Sistema de Espacios	4	2	5	4	4	5	
Equilibrio tipológico de la ordenación	4	4	3	4	4	4	
Calidad visual proporción calle-altura	3	3	2	3	3	3	
Movilidad peatonal y rodada	3	4	4	4	4	4	
Eficiencia en el mantenimiento de la	3	3	2	3	4	4	
PUNTUACIÓN TOTAL	43	43	41	49	53	54	

EVALUACION

Tomando en consideración las apreciaciones expuestas sobre las características y la posible incidencia de las variables aplicadas propias de una ordenación pormenorizada se observa que las alternativas más puntuadas son aquellas en que el equilibrio entre morfología-tipología y los vacíos establecidos fundamentalmente por los Sistemas de Espacios Libres. Como se observa, existe una diferencia cualitativa entre las alternativas 4 y 5 que realizan un mejor estudio de la situación de las tipologías a implantar que resuelven cuestiones de carácter ambiental y relacional con el SUCU colindante a la vez que se da una mejor respuesta a la afección a los bienes

patrimoniales que allí existen y una mayor distribución y situación estratégica de los EL.

Por tanto, la alternativa 5 responde mejor tal como se observa en la puntuación a las necesidades urbanísticas y de gestión que busca el planeamiento.

3.7.1 Plan de Etapas

En este caso, por las condiciones físicas y dimensionales del **Sector SUSO/R-7**, éste se desarrollará en una sola etapa. Por todo ello el sector no se dividirá en polígonos por lo que la secuencia de ejecución es la propia de la organización de las obras de urbanización que se realice en función a las distintas unidades de obras necesarias. Ello es independiente de la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras en las que el promotor, por razones de gestión de la apertura de las actividades que se desarrollen en las distintas parcelas que se vayan edificando simultáneamente a la edificación para lo cual habrá que prestar garantía suficiente ante la administración y dependiendo de la demanda que exista, podrá solicitar la recepción parcial de las mismas.

Por tanto, secuencialmente se prevé la ejecución completa de la propuesta en una etapa única según lo consignado en el Plan General, es decir, su ejecución dentro del período del primer quinquenio contado a partir de la entrada en vigor aprobación definitiva de la Revisión del Plan General en la que está inserta esta ordenación. La etapa temporal para la ejecución parece razonable que se pueda ejecutar en dos años. Mención aparte hay que hacer para la ejecución de la edificación y las dotaciones y equipamientos. Lógicamente el proceso de colmatación de la edificación privada (residencial) es más lento y depende de la coyuntura económica y será un poco más lenta que la urbanización. Se prevén cuatro años totales para que el 60% de la edificación esté en construcción o terminada.

Así mismo, la ejecución de las dotaciones, depende del presupuesto anual del Ayuntamiento, que tiene que decidir su destino específico.

ETAPA DE URBANIZACION PREVISTA

Año 0

Que se justifica por la necesidad de actuaciones de gestión administrativa como la redacción y aprobación del Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y trámites de inscripción registral.

Año 1

En el que se urbaniza la ejecución de los viales de la Ordenación propuesta, incluyendo la práctica totalidad de las infraestructuras y el comienzo de la ejecución de los espacios libres y red de caminos peatonales.

Año 2

En la que se procede al completamiento de la urbanización, caso de que fuera necesario por la programación específica, y se comienzan las obras de ejecución de las edificaciones residenciales.

La pormenorización detallada de las obras a realizar, seguido de las edificaciones correspondientes a este Sector se recoge en el cuadro siguiente:

		OBRAS DE URBANIZACION					
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	Red de alcantarillado.	Red de distribución de energía eléctrica.	Otras obras de urbanización.	Medidas correctoras fase de ejecución.
ETAPA PREVIA	0						
ETAPA 1ª	1	Demoliciones de edificaciones y estructuras preexistentes no compatibles, entre las que se encuentra el estanque circular. Explanación y conformación red viaria. Inspección para comprobación replanteo y rasantes	Ejecución Red General Abastecimiento, riego e hidrantes, Acometidas a servicios generales. Inspección para la comprobación de la suficiencia de las redes a las que acometer y su estado.	Ejecución Red alcantarillado. Acometidas a servicios generales. Requiere realizar la comprobación del estado y trazado de la red preexistente	Ejecución Redes eléctrica y alumbrado. Acometidas a servicios generales. Conviene contactar desde el comienzo con la compañía suministradora, para información y comprobación de los planteamientos del P.U.	Red Telefónica. Acometidas a servicios generales. Considerar los convenios o acuerdos con las compañías suministradoras en el caso de existir.	- Regado proceso de movimiento de tierras. - Informes previos o posibilidad hallazgos. - Enterrado estructuras aéreas. -Acondicionamiento de acequias existentes.
	2	Pavimentación y señalización. Jardinería plazas. Mantenimiento de los bloques de canto para acabados.	Pruebas y correcciones.	Pruebas y correcciones. Necesaria la comprobación con video-camara dentro de la red una vez terminada la obra antes de su recepción	Colocación luminarias. Pruebas y correcciones.	Mobiliario Urbano. Pruebas y correcciones.	Comprobación medidas correctoras ambientales Provenientes del ISA en su caso.

EVALUACION ECONOMICA

Para la evaluación económica de esta ordenación, la metodología utilizada se apoya en el Plan de Etapas, donde ya se recogía una clasificación de las obras a realizar basada en el art. 39.3.e. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. Así las diferentes partidas en las que se han descompuesto las obras a ejecutar son:

Obras de urbanización

- 1.- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- 2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
- 3.- Red de alcantarillado.
- 4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.-Otras obras de urbanización como red telefónica, mobiliario urbano, demoliciones, etc.

Obras de ejecución de los espacios libres públicos

- 6.- Espacios Libres Públicos EL1
- 7.- Áreas peatonales
- 8.- Acciones medidas protectoras

Los precios de esa clase de obras o acciones se han calculado a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

A continuación se transcribe la descomposición por partidas de los precios de urbanización utilizados, mientras que los precios de edificación se han estimado según los Standard de la construcción y los de proyecto según tarifas oficiales.

Costos de Urbanización

SUSO/R7 San Blas-El Gallinero

CAPÍTULOS	%CAPITULO P.E.M.	IMPORTE CAPITULO
Cap. 01 MOVIMIETO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	5,54%	34.085,13 €
Cap. 02 PAVIMENTACION DE VIALES	16,91%	104.039,62 €
Cap. 03 PAVIMENTACION PEATONALES	10,00%	61.525,50 €
Cap. 04 ESTRUCTURAS	1,54%	9.474,93 €
Cap. 05 RED DE ABASTECIMIENTO	6,54%	40.237,68 €
Cap. 06 RED DE SANEAMIENTO	7,00%	43.067,85 €
Cap.07 RED DE DRENAJE	6,00%	36.915,30 €
Cap. 08 RED DE BAJA TENSION	9,46%	58.203,12 €
Cap.09 RED DE MEDIA TENSION Y ET	7,09%	43.621,58 €
Cap. 10 RED DE ALUMBRADO PUBLICO	7,00%	43.067,85 €
Cap.11 RED DE TELECOMUNICACIONES	7,09%	43.621,58 €
Cap. 12 JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	4,63%	28.486,31 €
Cap. 13 SEÑALIZACION	1,00%	6.152,55 €
Cap. 14 EJECUCIÓN ROTONDA ACCESO Y SEÑALIZACION ACCESO	1,54%	9.474,93 €
Cap. 15 MEDIDAS CORRECTORAS FASE EJECUCION	0,54%	3.322,38 €
Cap. 16 ACOMETIDAS A SERVICIOS GENERALES INFRAESTRUCTURAS	1,93%	11.874,42 €
Cap. 17 MEDIDAS AMBIENTALES ISA Y PARTIDAS ALZADAS	4,63%	28.486,31 €
Cap.18 SEGURIDAD Y SALUD	1,56%	9.597,98 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL		615.255,00 €
GASTOS GENERALES	16,00%	98.440,80 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%	36.915,30 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA		750.611,10 €
GASTOS DE GESTION	10,00%	75.061,11 €
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN		825.672,21 €

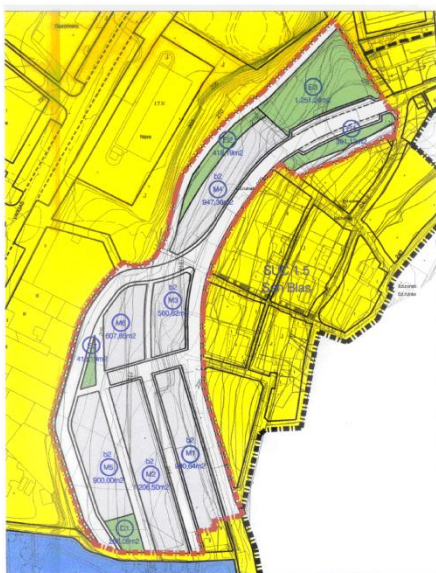
FINANCIACION
a) Financiación de los costos de urbanización

Será a cargo de los propietarios del Sector constituidos en junta de compensación cuya participación en cuotas se establecen en porcentajes según la participación en superficie de suelo aportada.

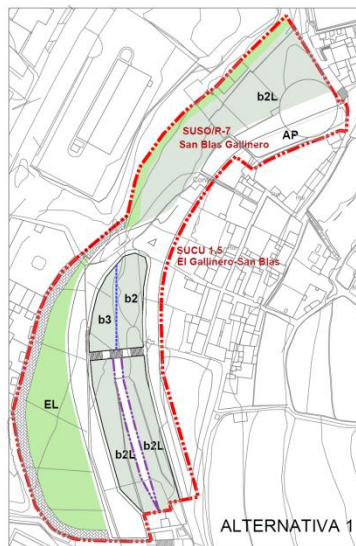
b) Financiación inversión en dotaciones.

La edificación de las dotaciones a realizar en suelos de cesión gratuita será a cargo de la Administración con cargo a sus presupuestos.

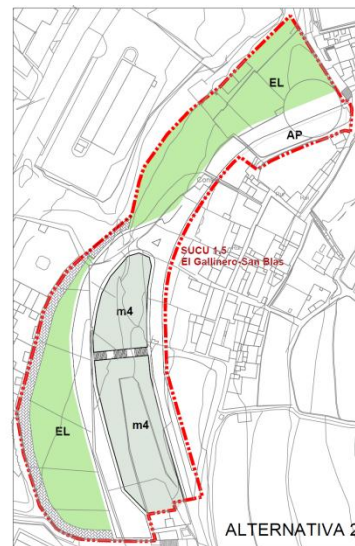
Seguidamente, se muestran las distintas alternativas planteadas para este sector:



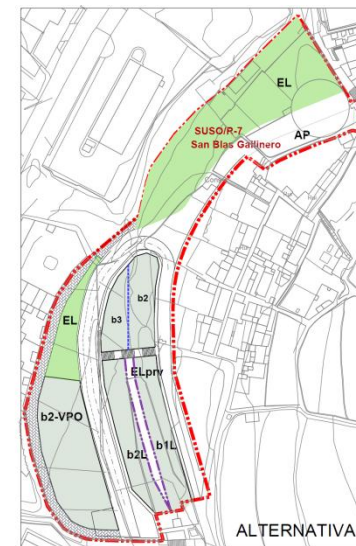
ALTERNATIVA 0



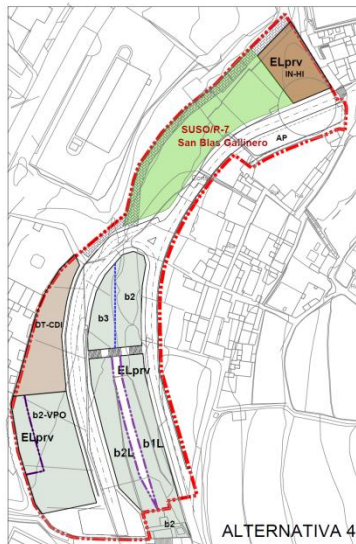
ALTERNATIVA 1



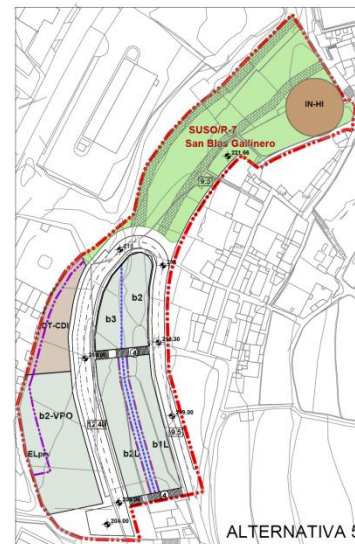
ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3



ALTERNATIVA 4



ALTERNATIVA 5

3.8 Suelo Urbanizable SUSO/R-8 Barranco de Guía

ANTEDECENTES Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Esta zona del borde Sur del Casco Histórico de Guía, debido a su gran importancia estratégica como transición entre éste y el SG Deportivo y CDI, se ha reconsiderado en esta Revisión en su totalidad para articular un área unitaria que resuelva el borde urbano de encuentro con el barranco de Guía. Existen pues, varios invariantes para conseguirlo que van en el siguiente sentido:

1º.-En primer lugar, se ha redelimitado el área remitida a Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico, dejando fuera de este ámbito el área a reordenar, estando actualmente dentro de su ámbito con unos niveles de resolución en la gestión urbanística y económica muy bajos.

2º.-En segundo lugar, la vía de circunvalación del Casco Histórico es una apuesta irrenunciable durante años en esta Ciudad. Su ejecución, que se ve variada sensiblemente en su trazado, supondría un cambio cualitativo en la concepción funcional y espacial del Casco Histórico, que se vería descongestionado en un 80% del paso de vehículos por sus calles para el acceso a la zona alta de la Ciudad y áreas de medianías. Su peatonalización y recualificación urbana sería una realidad más próxima.

3º.-Igualmente, el Parque Urbano que acompaña a la operación urbanística, es un elemento esencial de articulación con el conjunto dotacional con el que se relaciona a través del Barranco de, suelo que necesita instrumentación en los niveles de gestión para su definitiva obtención.

4.-Finalmente, la manera de resolver la imagen trasera del conjunto edificado con nuevas piezas, valorizando las traseras con valor y tapando las traseras degradadas, es otra apuesta de la ordenación conjuntamente con la resolución del acceso al área desde el Casco. La manera de hacerlo ha sido el objeto de las alternativas viables que se han estudiado.

Alternativa 0

Es la ejecución del PGO actual que hace que se asuma que gran parte de la operación establecida en los criterios generales la tenga que ejecutar el PEPRI vigente, falto de instrumentación en la gestión urbanística y económica por lo que actualmente no se garantizaría su viabilidad.

Alternativa 1

La alternativa 1 persigue la idea de conseguir una mayor optimización de compacidad de las parcelas residenciales que se disponen delante de la trasera del centro histórico, eliminando los usos de dotaciones y equipamientos que se encontraban en esas manzanas. Con ello se libera como Espacios Libres el tramo final por donde discurre el viario de circunvalación tanto a un lado como al otro. Como se observa, parte del parque Urbano se dispone para la implantación de los edificios dotacionales necesarios conformando una zona intermedia donde la edificación convive integrada con el Parque Urbano.

Alternativa 2

La alternativa 2 es la apuesta más compacta por lo que se procedió a subir la edificabilidad en las manzanas residenciales a la correspondiente con la tipología M4. Concretamente se libera la parte inferior de la Avenida Camilo Saint Saenz, dejando un vacío delante de los edificios de la urbanización San Roque. No obstante, esta propuesta para conseguir tal fin, ocupa las parcelas finales del Parque Urbano con M4, dejando libre el resto al contrario que la alternativa 1.

Alternativa 3

La alternativa 3 equilibra estas soluciones, con un frente de nueva fachada sobre el Casco Histórico donde se implanta tanto el uso residencial como el uso equipacional y dotacional. En este caso la altura está estudiada para dejar vistas las traseras más interesantes de las casas del Casco. Se libera, pues, totalmente de la edificación, el área del Parque Urbano hacia el Barranco que separa la vía de circunvalación, diferenciando a un lado y otro de la carretera el vacío y el lleno respectivamente. Por la dificultad de acceso del Centro de la Ciudad al Parque por estar colmatada por edificación (Calle Luis Suárez Galván), se propone como puerta de entrada al Parque un edificio del Casco Histórico cerca del Callejón Calvo Sotelo y que se conecta en altura mediante ascensor, con la cota inferior pasando incluso bajo la vía de circunvalación. Este edificio se dedicará a Información diversa del casco Histórico y el Municipio.

CUADRO RESUMEN DE VALORACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE LAS ALTERNATIVAS					
EFFECTO/PROPUESTA	ALT.0	ALT.1	ALT.2	ALT.3	OBSERVACIONES
Relación con el planeamiento actual	5	2	2	2	
Compacidad-esponjamiento	3	4	5	4	
Afección al paisaje urbano colindante	4	4	4	4	
Afección al paisaje rural colindante	3	3	3	4	
Equilibrio volumétrico de la ordenación	3	3	3	4	
Resolución de bordes y límites	3	4	4	4	
Afección de valores patrimoniales	2	3	4	4	
Eficiencia del sistema viario	3	4	4	4	
Calidad superficial del Sistema de Espacios Libres	4	3	4	4	
Equilibrio tipológico de la ordenación	3	3	3	4	
Calidad visual proporción calle-altura de la edificación	3	4	4	4	
Movilidad peatonal y rodada	4	4	4	4	
Eficiencia en el mantenimiento de la Urbanización	3	3	2	3	
PUNTUACIÓN TOTAL	42	44	46	49	

EVALUACION

Tomando en consideración las apreciaciones expuestas sobre las características y la posible incidencia de las variables aplicadas propias de una ordenación pormenorizada se observa que las alternativas más puntuadas son aquellas en que el equilibrio entre morfología-tipología y los vacíos establecidos fundamentalmente por los Sistemas de Espacios Libres. En este caso **alternativa 3**, que es la más puntuada obedece a una mejor respuesta territorial a las variables que hemos tenido en cuenta, sobre todo, la recuperación de edificaciones del Casco Histórico para conformar la puerta al parque, una mejor disposición de la edificación respecto al sistema viario y mejor análisis y acierto en la elección de las tipologías y proporción de los Espacios Libres.

3.8.1 Plan de etapas

En este caso, por las condiciones físicas y dimensionales del Sector SUSO/R-8 al estar conformado por dos Unidades de Actuación éste se desarrollará en dos etapas. Por todo ello el sector se dividirá en dos polígonos tanto a nivel de gestión como de ejecución por lo que la secuencia de ejecución es la propia de la organización de las obras de urbanización que se realice en función a las distintas unidades de obras necesarias. Ello es independiente de la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras en las que el promotor, por razones de gestión de la apertura de las actividades que se desarrollen en las distintas parcelas que se vayan edificando simultáneamente a la edificación para lo cual habrá que prestar garantía suficiente ante la administración y dependiendo de la demanda que exista, podrá solicitar la recepción parcial de las mismas.

Por tanto, secuencialmente se prevé la ejecución completa de la propuesta en dos etapas según lo consignado en el Plan General, es decir, su ejecución dentro del período del primer quinquenio contado a partir de la entrada en vigor aprobación definitiva de la Revisión del Plan General en la que está inserta esta ordenación. La etapa temporal para la ejecución parece razonable que se pueda ejecutar en dos años cada una, en la que vamos a suponer que se va a ejecutar secuencialmente sin perjuicio de la posibilidad de simultanearlas. La primera en los dos primeros años y la segunda en los dos siguientes. Mención aparte hay que hacer para la ejecución de la edificación y las dotaciones y equipamientos. Lógicamente el proceso de colmatación de la edificación privada (residencial-comercial) es más lento y depende de la coyuntura económica y será un poco más lenta que la urbanización. Se prevén cuatro años totales para que el 60% de la edificación esté en construcción o terminada.

Así mismo, la ejecución de las dotaciones, depende del presupuesto anual del Ayuntamiento, que tiene que decidir su destino específico.

ETAPA DE URBANIZACION PREVISTA (UA-GU1)

Año 0

Que se justifica por la necesidad de actuaciones de gestión administrativa como la redacción y aprobación del Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y trámites de inscripción registral.

Año 1

En el que se urbaniza la ejecución de los viales de la Ordenación propuesta, incluyendo la práctica totalidad de las infraestructuras y el comienzo de la ejecución de los espacios libres y red de caminos peatonales.

Año 2

En la que se procede al completamiento de la urbanización, caso de que fuera necesario por la programación específica, y se comienzan las obras de ejecución de las edificaciones residenciales.

La pormenorización detallada de las obras a realizar, seguido de las edificaciones correspondientes a este Sector se recoge en el cuadro siguiente:

		OBRAS DE URBANIZACION UA-GU 1					
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	Red de alcantarillado.	Red de distribución de energía eléctrica.	Otras obras de urbanización.	Medidas correctoras fase de ejecución.
ETAPA PREVIA	0						
ETAPA 1ª	1	Demoliciones y estructuras preexistentes no compatibles. Explanación y conformación red viaria. Inspección para comprobación replanteo y de los bloques de canto recuperables para realizar acabados.	Ejecución Red General Abastecimiento, riego e hidrantes, Acometidas a servicios generales. Inspección para la comprobación de la suficiencia de las redes a las que acometer y su estado.	Ejecución Red alcantarillado. Acometidas a servicios generales. Requiere realizar la comprobación del estado y trazado de la red preexistente	Ejecución Redes eléctrica y alumbrado. Acometidas a servicios generales. Conviene contactar desde el comienzo con la compañía suministradora, para información y comprobación de los planteamientos del P.U.	Red Telefónica. Acometidas a servicios generales. Considerar los convenios o acuerdos con las compañías suministradoras en el caso de existir.	- Regado proceso movimiento de tierras. - Informes previos posibilidad hallazgos. - Enterrado estructuras aéreas.
	2	Pavimentación y señalización. Jardinería plazas .EL1 y EL2 Ejecución de estructura de puente sobre el Barranco de Guía.	Pruebas y correcciones.	Pruebas y correcciones. Necesaria la comprobación con video-camara dentro de la red una vez terminada la obra antes de su recepción	Colocación luminarias. Pruebas y correcciones.	Mobiliario Urbano. Pruebas y correcciones. Limpieza terreno SG incluido SG PU3a)	Comprobación medidas correctoras ambientales Provenientes del ISA en su caso. Importante protección preventiva palmeras centenarias

ETAPA DE URBANIZACION PREVISTA (UA-GU2)

Año 2

Que se justifica por la necesidad de actuaciones de gestión administrativa como la redacción y aprobación del Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y trámites de inscripción registral.

Año 3

En el que se urbaniza la ejecución de los viales de la Ordenación propuesta, incluyendo la práctica totalidad de las infraestructuras y el comienzo de la ejecución de los espacios libres y red de caminos peatonales.

Año 4

En la que se procede al completamiento de la urbanización, caso de que fuera necesario por la programación específica, y se comienzan las obras de ejecución de las edificaciones residenciales.

La pormenorización detallada de las obras a realizar, seguido de las edificaciones correspondientes a este Sector se recoge en el cuadro siguiente:

		OBRAS DE URBANIZACION UA-GU 2					
	AÑO	Obras de explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.	Red de alcantarillado.	Red de distribución de energía eléctrica.	Otras obras de urbanización.	Medidas correctoras fase de ejecución.
ETAPA PREVIA	2						
ETAPA 1ª	3	Demoliciones y estructuras preexistentes no compatibles. Explanación y conformación red viaria. Inspección para comprobación replanteo y de los bloques de canto recuperables para realizar acabados.	Ejecución Red General Abastecimiento, riego e hidrantes, Acometidas a servicios generales. Inspección para la comprobación de la suficiencia de las redes a las que acometer y su estado.	Ejecución Red alcantarillado. Acometidas a servicios generales. Requiere realizar la comprobación del estado y trazado de la red preexistente	Ejecución Redes eléctrica y alumbrado. Acometidas a servicios generales. Conviene contactar desde el comienzo con la compañía suministradora, para información y comprobación de los planteamientos del P.U.	Red Telefónica. Acometidas a servicios generales. Considerar los convenios o acuerdos con las compañías suministradoras en el caso de existir.	- Regado proceso movimiento de tierras. - Informes previos posibilidad hallazgos. - Enterrado estructuras aéreas.
	4	Pavimentación y señalización. Jardinería plazas .EL3 y EL4.	Pruebas y correcciones.	Pruebas y correcciones. Necesaria la comprobación con video-camara dentro de la red una vez terminada la obra antes de su recepción	Colocación luminarias. Pruebas y correcciones.	Mobiliario Urbano. Pruebas y correcciones. Limpieza terreno SG incluido SG PU3b)	Comprobación medidas correctoras ambientales Provenientes del ISA en su caso.

EVALUACION ECONOMICA

Para la evaluación económica de esta ordenación, la metodología utilizada se apoya en el Plan de Etapas, donde ya se recogía una clasificación de las obras a realizar basada en el art. 39.3.e. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. Así las diferentes partidas en las que se han descompuesto las obras a ejecutar son:

Obras de urbanización

UA-GU 1

- 1.- Demoliciones, Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- 2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
- 3.- Red de alcantarillado.
- 4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.-Otras obras de urbanización como red telefónica, mobiliario urbano, demoliciones, etc.

Obras de ejecución de los espacios libres públicos

- 6.- Espacios Libres Públicos EL1
- 7.- Aéreas peatonales
- 8.- Espacios Libres Públicos EL2
- 9.- Acciones medidas protectoras

Los precios de esa clase de obras o acciones se han calculado a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

A continuación se transcribe la descomposición por partidas de los precios de urbanización utilizados, mientras que los precios de edificación se han estimado según los Standard de la construcción y los de proyecto según tarifas oficiales.

UA-GU 2

- 1.- Demoliciones, Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- 2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
- 3.- Red de alcantarillado.
- 4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.-Otras obras de urbanización como red telefónica, mobiliario urbano, demoliciones, etc.

Obras de ejecución de los espacios libres públicos

- 6.- Espacios Libres Públicos EL3
- 7.- Areas peatonales
- 8.- Espacios Libres Públicos EL4
- 9.- Acciones medidas protectoras

Los precios de esa clase de obras o acciones se han calculado a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

A continuación se transcribe la descomposición por partidas de los precios de urbanización utilizados, mientras que los precios de edificación se han estimado según los Standard de la construcción y los de proyecto según tarifas oficiales.

SUSO/R8 Barranco de Guía (UA-GU1)

CAPÍTULOS	% CAPÍTULO P.E.M.	IMPORTE CAPÍTULO
Cap. 01 MOVIMIETO DE RIERRAS Y DEMOLICIONES	5,54%	55.056,74 €
Cap. 02 PAVIMENTACION DE VIALES	16,91%	168.052,26 €
Cap. 03 PAVIMENTACION PEATONALES	10,00%	99.380,40 €
Cap. 04 ESTRUCTURAS	1,54%	15.304,58 €
Cap. 05 RED DE ABASTECIMIENTO	6,54%	64.994,78 €
Cap. 06 RED DE SANEAMIENTO	7,00%	69.566,28 €
Cap.07 RED DE DRENAJE	6,00%	59.628,24 €
Cap. 08 RED DE BAJA TENSION	9,46%	94.013,86 €
Cap.09 RED DE MEDIA TENSION Y ET	7,09%	70.460,70 €
Cap. 10 RED DE ALUMBRADO PUBLICO	7,00%	69.566,28 €
Cap.11 RED DE TELECOMUNICACIONES	7,09%	70.460,70 €
Cap. 12 JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	4,63%	46.013,13 €
Cap. 13 SEÑALIZACION	1,00%	9.938,04 €
Cap. 14 EJECUCIÓN ROTONDA ACCESO Y SEÑALIZACION ACCESO	1,54%	15.304,58 €
Cap. 15 MEDIDAS CORRECTORAS FASE EJECUCION	0,54%	5.366,54 €
Cap. 16 ACOMETIDAS A SERVICIOS GENERALES INFRAESTRUCTURAS	1,93%	19.180,42 €
Cap. 17 MEDIDAS AMBIENTALES ISA Y PARTIDAS ALZADAS	4,63%	46.013,13 €
Cap.18 SEGURIDAD Y SALUD	1,56%	15.503,34 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL		993.804,00 €
GASTOS GENERALES	16,00%	159.008,64 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%	59.628,24 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA		1.212.440,88 €
GASTOS DE GESTION	10,00%	121.244,09 €
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN		1.333.684,97 €

Costos de Urbanización

SUSO/R8 Barranco de Guía (UA-GU2)

CAPÍTULOS	%CAPÍTULO P.E.M.	IMPORTE CAPÍTULO
Cap. 01 MOVIMIETO DE RIERRAS Y DEMOLICIONES	5,54%	52.391,56 €
Cap. 02 PAVIMENTACION DE VIALES	16,91%	159.917,19 €
Cap. 03 PAVIMENTACION PEATONALES	10,00%	94.569,60 €
Cap. 04 ESTRUCTURAS	1,54%	14.563,72 €
Cap. 05 RED DE ABASTECIMIENTO	6,54%	61.848,52 €
Cap. 06 RED DE SANEAMIENTO	7,00%	66.198,72 €
Cap.07 RED DE DRENAJE	6,00%	56.741,76 €
Cap. 08 RED DE BAJA TENSION	9,46%	89.462,84 €
Cap.09 RED DE MEDIA TENSION Y ET	7,09%	67.049,85 €
Cap. 10 RED DE ALUMBRADO PUBLICO	7,00%	66.198,72 €
Cap.11 RED DE TELECOMUNICACIONES	7,09%	67.049,85 €
Cap. 12 JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	4,63%	43.785,72 €
Cap. 13 SEÑALIZACION	1,00%	9.456,96 €
Cap. 14 EJECUCIÓN ROTONDA ACCESO Y SEÑALIZACION ACCESO	1,54%	14.563,72 €
Cap. 15 MEDIDAS CORRECTORAS FASE EJECUCION	0,54%	5.106,76 €
Cap. 16 ACOMETIDAS A SERVICIOS GENERALES INFRAESTRUCTURAS	1,93%	18.251,93 €
Cap. 17 MEDIDAS AMBIENTALES ISA Y PARTIDAS ALZADAS	4,63%	43.785,72 €
Cap.18 SEGURIDAD Y SALUD	1,56%	14.752,86 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL		945.696,00 €
GASTOS GENERALES	16,00%	151.311,36 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%	56.741,76 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA		1.153.749,12 €
GASTOS DE GESTION	10,00%	115.374,91 €
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN		1.269.124,03 €

FINANCIACION

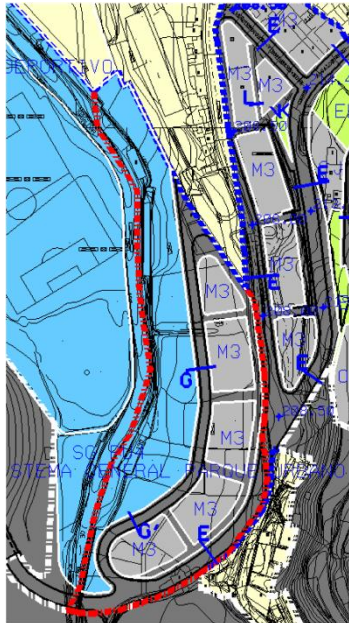
a) Financiación de los costos de urbanización

Será a cargo de los propietarios del Sector constituidos en junta de compensación cuya participación en cuotas se establecen en porcentajes según la participación en superficie de suelo aportada.

b) Financiación inversión en dotaciones.

La edificación de las dotaciones a realizar en suelos de cesión gratuita serán a cargo de la Administración con cargo a sus presupuestos.

Seguidamente, se muestran las distintas alternativas planteadas para este sector:



ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3

4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS ÁMBITOS Y SECTORES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

4.1 Definición de los Coeficientes de Ponderación

Tal como se establece en el art. 60.1 del TRLOTENC el PGO, establecerá el **aprovechamiento urbanístico global y medio** en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias asignadas y demás circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viario, zonas verdes y demás dotaciones.

Para la obtención del valor del aprovechamiento del sector, se han de establecer algunas cuestiones previas, que son:

- 1.1. **Índices o coeficientes de edificabilidad bruta de sectores y ámbitos** se especifican en el Anexo IV de Ámbitos de suelos Urbanos no consolidados y Suelos Urbanizables Sectorizados.
- 1.2. **Coeficientes de homogeneización de uso y tipología.** El presente plan general lo considera el Coeficiente más importante para definir el Aprovechamiento Urbanístico Global y medio, teniendo en cuenta que está establecido por el mercado inmobiliario en el término municipal y que requiere de un estudio más pormenorizado dependiendo de las tipologías y usos que definen la Ordenación Urbanística Pormenorizada de este Plan General.

Se considera tan importante su definición, que los Coeficientes de Homogeneización de uso y tipología calculados a continuación se establecen como obligatorio para los instrumentos de desarrollo de este Plan. Es decir para el cálculo en los planes parciales o en su caso en los instrumentos de gestión para el cálculo del Aprovechamiento Medio Específico, serán de aplicación los mismos Coeficientes de este documento.

Para el cálculo de los mismos se realizó, por un lado, un estudio de mercado para determinar el valor de venta de cada una de las tipologías, por otro, se calculó el valor de construcción utilizando las tablas del Colegio de Arquitectos, en el que según cada caso se utiliza un coeficiente de uso y tipología o U_t específico. Una vez definido por cada tipología estos valores, se procede a calcular el valor de repercusión del suelo según la fórmula que se aporta en la tabla siguiente y que se resume a continuación:

CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA					
TIPOLOGÍA	VALOR EN VENTA	VALOR DE CONSTRUCCIÓN	FORMULA	VALOR DE REPERCUSIÓN	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA Cut
Manzana Cerrada Ut=1,30	1.171,97	629,80	$Vv=1,4(Vr+629,80)$	207,32	1,00
Edificación Abierta Ut=1,30	1.186,47	629,80	$Vv=1,4(Vr+629,80)$	217,68	1,05
Hilera Adosada Ut=1,20	1.147,62	581,32	$Vv=1,4(Vr+581,32)$	238,41	1,15
Ordenación de conjunto residencial aislada/pareada Ut=1,30	1.312,30	678,21	$Vv=1,4(Vr+581,32)$	259,15	1,25
Ordenación de conjunto residencial adosada Ut=1,20	1.147,62	581,32	$Vv=1,4(Vr+581,32)$	238,41	1,15
Aislada Pareada Ut=1,30	1.312,30	678,21	$Vv=1,4(Vr+678,21)$	259,15	1,25
Viviendas de Protección Pública Ut=1	910,40	484,44	$Vv=1,4(Vr+484,44)$	165,85	0,80
Equipamientos Privados Ut=1	895,90	484,44	$Vv=1,4(Vr+484,44)$	155,49	0,75
Comercial Mixto Ut=0,65	789,12	314,88	$Vv=1,4(Vr+314,88)$	248,78	1,20
Comercial Exclusivo Ut=1,30	1.288,05	629,80	$Vv=1,4(Vr+629,80)$	290,24	1,40
Industrial en edificación adosada de manzana cerrada Ut=0,60	595,57	290,66	$Vv=1,4(Vr+290,66)$	134,75	0,65
Industrial en edificación mixta Ut=0,75	711,83	363,33	$Vv=1,4(Vr+363,33)$	145,12	0,70
Industrial y terciario en edificación abierta o singular Ut=0,75	711,83	363,33	$Vv=1,4(Vr+363,33)$	145,12	0,70
Aparcamiento en edificio exclusivo Ut=0,75	755,37	363,33	$Vv=1,4(Vr+363,33)$	176,22	0,85
Estaciones de Servicio Ut=0,40	474,44	193,77	$Vv=1,4(Vr+193,77)$	145,12	0,70

Respecto al coeficiente de “industrial y terciario en edificación abierta o singular” con valor 0,70, el uso terciario a implantar sólo sería en las categorías de oficinas y salas de reunión y espectáculos, excluyéndose en consecuencia el uso comercial.

Además de los coeficientes de uso y tipología anteriormente calculados, ha sido necesario calcular el aprovechamiento que posee un depósito de agua que actualmente está en uso en el Sector SUSO/R-7 San Blas Gallinero, ya que para viabilizar la ejecución de ese sector es necesario mantener el uso que actualmente posee. Para ello se ha calculado una estimación del aprovechamiento lucrativo que posee a razón de una capacidad de almacenamiento de 3.326 m3.

Los datos de partida para la valoración del aprovechamiento lucrativo del depósito de agua se obtienen de los siguientes datos de mercado de venta de agua agrícola:

- venta de horas al día: 4,5 horas/día
- precio de venta de agua: 18 €/hora
- ingresos por venta del agua: 4,5 horas * 18 €
- gastos de venta del agua: 50% de los ingresos

Para la valoración del aprovechamiento, se realiza una estimación de los beneficios a obtener de la explotación del depósito en un período de 15 años, que alcanzarían los 221.738 €, dado que la unidad de aprovechamiento lucrativo se ha estimado en 207,32 €/UA, el aprovechamiento lucrativo correspondiente al depósito es de 221.738 €/207,32 € = 1.070 UA.

Este aprovechamiento se conservará en el sector y asignado al depósito existente.

1.3. **Coefficiente de homogenización de circunstancias urbanísticas.** Para el cálculo del coeficiente de homogenización de circunstancias urbanísticas se han tenido en cuenta tres coeficientes relativos a la localización entre sectores, características del terreno y proximidad a los sistemas generales, por los motivos siguientes:

a) Se considera que la utilización de factores homogeneizadores de carácter topográfico o geológico se estiman definidores y relevantes en este caso, teniendo en cuenta la situación de algunos de ellos (Los Sauces, San Juan y el Barranco de Guía). Por ello se han establecido los siguientes:

	Valor del Coeficiente Ct
Sectores que poseen buenas condiciones topográficas para su urbanización	1
Sectores que poseen una topografía abrupta, o características geológicas complicadas o dificultades para su urbanización por lindar con edificaciones medianeras que encarecen el coste de la urbanización	0,90

b) Por otro lado hay que tener en cuenta, a la hora de establecer Coeficientes de Homogeneización por proximidad a los Sistemas Generales favorables o desfavorables el esquema territorial planteado en el planeamiento en el cual se establece la situación de la mayor parte de los Suelos Urbanizables ligados al Sistema General Viario (corredor costero), lo cual introduce a los sectores en niveles de desigualdad en cuanto a su relación con ellos.

Estos se han analizado a su vez respecto a cada área territorial, entendiendo que la conformada por la zona de la Vega de Guía-Galdar es la única que presenta diferencias respecto a la relación de los sectores con los sistemas generales. Es por ello que hay que entender que este coeficiente, no es para comparar los distintos sectores de todas las áreas territoriales, sino como elemento de comparación entre sectores de una misma área territorial.

Así pues en la Zona de la Vega Guía-Galdar, en la mayor parte de los casos no dirime diferencia intersectorial por ser casi siempre igual a uno (1), salvo el aplicado a los sectores SUSO/R-1 y SUSO/R-5, ambos en la Atalaya de Guía (0'85), por encontrarse más lejano del acceso directo de la GC-2. Este valor difiere del que le asignaba el planeamiento vigente que lo fijaba en 0,70, no obstante las obras de mejora de acceso en la GC-2 hacia la Atalaya de Guía hace necesario que este valor se haya revisado a los efectos de evitar una ponderación inadecuada.

**Valor del coeficiente
C-SG**

Coeficientes de Homogeneización por proximidad a los Sistemas Generales favorables.....	1
Coeficientes de Homogeneización por proximidad a los Sistemas Generales desfavorables	0,85

c) Por último se ha tenido en cuenta el coeficiente de localización para la estimación de este coeficiente se ha tomado como referencia los valores de repercusión del suelo de la ponencia de valores de 2007 que establece los siguientes:

	Valores de repercusión €/m²c	Valor del Coeficiente CL
Sectores de Atalaya de Guía y Roque Prieto	285,43.....	0,93
Sectores Casco de Guía.....	306,60.....	1
Sectores en Llano Alegre.....	337,26.....	1,10
Sectores en los Sauces	398,58.....	1,30
Sectores en San Juan y la Dehesa.....	153,30.....	0,5

La multiplicación de estos tres últimos coeficientes determina el denominado coeficiente de homogenización

$$Ct \times C-SG \times CL = CH$$

4.2 Cálculo del aprovechamiento medio de los Ámbitos y Sectores

Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico asignable a cada sector y ámbito se obtiene de la siguiente manera:

1. Se calcula la superficie edificable total (**SE**) del sector o ámbito, producto de la superficie del mismo (S_T) por el coeficiente de edificabilidad bruta (**E m²/m²**) del sector o ámbito.

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

2. Se asigna para cada uso y tipología edificatoria (áreas diferenciadas) un porcentaje de esta superficie edificable total, obteniendo varias superficies edificables (**SE₁, SE₂,...**)

3. Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área diferenciada multiplicando la superficie edificable asignada a cada una de ellas (**SE₁, SE₂,...**) por el coeficiente de homogeneización de uso y Tipología (**Cut**), expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento sin homogeneizar (**Uda**).

$$Ap_1 = SE_1 \times Cut_1 = Uda$$

4. Posteriormente, para obtener el aprovechamiento urbanístico global del sector (**AU**) este se obtendrá por la suma de de los aprovechamientos (**Ap**) que correspondan a todas las áreas diferenciadas en él incluidas y multiplicándolo por el coeficiente de homogeneización (CH), expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (**Uda**).

$$AU = (Ap_1 + Ap_2 + Ap_3 + Ap_4 + \dots) \times CH = Uda$$

Según aparece en los artículos 70,71 y 72 del TRLOTENC será de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector o ámbito. No obstante esta cesión podrá sustituirse, previo convenio propuesto por cualquiera de las partes, por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que en ningún caso, debe ser inferior al valor de mercado.

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

Para el caso de los sectores en suelo urbanizable, el aprovechamiento urbanístico medio no podrá diferir entre ellos en más del 15%.

En el **Anexo IV: Ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable** se especifica, ficha a ficha, el aprovechamiento urbanístico global o total y Medio para cada una de los ámbitos y sectores.

5.1 Cuadros de cálculo de aprovechamiento global y medio de los ámbitos de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.

5.1.1 Cálculo del aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbanizable y análisis comparativo

A los efectos del cálculo del aprovechamiento medio se han comparado, para cada área territorial y entre sí, todos los sectores de suelo urbanizable excepto el SUSO/R-9 Albercón de la Virgen que por estar en ejecución, a falta de pequeñas obras de urbanización y haber completado la gestión urbanística asociada a su sistema de ejecución, no parece adecuado ni conveniente ponerlo en relación con los demás sectores.

Se establece la siguiente relación de áreas territoriales, sectores y aprovechamientos medios:

DENOMINACIÓN SECTOR	AREAS TERRITORIALES	Superficie sector con SG incluidos en su caso m2s	Sistemas Generales Adscritos m2s	Coef Edific. m2c/m2s	Edificabilidad total m2c	Calculo A global UA	Cálculo AM UA/m2s
SUSNO/R1 Roque Prieto	Zona de Costa	187.096,83		0,302	56.400,00	58.690,440	0,314
SUSO/R-10 Finca Clavijo	Vega de Guía-Galdar	146.137,00		0,604	88.302,64	76.229,631	0,522
SUSNO/T-1 Lomo Guillén	Vega de Guía-Galdar	77.529,01	5.306,00	0,60	46.517,41	47.912,928	0,578
SUSNO/I-1 Llano Alegre	Vega de Guía-Galdar	23.727,52		0,800	18.982,02	12.854,384	0,542
SUSO/I-1 Llano Alegre	Zona de Costa	51.421,00	457,220	0,500	25.708,08	17.550,412	0,338
SUSO/R-1 La Atalaya	Vega de Guía-Galdar	24.685,10		0,864	21.326,83	13.660,164	0,553
SUSO/R-2 Los Sauces	Vega de Guía-Galdar	172.625,46		0,357	61.626,22	88.653,070	0,514
SUSO/R-3 San Juan	Zona de Medianías	17.063,00		0,573	9.782,41	3.753,626	0,220
SUSO/R-4 La Dehesa	Zona de Medianías	23.955,31		0,526	12.588,78	5.655,882	0,236
SUSO/R-5 La Atalaya-Becerril	Vega de Guía-Galdar	18.235,32		0,658	11.990,45	9.568,271	0,525
SUSO/R-6 Barranco de las Garzas	Vega de Guía-Galdar	29.460,80	6.549,00	0,870	25.622,52	20.875,061	0,580
SUSO/R-7 San Blas Gallinero	Vega de Guía-Galdar	13.926,06		0,644	8.973,80	7.996,666	0,574
SUSO/R-8 Barranco de Guía	Vega de Guía-Galdar	38.196,09	3.047,00	0,741	28.292,50	22.762,826	0,552

Cumplimiento del 15% de Aprovechamiento Medio por área territorial

AREA TERRITORIAL	AM Mínimo	15%	AM Máximo
Zona de Vega de Guía-Galdar	0,514	0,0770	0,591
Zona de medianías	0,220	0,0330	0,253
Zona de Costa	0,314	0,0471	0,361

Como se observa del análisis comparativo del cuadro superior e inferior todos los sectores cumplen con la exigencia establecida en el TRLOTENC de no diferir en más de un 15% respecto al sector más desfavorable, dentro de su área territorial.

A continuación se aportan los cuadros pormenorizados del cálculo del aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbanizable.

DENOMINACIÓN SECTOR	AREAS TERRITORIALES	Superficie sector sin SG incluidos en su caso m2s	Sistemas Generales Incluidos m2s	Edificabilidad Total de los SG Incluidos	Superficie sector con SG incluidos en su caso m2s	Sistemas Generales Adscritos m2s	Coef Edificabilidad m2c/m2s	Edificabilidad total m2c	Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar	Coef localización	Coef caract Terreno	Coef Proximidad SG	Coefficiente de homogenización	Calculo A global UA	Calculo AM UA/m2s					
SUSNO/R1 Roque Prieto									Residencial																		
									Viv unif aislada				8.964,00	1,25	1,00			0,93	1,00	1,00		10.420,650					
									Viv unif pareada				20.916,00	1,25	1,00			0,93	1,00	1,00		24.314,850					
									Agrupación de Conjunto		24.900,00	0,80	19.920,00	1,15	1,00			0,93	1,00	1,00		21.304,440					
									Equipamiento				3.800,00	0,75				0,93	1,00	1,00		2.650,500					
									Dotación				2.800,00	0,00				0,93	1,00	1,00		0,000					
SUSNO/R1 Roque Prieto	Zona de Costa	187.096,83			187.096,83		0,302	56.400,00					56.400,00									58.690,440	0,314				
SUSNO/R-10 Finca Clavijo			6.676,01	6.676,01					Residencial																		
			2.064,76	2.064,76					R-A6	P-2	9.365,24	1,65	10.816,85	1,05	1,00	11.357,69	1,00	1,00	1,00	1,00	11.357,695						
			819,27	819,27					R-A6-VPO				4.635,79	1,05	0,80	3.894,07	1,00	1,00	1,00	1,00	3.894,067						
			8.145,00	4.300,00					R-A6	P-3	11.254,15	1,65	12.998,54	1,05	1,00	13.648,47	1,00	1,00	1,00	1,00	13.648,470						
			16.739,89	669,60					R-A6-VPO				5.570,80	1,05	0,80	4.679,48	1,00	1,00	1,00	1,00	4.679,476						
			128,21						R-A6	P-4	14.325,31	1,65	16.545,73	1,05	1,00	17.373,02	1,00	1,00	1,00	1,00	17.373,020						
			517,23						R-A6-VPO				7.091,03	1,05	0,80	5.956,46	1,00	1,00	1,00	1,00	5.956,464						
			1.431,05						Equipamiento				13.000,00	1,40		18.200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18.200,000						
									EQ-SO/AD/CDI	P-9	746,96	2,00	1.493,92	0,75		1.120,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1.120,440						
									Dotación				1.200,00	0,00		0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,000						
									DT-SO/CU (Biblioteca)	P-5	1.422,67		100,00	0,00		0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,000						
									DT-DP	P-12	3.512,04		220,00	0,00		0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,000						
									DT-CM	P-7	1.101,60		100,00	0,00		0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,000						
									Espacio Libre público				100,00	0,00		0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,000						
									EL-PU	P-13	14.061,20		0,00	0,00		0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,000						
									EL-J	P-8	1.534,74		0,00	0,00		0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,000						
									EL-PL	P-11	553,99		0,00	0,00		0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,000						
									ZV-BCO		4.417,59		2.008,38														
									ZV-BCO		2.008,38																
									Dotación de Infraestructuras																		
									IN-TR/AP	P-6	1.768,62																
									IN-TR/AP	P-10	2.123,97																
SUSNO/R-10 Finca Clavijo	Vega de Guía-Galdar	109.615,58	36.521,42	14.529,64	146.137,00		0,604	88.302,64					73.773,00			76.229,63	1,00	1,00	1,00	1,00	76.229,631	0,522					
SUSNO/T-1 Lomo Guillén									Terciario																		
									Comercial edif exclusivo EC				26.359,86	1,40			1,00	1,00	1,00		36.903,809						
									Edif Industrial/terciaria ES o EA				12.404,64	0,70			1,00	1,00	1,00		8.683,249						
									Equipamiento				3.101,16	0,75			1,00	1,00	1,00		2.325,870						
									Dotación				4.651,74	0,00			1,00	1,00	1,00		0,000						
SUSNO/T-1 Lomo Guillén	Vega de Guía-Galdar	43.360,01	34.169,00		77.529,01	5.306,00	0,60	46.517,41					46.517,41									47.912,928	0,578				
SUSNO/I-1 Llano Alegre									Industrial																		
									Edif Industrial en edificación adosada de MC				16.609,26	0,65			1,10	1,00	1,00		11.875,624						
									Equipamiento				1.186,38	0,75			1,10	1,00	1,00		978,760						
									Dotación				1.186,38	0,00			1,10	1,00	1,00		0,000						
SUSNO/I-1 Llano Alegre	Vega de Guía-Galdar	23.727,52			23.727,52		0,800	18.982,02					18.982,02									12.854,384	0,542				
SUSNO/I-1 Llano Alegre									Industrial																		
									I-1	M1	6.271,67	1,00	6.271,670	0,65		4.076,59	1,10	1,00	1,00	1,10	4.484,244						
									I-1	M2	3.714,24	1,00	3.714,240	0,65		2.414,26	1,10	1,00	1,00	1,10	2.655,682						
									I-2	M3	3.701,97	1,15	4.257,266	0,65		2.767,22	1,10	1,00	1,00	1,10	3.043,945						
									I-2	M4	2.612,86	1,15	3.004,789	0,65		1.953,11	1,10	1,00	1,00	1,10	2.148,424						
									I-3	M5	3.486,59	1,15	4.009,579	0,65		2.606,23	1,10	1,00	1,00	1,10	2.866,849						
									Patio de Maniobras	M5	979,78	0,00	0,00	0,65		0,00	1,10	1,00	1,00	1,10	0,000						
									Equipamiento				613,49	0,75		460,12	1,10	1,00	1,00	1,10	506,133						
									EC/EQ-CM	M6/P42-43	584,28	1,05	363,29	0,75		272,47	1,10	1,00	1,00	1,10	299,714						
									EC/EQ-CM	M6/P44	345,99	1,05	297,84	0,75		223,38	1,10	1,00	1,00	1,10	245,720						
									EC/EQ-IND-CM	M6/P45	283,66	1,05	540,04	0,75		405,03	1,10	1,00	1,00	1,10	445,530						
									EC/EQ-CM	M6/P46	514,32	1,05	1.035,360	0,75		776,52	1,10	1,00	1,00	1,10	854,172						
									ED/EQ-DP	M6/P48	1.035,36	1,00															
									Dotación				514,45	1,05		540,17											
									Espacio Libre Público																		
									EL1		5.820,61	0,03	145,51525														
									EL2		6.517,36	0,03	162,934														
									Sistema Viario				751,89	0,05													
SUSNO/I-1 Llano Alegre	Zona de Costa	51.421,00			51.421,00	457,220	0,500	25.708,08					36.383,14			25.708,08					15.954,92	1,10	1,00	1,00	1,10	17.550,412	0,338

Del cuadro anterior se detrae que todos los sectores se ajustan al 15% y además, respecto al sector SUSO/R-2 Los Sauces y SUSO/R-8 Barranco de Guía que se han dividido en dos unidades de actuación, que éstas cumplen entre sí la exigencia legal de no diferir más de un 15% entre ellas.

DENOMINACIÓN SECTOR	Superficie sector sin SG incluidos en su caso m2s	Sistemas Generales Incluidos m2s	Superficie sector con SG incluidos en su caso m2s	Sistemas Generales Adscritos m2s	Coef Edificabilidad m2c/m2s	Edificabilidad total m2c	Calculo A global UA	Cálculo AM UA/m2s
UA-SA 1	31.360,11		31.360,11		0,339	10.634,45	15.658,496	0,499
UA-SA 2	141.265,35		141.265,35		0,361	50.991,77	72.994,574	0,517
SUSO/R-2 Los Sauces	172.625,46		172.625,46	0	0,357	61.626,22	88.653,070	0,514

DENOMINACIÓN SECTOR	Superficie sector sin SG incluidos en su caso m2s	Sistemas Generales Incluidos m2s	Superficie sector con SG incluidos en su caso m2s	Sistemas Generales Adscritos m2s	Coef Edificabilidad m2c/m2s	Edificabilidad total m2c	Calculo A global UA	Cálculo AM UA/m2s
UA-GU 1	16.212,86	1.649,00	17.861,86		0,732	13.081,01	10.100,887	0,566
UA-GU 2	16.834,23	3.500,00	20.334,23	3.047,00	0,748	15.211,48	12.661,939	0,542
SUSO/R-8 Barranco de Guía	33.047,09	5.149,00	38.196,09	3.047,00	0,741	28.292,50	22.762,826	0,552

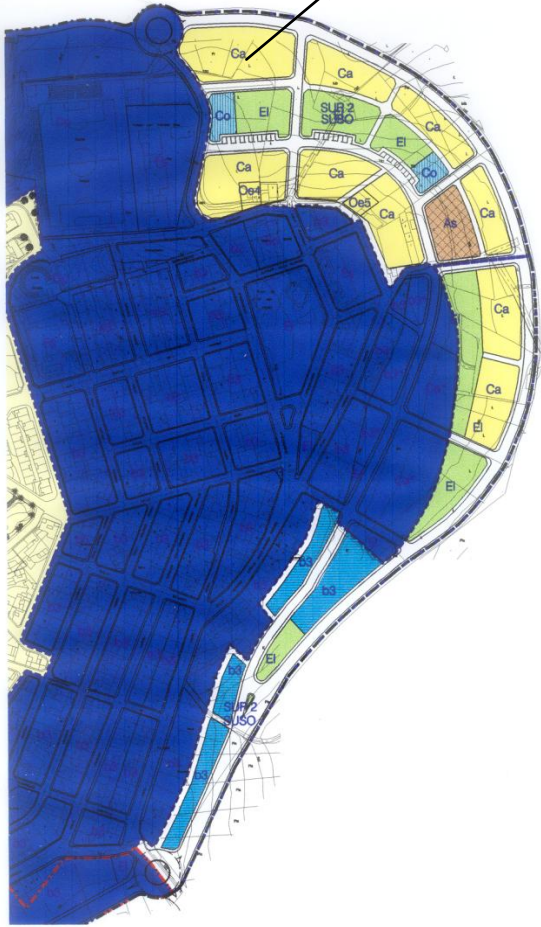
Como se aprecia la diferencia que sería admisible en las unidades de actuación de un mismo sector cumplen con la diferencia de aprovechamiento medio del 15%.

DENOMINACIÓN SECTOR	AM Mínimo	15%	AM Máximo
SUSO/R-2 Los Sauces	0,499	0,075	0,574
SUSO/R-8 Barranco de Guía	0,542	0,081	0,623

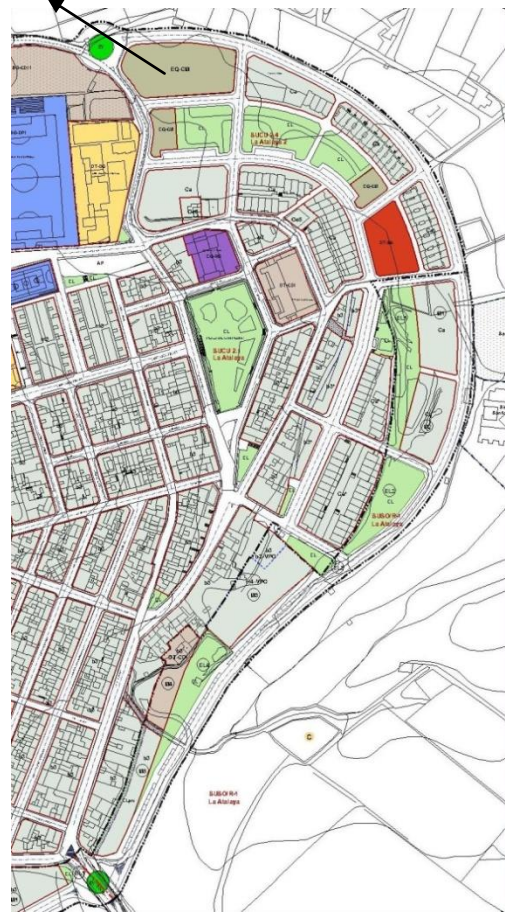
Además de estos sectores, en la unidad de actuación UALA-2 (que proviene del sector 2 del PGO del 2005 y que ahora denominamos SUSO/R1 La Atalaya) se han introducido modificaciones respecto a su delimitación y ordenación pormenorizada, en aras de disminuir los costes de urbanización y así mejorar la viabilidad económica de esta unidad de actuación. Igualmente en el Suelo Urbano Consolidado SUCU 2-4 La Atalaya 2, que se corresponde con la antigua unidad de actuación UALA-1 del citado sector 2 del PGO-2005, se ha introducido un cambio respecto al uso de una parcela pasando de uso residencial en la tipología Ca a uso comercial Co3, con un aprovechamiento edificatorio de 1m2s/m2c, según se desprende de los planos que se aportan a continuación.

Para realizar este cambio se ha analizado el aprovechamiento urbanístico que originariamente tenía la UALA-1 en comparación con la unidad UALA-2, a los efectos de evitar que con este cambio se aumente el aprovechamiento urbanístico y por tanto se estuviera beneficiando a la antigua unidad UALA-1 frente a la UALA-2. Seguidamente se aporta el análisis comparativo efectuado del que se extrae que con este cambio de uso en esta parcela, por un lado mejoran las reservas de suelo destinadas a equipamiento y por otro, no se producen diferencias de aprovechamiento entre unidades que superen el 15% exigido, aún siendo conscientes de que el cambio de la calificación se ha producido en una parcela de suelo urbano consolidado.

Parcela en SUCU 2-4 objeto de modificación



Ordenación del denominado SECTOR 2 PGO 2005



Ordenación del sector por este Plan General de Ordenación

Cuadro comparativo de las unidades y análisis de cumplimiento del artículo 36

PGO-DOG	Superficie sector con SG incluidos en su caso m2s	Coef Edificabilidad m2c/m2s	Edificabilidad total m2c	edificabilidad Equipamiento m2c	Edificabilidad Dotaciones y Espacios Libres m2c	Superficie destinada a viario	Tipologías edificatorias	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar	Coef localización	Coef caract Terreno	Coef Proximidad SG	Coeficiente de homogenización	Calculo A global UA	Cálculo AM UA/m2s
SUSO/R-1 La Atalaya UALA-2							Residencial												
							Ca	1.998,35	1,20	2.398,02	1,15	1,00	2.757,72	0,93	1,00	0,85	0,79	2.179,980	
							Ca	1.911,86	1,20	2.294,23	1,15	1,00	2.638,37	0,93	1,00	0,85	0,79	2.085,629	
							b3-VPO	391,39	2,70	1.056,75	1,00	0,80	845,40	0,93	1,00	0,85	0,79	668,291	
				2.076,528			m4-VPO	6.229,58	1,00	6.229,58	1,00	0,80	4.983,67	0,93	1,00	0,85	0,79	3.939,589	
							m4/PB-CM	2.595,66	3,20	2.076,53	1,20		2.491,83	0,93	1,00	0,85	0,79	1.969,794	
				996,760			b3	1.245,95	2,70	2.367,31	1,00	1,00	2.367,31	0,93	1,00	0,85	0,79	1.871,355	
							b3/PB-CM	996,76	1,20	996,76	1,20		1.196,11	0,93	1,00	0,85	0,79	945,527	
							EL-prv Jardín privado	318,19		0,00	1,00		0,00	0,93	1,00	0,85	0,79	0,000	
					3.635,577		Dotación												
							DT-CDI	1.346,51	2,70	3.635,58									
							Espacio Libre Público												
					108,521		EL-1	2.170,41	0,05	108,52									
					81,268		EL-2	1.625,36	0,05	81,27									
							EL-3	28,51											
					82,278		EL-4	1.645,56	0,05	82,28									
UALA-2	24.685,10	0,864	21.326,83	3.073,29	3.907,644	9.407,350		15.277,75		21.326,83			17.280,41	0,93	1,00	0,85	0,79	13.660,164	0,553
UALA-1							Residencial												
							Ca	1766	1,2	2119,2	1,15	1	2.437,08	0,93	1	0,85	0,79	1926,51174	
							Ca	1440	1,2	1728	1,15	1	1.987,20	0,93	1	0,85	0,79	1570,8816	
							Ca	1300	1,2	1560	1,15	1	1.794,00	0,93	1	0,85	0,79	1418,157	
							Ca	2462	1,2	2954,4	1,15	1	3.397,56	0,93	1	0,85	0,79	2685,77118	
							oe-6	292		250	1,15	1	287,50	0,93	1	0,85	0,79	227,26875	
							Ca	1720	1,2	2064	1,15	1	2.373,60	0,93	1	0,85	0,79	1876,3308	
							Ca	2005	1,2	2406	1,15	1	2.766,90	0,93	1	0,85	0,79	2187,23445	
							Oe-5	278		320	1,15	1	368,00	0,93	1	0,85	0,79	290,904	
				1218			Equipamiento												
				956			Co1	609	2	1218	1,40		1.705,20	0,93	1	0,85	0,79	1347,9606	
				3146			Co2	478	2	956	1,40		1.338,40	0,93	1	0,85	0,79	1058,0052	
							Co3	3146	1	3146	1,40		4.404,40	0,93	1	0,85	0,79	3481,6782	
					3098		Dotación												
							As	1549	2	3098	0,00								
							Espacio Libre Público												
							EL-1	1342			0,00								
							EL-2	1641			0,00								
							EL-3	966			0,00								
UALA-1	33.423,00	0,653	21.819,60	5.320,00	3.098,00	12.429,00		20.994,00		21.819,60			18.455,44					18.070,70	0,541
SECTOR	58.108,10	0,743	43.146,43	8.393,29	7.005,64	21.836,350		36.271,75		43.146,43								31.730,868	0,546

Tal como se analiza el cambio de uso no aumenta el aprovechamiento medio de las distintas unidades por encima de los máximos permitidos.

	Am Mínimo	15%	Am Máximo
Aprovechamiento medio de la UA menor	0,541	0,081	0,622
Aprovechamiento medio de la UA mayor			0,553

Es menor que el máximo permitido cumple las diferencias

5.2 Cálculo del aprovechamiento medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado

El presenta plan general ha categorizado los siguientes ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización.

DENOMINACIÓN AMBITO	Superficie ámbito con SG incluidos en su caso m2s	Coef Edificabilidad m2c/m2s	Edificabilidad total m2c	Calculo A global UA	Cálculo AM UA/m2s
SUNCU 1-1 Lomo Guillén	14.289,05	0,882	12.595,85	10.406,700	0,728
SUNCU 1-2 La Marquesa	3.664,38	0,701	2.568,40	2.023,120	0,552
SUNCU 7-1 Anzo	2.439,28	0,593	1.447,31	1.688,583	0,692
SUNCU 14-1 Piedra de Molino	5.652,22	0,649	3.668,46	4.108,820	0,727
SUNCU 9-1 San Juan	2.681,39	1,090	2.921,72	1.774,190	0,662
SUNCU 9-2 San Juan	3.879,48	0,637	2.470,65	2.235,880	0,576
SUNCU 10-1 La Dehesa	4.819,83	0,744	3.583,79	2.766,166	0,574
SUNCU 10-2a La Dehesa	2.580,62	0,626	1.614,99	1.857,239	0,720
SUNCU 10-2b La Dehesa	2.064,78	0,740	1.527,89	1.527,890	0,740
SUNCU 10-3 La Dehesa	7.740,14	0,634	4.906,30	4.274,742	0,552
SUNCU 11-1 Farailaga	5.105,25	0,742	3.788,45	3.630,200	0,711
SUNCU 12-1 Casas de Aguilar	6.151,26	0,675	4.152,79	4.588,983	0,746

Para estos ámbitos, tal como establece el TRLOTENC se ha calculado el aprovechamiento global y medio. A continuación se aportan las tablas en donde se establecen los cálculos pormenorizados.

DENOMINACIÓN AMBITO	Superficie ámbito con SG incluidos en su caso m2s	Coef Edificabilidad m2c/m2s	Edificabilidad total m2c	Tipologías edificatorias	Superficie destinada a viario	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA	Cálculo AM UA/m2s
SUNCU 1-1 Lomo Guillén				Residencial									
				m4		M1	419,71	3,20	1.343,07	1,00	1,00	1.343,070	
				m4-VPO		M2	469,03	3,20	1.500,89	1,00	0,80	1.200,712	
				m4		M3	1.419,06	3,20	4.540,99	1,00	1,00	4.540,990	
				m4-VPO		M4	371,62	3,20	1.189,18	1,00	0,80	951,344	
				m4-VPO		M5	926,01	3,20	2.963,23	1,00	0,80	2.370,584	
				Dotaciones									
				DT-DO			1.058,49	1,00	1.058,49				
				Espacio Libre Público									
				EL-1			606,46						
				EL-2			901,58						
				EL-3			89,39						
				EL-4			2.085,76						
				EL-5			299,56						
SUNCU 1-1 Lomo Guillén	14.289,05	0,882	12.595,85		5.642,38		8.646,67		12.595,85			10.406,700	0,728
SUNCU 1-2 La Marquesa				Residencial									
				b3-VPO		M1	936,63	2,70	2.528,90	1,00	0,80	2.023,120	
				Dotaciones									
				DT-CDI			39,50	1,00	39,50	0,00		0,000	
				Espacio Libre Público									
				EL-1			1.037,50						
				EI-2			334,70						
SUNCU 1-2 La Marquesa	3664,38	0,701	2.568,40		1.316,05		2.348,33		2.568,40			2.023,120	0,552
SUNCU 7-1 Anzo				Residencial									
				Cj		M1	302,20	0,80	241,76	1,25	1,00	302,200	
				Ca-L		M2	1.004,63	1,20	1.205,55	1,15	1,00	1.386,383	
				Espacio Libre Público									
				EL-1			606,37						
SUNCU 7-1 Anzo	2.439,28	0,593	1.447,31		526,08		1.913,20		1.447,31			1.688,583	0,692
SUNCU 14-1 Piedra de Molino				Residencial									
				Ca L		M1	2.258,26	1,30	2.935,73	1,15	1,00	3.376,090	
				b2		M2	141,86	1,80	255,34	1,00	1,00	255,340	
				b2		M3	265,22	1,80	477,39	1,00	1,00	477,390	
				Espacio Libre Público									
				EL-1		EL-1	1.097,32						
				EL-2		EL-2	418,12						
SUNCU 14-1 Piedra de Molino	5.652,22	0,649	3.668,46		1.471,44		4.180,78		3.668,46			4.108,820	0,727
SUNCU 9-1 San Juan				Residencial									
				b2		M1	762,71	1,80	1.372,87	1,00	1,00	1.372,870	
				b2		M2	222,96	1,80	401,32	1,00	1,00	401,320	
				Espacio Libre Público									
				EL-1		EL1	349,66						
				Dotaciones									
				DT-DO		DT-DO	717,21	1,60	1.147,53				
SUNCU 9-1 San Juan	2.681,39	1,090	2.921,72		628,85		2.052,54		2.921,72			1.774,190	0,662
SUNCU 9-2 San Juan				Residencial									
				b2		M1	441,35	1,80	794,43	1,00	1,00	794,430	
				b2		M2	800,81	1,80	1.441,45	1,00	1,00	1.441,450	
				Espacio Libre Público									
				EL-1			782,94						
				Dotaciones									
				DT-CDI			130,43	1,80	234,77				
SUNCU 9-2 San Juan	3.879,48	0,637	2.470,65		1.723,95		2.155,53		2.470,65			2.235,880	0,576

DENOMINACIÓN AMBITO	Superficie ámbito con SG incluidos en su caso m2s	Coef Edificabilidad m2c/m2s	Edificabilidad total m2c	Tipologías edificatorias	Superficie destinada a viario	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA	Cálculo AM UA/m2s
SUNCU 10-1 La Dehesa				Residencial									
				b2		M1	702,40	1,80	1.264,32	1,00	1,00	1.264,320	
				b2-VPO		M2	567,15	1,80	1.020,87	1,00	0,80	816,696	
				b2		M3	250,75	1,80	451,35	1,00	1,00	451,350	
				b2		M4	129,89	1,80	233,80	1,00	1,00	233,800	
				Dotaciones									
				DT-CDI			340,81	1,80	613,45				
				Espacio Libre Público									
				EL-1			342,08						
				EL-2			618,22						
				EL-3			196,09						
SUNCU 10-1 La Dehesa	4.819,83	0,744	3.583,79		1.672,44		3.147,39		3.583,79			2.766,166	0,574
SUNCU 10-2a La Dehesa				Residencial									
				Ca		M1	1.345,83	1,20	1.614,99	1,15	1,00	1.857,239	
				Espacio Libre Público									
				EL-1		EL-1	703,91						
SUNCU 10-2a La Dehesa	2.580,62	0,626	1.614,99		530,88		2.049,74		1.614,99			1.857,239	0,720
SUNCU 10-2b La Dehesa				Residencial									
				b2		M1	848,83	1,800	1.527,89	1,00	1,00	1.527,890	
				b2-EL prv			200,00	0,00	0,00			0,000	
				Espacio Libre Público									
				EL-1		EL1	682,91						
SUNCU 10-2b La Dehesa	2.064,78	0,740	1.527,89		333,04		1.731,74		1.527,89			1.527,890	0,740
SUNCU 10-3 La Dehesa				Residencial									
				b2		M1	595,82	1,80	1.072,47	1,00	1,00	1.072,470	
				b2		M2	1.092,27	1,80	1.966,08	1,00	1,00	1.966,080	
				b2-VPO		M3	525,37	1,80	945,66	1,00	0,80	756,528	
				b2-VPO		M4	333,10	1,80	599,58	1,00	0,80	479,664	
				Dotaciones									
				DT-CDI		DT-CDI	322,51	1,00	322,51				
				Espacio Libre Público									
				EL-1		EL-1	1.512,05						
SUNCU 10-3 La Dehesa	7.740,14	0,634	4.906,30		3.359,02		4.381,12		4.906,30			4.274,742	0,552
SUNCU 11-1 Farailaga				Residencial									
				b2		M1	2.016,78	1,80	3.630,20	1,00	1,00	3.630,200	
				Espacio Libre Público									
				EL-1		EL-1	1.582,47	0,10	158,247	0,00	0,00	0,000	
SUNCU 11-1 Farailaga	5105,25	0,742	3.788,45		1.506,00		3.599,25		3.788,45			3.630,200	0,711
SUNCU 12-1 Casas de Aguilar				Residencial									
				Ch		M1	812,84	1,30	1.056,69	1,15	1,00	1.215,194	
				Ch		M2	2.256,72	1,30	2.933,73	1,15	1,00	3.373,790	
				Espacio Libre Público									
				EL-1			1.623,69	0,10	162,37	0,00	0,00	0,000	
SUNCU 12-1 Casas de Aguilar	6.151,26	0,675	4.152,79		1.458,01		4.693,25		4.152,79			4.588,983	0,746
TOTAL	61.067,68		45.246,60		20.168,14		40.899,54		45.246,60				

6. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DEL TRLOTENC EN LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO Y SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

6.1 Cumplimiento del artículo 36 del TRLOTENC en los ámbitos de suelo urbano no consolidado

DENOMINACIÓN AMBITO	Superficie ámbito con SG incluidos en su caso m2s	Coef Edificabilidad m2c/m2s	Edificabilidad total m2c	DOT m2s	EL m2s	TOTAL DT-EL	Artículo 36 EL	artículo 36 DOT y EQ	Artículo 36 EL, DOT y EQ	CUMPLE +/-
SUNCU 1-1 Lomo Guillén	14.289,05	0,882	12.595,85	1058,490	3.982,75	5.041,24	2.519,17	2.519,17	5.038,34	2,90
SUNCU 1-2 La Marquesa	3.664,38	0,701	2.568,40	39,500	1.372,20	1.411,70	505,78	505,78	1.011,56	400,14
SUNCU 7-1 Anzo	2.439,28	0,593	1.447,31		606,37	606,37	289,46	289,46	578,92	27,45
SUNCU 14-1 Piedra de Molino	5.652,22	0,649	3.668,46		1.515,44	1.515,44	733,69	733,69	1.467,38	48,06
SUNCU 9-1 San Juan	2.681,39	1,090	2.921,72	717,210	349,66	1.066,87	354,84	354,84	709,68	357,19
SUNCU 9-2 San Juan	3.879,48	0,637	2.470,65	130,430	782,94	913,37	447,18	447,18	894,35	19,02
SUNCU 10-1 La Dehesa	4.819,83	0,744	3.583,79	340,810	1.156,39	1.497,20	594,07	594,07	1.188,14	309,06
SUNCU 10-2a La Dehesa	2.580,62	0,626	1.614,99		703,91	703,91	323,00	323,00	646,00	57,91
SUNCU 10-2b La Dehesa	2.064,78	0,740	1.527,89		682,91	682,91	305,58	305,58	611,16	71,75
SUNCU 10-3 La Dehesa	7.740,14	0,634	4.906,30	322,510	1.512,05	1.834,56	916,76	916,76	1.833,52	1,04
SUNCU 11-1 Farailaga	5.105,25	0,742	3.788,45		1.582,47	1.582,47	726,04	726,04	1.452,08	130,39
SUNCU 12-1 Casas de Aguilar	6.151,26	0,675	4.152,79	0,000	1.623,69	1.623,69	798,08	798,08	1.596,17	27,52

Como se observa en este cuadro la totalidad de las unidades de actuación delimitadas cumple con el artículo 36 en cuanto a las reservas de suelo para dotaciones, equipamientos y espacios libres que se deben de prever.

6.2 Cumplimiento del artículo 36 del TRLOTENC en los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado

DENOMINACIÓN SECTOR	Superficie sector con SG incluidos en su caso m2s	Sistemas Generales Adscritos m2s	Coef Edificabilidad m2c/m2s	Edificabilidad total m2c	EQ	DOT	EL	TOTAL EQ-DT-EL	Artículo 36 EL	artículo 36 DOT y EQ	Artículo 36 EL, DOT y EQ	CUMPLE +/-
SUSO/R-10 Finca Clavijo	146.137,00		0,604	88.302,64	16.018,53	6.036,31	16.149,93	38.204,77	14.430,54	14.430,54	28.861,07	9.343,70
SUSO/I-1 Llano Alegre	51.421,00	457,22	0,500	25.708,08	2.763,61	514,45	12.337,97	15.616,03	5.142,10	2.056,84	7.198,94	8.417,09
SUSO/R-1 La Atalaya	24.685,10		0,864	21.326,83	0,00	1.346,51	5.469,84	6.816,35	2.869,18	2.869,18	5.738,36	1.077,99
SUSO/R-2 Los Sauces	172.625,46		0,357	61.626,22	7.432,00	5.085,00	24.300,00	36.817,00	11.768,94	11.768,94	23.537,88	13.279,12
SUSO/R-3 San Juan	17.063,00		0,573	9.782,41	535,00	365,21	3.961,23	4.861,44	1.854,22	1.854,22	3.708,45	1.152,99
SUSO/R-4 La Dehesa	23.955,31		0,526	12.588,78		2.077,53	3.751,88	5.829,41	2.185,35	2.185,35	4.370,70	1.458,71
SUSO/R-5 La Atalaya-Becerril	18.235,32		0,658	11.990,45	1.144,00		3.606,68	4.750,68	2.375,06	2.375,06	4.750,11	0,57
SUSO/R-6 Barranco de las Garzas	29.460,80	6.549,00	0,870	25.622,52	1.020,29	2.053,25	7.019,74	10.093,28	4.848,84	4.848,84	9.697,68	395,60
SUSO/R-7 San Blas Gallinero	13.926,06		0,644	8.973,80		739,80	3.992,89	4.732,69	1.492,96	1.492,96	2.985,93	1.746,76
SUSO/R-8 Barranco de Guía	38.196,09	3.047,00	0,741	28.292,50	536,00	412,16	10.302,21	11.250,37	5.166,86	5.166,86	10.333,72	916,65

Tal como se desprende del cuadro anterior la totalidad de los sectores cumple con el artículo 36 respecto a las reservas de suelo destinadas a Espacio Libre Público, Dotaciones y Equipamiento.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA Y DE GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DELIMITADAS POR EL PGO

P Para la estimación de la viabilidad económica de las unidades de actuación delimitadas por el Plan General, se procede inicialmente, en el Estudio Económico Financiero, a realizar la valoración económica del desarrollo de las unidades de actuación y la asignación de agente financiador y posteriormente se procede a demostrar la viabilidad económica.

El Estudio Económico se circunscribe a la unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenados y presenta la evaluación de los gastos de ejecución y gestión que se han de producir para la urbanización prevista. Tiene carácter estimativo y no limitativo de los compromisos que legal y convencionalmente asuman los propietarios y/o promotores de la actuación. Se entiende, sin perjuicio de los estudios que en sucesivas etapas de desarrollo y ejecución del planeamiento, puedan llevarse a cabo.

En el Estudio Financiero, determina el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la urbanización prevista, se atribuye de la siguiente forma: al sector privado, la financiación que le corresponde en virtud del artículo 39 del Reglamento de Gestión de Canarias y al sector público (Corporación Local y Otras Administraciones), la ejecución de las dotaciones.

La viabilidad económica de las unidades de actuación delimitadas por el Plan General, se presenta a continuación, demostrando que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento lucrativo no supera el valor de repercusión del suelo.

Los valores de repercusión del suelo que se toman de referencia en los diferentes ámbitos de actuación, son el resultado de aplicar un coeficiente reductor de 0.27 a los publicados en la Ponencia de Valores del municipio de Santa María de Guía del año 2007, al haberlo así autorizado la Dirección General del Catastro siguiendo el procedimiento regulado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y modifica el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI), estableciendo en su apartado 2º que:

“...las leyes de presupuestos generales podrán actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos de un mismo municipio por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio.”

Dado que el art. 32.2.a) establece que no se podrá solicitar la aplicación de estos coeficientes hasta que hayan transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general, y que dicha solicitud debe realizarse el ejercicio anterior a su aplicación, se limita la propuesta de coeficientes a los municipios cuya ponencia de valores se aprobó en los años 2005, 2006 y 2007.

Siendo este el caso de Santa María de Guía, el Ayuntamiento solicita la adopción de esta medida. Con fecha 11 de diciembre de 2013 se publica en el BOE núm. 296, en la disposición 12927, la Orden HAP/2308/2013, de 5 de diciembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de

los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado, entre los que se encuentra este TM.

7.1 Suelos Urbanos no Consolidados

7.1.1 SUNCU 1-1 Lomo Guillén (UA 1-1)

Estudio Económico-Financiero

SUNCU 1-1 Lomo Guillén (UA 1-1)		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario		Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
Estudio Económico-Financiero								
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES							
acciones	Ejecución de viales	620.662	5.642 m ²	110 €/m ²		620.662		
	SUBTOTAL:	620.662				620.662		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES							
acciones	Espacios Libres	139.396	3.983 m ²	35 €/m ²		139.396		
	SUBTOTAL:	139.396				139.396		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES							
acciones	DT-DO	513.368	1.058 m ²	485 €/m ²				513.368
	SUBTOTAL:	513.368						513.368
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS							
acciones	Gastos generales	121.609				121.609		
	Beneficio Industrial	45.603				45.603		
	Gastos de gestión	92.727				92.727		
	SUBTOTAL:	259.940				259.940		
TOTAL CAPÍTULOS:		1.533.366 €				1.019.998 €		513.368 €

Viabilidad Económica

SUNCU 1-1 Lomo Guillén					
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN				90% aprovechamiento urbanístico	9.366,03 ua
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		760.058,05 €			
Gastos Generales	16,00%	121.609,29 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	108,90 €/m ² ua	
Beneficio Industrial	6,00%	45.603,48 €	Valor de repercusión del suelo	306,60 €/m ² ua	
Presupuesto Contrata		927.270,82 €	Viabilidad	197,70 €/m² ua	
II. GASTOS DE GESTIÓN		(10% s/ Presupuesto Contrata)			
	10,00%	92.727,08 €			
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN					
		1.019.997,90 €			

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.1.2 SUNCU 1-2 La Marquesa (UA 1-2)

Estudio Económico-Financiero

SUNCU 1-2 La Marquesa (UA 1-2)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario		Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES							
acciones	Ejecución de viales	102.652	1.316 m ²	78	€/m ²		102.652	
	SUBTOTAL:	102.652					102.652	
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES							
acciones	Espacios Libres	48.027	1.372 m ²	35	€/m ²		48.027	
	SUBTOTAL:	48.027					48.027	
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES							
acciones	DT	15.682	40 m ²	397	€/m ²		15.682	
	SUBTOTAL:	15.682					15.682	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS							
acciones	Gastos generales	24.109					24.109	
	Beneficio Industrial	9.041					9.041	
	Gastos de gestión	18.383					18.383	
	SUBTOTAL:	51.532					51.532	
TOTAL CAPÍTULOS:		217.893 €					217.893 €	

Viabilidad Económica

SUNCU 1-2 La Marquesa

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN		90% aprovechamiento urbanístico	1.820,81 ua
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización	150.678,90 €		
Gastos Generales	16,00% 24.108,62 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	111,06 €/m ² ua
Beneficio Industrial	6,00% 9.040,73 €	Valor de repercusión del suelo	306,60 €/m ² ua
Presupuesto Contrata	183.828,26 €	Viabilidad	195,54 €/m² ua
II. GASTOS DE GESTIÓN			
	(10% s/ Presupuesto Contrata)		
	10,00% 18.382,83 €		
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN			
	202.211,08 €		

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.1.3 SUNCU 7-1 Anzo (UA 7-1)

Estudio Económico-Financiero
SUNCU 7-1 Anzo (UA 7-1)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario		Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES							
acciones	Ejecución de viales	57.869	526	m ²	110 €/m ²	57.869		
	SUBTOTAL:	57.869				57.869		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES							
acciones	Espacios Libres	21.223	606	m ²	35 €/m ²	21.223		
	SUBTOTAL:	21.223				21.223		
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS							
acciones	Gastos generales	12.655				12.655		
	Beneficio Industrial	4.746				4.746		
	Gastos de gestión	9.649				9.649		
	SUBTOTAL:	27.049				27.049		
TOTAL CAPÍTULOS:		106.141 €				106.141 €		

Viabilidad Económica
SUNCU 7-1 Anzo

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN		90% aprovechamiento urbanístico	1.519,72 ua
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización	79.091,75 €		
Gastos Generales	16,00% 12.654,68 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	69,84 €/m ² ua
Beneficio Industrial	6,00% 4.745,51 €	Valor de repercusión del suelo	139,43 €/m ² ua
Presupuesto Contrata	96.491,94 €	Viabilidad	69,59 €/m² ua

II. GASTOS DE GESTIÓN	(10% s/ Presupuesto Contrata)
	10,00% 9.649,19 €

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN	106.141,13 €
--	---------------------

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.1.4 SUNCU 9-1 San Juan (UA 9-1)

Estudio Económico-Financiero

SUNCU 9-1 San Juan (UA 9-1)									
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario		Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones	
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES								
acciones	Ejecución de viales	69.174	629	m ²	110	€/m ²	69.174		
SUBTOTAL:		69.174							
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES								
acciones	Espacios Libres	12.238	350	m ²	35	€/m ²	12.238		
SUBTOTAL:		12.238							
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones	DT-DO	347.847	717	m ²	485	€/m ²		347.847	
SUBTOTAL:		347.847							
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	13.026					13.026		
	Beneficio Industrial	4.885					4.885		
	Gastos de gestión	9.932					9.932		
SUBTOTAL:		27.843					27.843		
TOTAL CAPÍTULOS:		457.101 €					109.254 €	347.847 €	

Viabilidad Económica

SUNCU 9-1 San Juan					
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN				90% aprovechamiento urbanístico	1.596,77 ua
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		81.411,60 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	68,42 €/m ² ua
Gastos Generales	16,00%	13.025,86 €		Valor de repercusión del suelo	153,30 €/m ² ua
Beneficio Industrial	6,00%	4.884,70 €		Viabilidad	84,88 €/m² ua
Presupuesto Contrata		99.322,15 €			
II. GASTOS DE GESTIÓN					
	(10% s/ Presupuesto Contrata)				
	10,00%	9.932,22 €			
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN					
				109.254,37 €	

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.1.5 SUNCU 9-2 San Juan (UA 9-2)

Estudio Económico-Financiero

SUNCU 9-2 San Juan (UA 9-2)		Estudio Económico-Financiero					Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario					
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES								
acciones	Ejecución de viales	189.635	1.724	m ²	110	€/m ²	189.635		
	SUBTOTAL:	189.635					189.635		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES								
acciones	Espacios Libres	27.403	783	m ²	35	€/m ²	27.403		
	SUBTOTAL:	27.403					27.403		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones	DT-CDI	51.781	130	m ²	397	€/m ²		51.781	
	SUBTOTAL:	51.781						51.781	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	34.726					34.726		
	Beneficio Industrial	13.022					13.022		
	Gastos de gestión	26.479					26.479		
	SUBTOTAL:	74.227					74.227		
TOTAL CAPÍTULOS:		343.045 €					291.264 €	51.781 €	

Viabilidad Económica

SUNCU 9-2 San Juan		90% aprovechamiento urbanístico		2.012,29 ua	
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN					
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización					
Gastos Generales	16,00%	34.725,98 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión		144,74 €/m ² ua
Beneficio Industrial	6,00%	13.022,24 €	Valor de repercusión del suelo		153,30 €/m ² ua
Presupuesto Contrata		264.785,63 €	Viabilidad		8,56 €/m² ua
II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ Presupuesto Contrata)					
	10,00%	26.478,56 €			
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN					
291.264,19 €					

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.1.6 SUNCU 10-1 La Dehesa (UA 10-1)

Estudio Económico-Financiero

SUNCU 10-1 La Dehesa (UA 10-1)							Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario					
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES								
acciones	Ejecución de viales	183.968	1.672 m ²	110 €/m ²		183.968			
	SUBTOTAL:	183.968				183.968			
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES								
acciones	Espacios Libres	40.474	1.156 m ²	35 €/m ²		40.474			
	SUBTOTAL:	40.474				40.474			
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones	DT	135.302	341 m ²	397 €/m ²			135.302		
	SUBTOTAL:	135.302					135.302		
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	35.911				35.911			
	Beneficio Industrial	13.467				13.467			
	Gastos de gestión	27.382				27.382			
	SUBTOTAL:	76.759				76.759			
TOTAL CAPÍTULOS:		436.503 €				301.201 €	135.302 €		

Viabilidad Económica

SUNCU 10-1 La Dehesa					
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN				90% aprovechamiento urbanístico	2.489,55 ua
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		224.442,05 €			
Gastos Generales	16,00%	35.910,73 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	120,99 €/m ² ua
Beneficio Industrial	6,00%	13.466,52 €		Valor de repercusión del suelo	153,30 €/m ² ua
Presupuesto Contrata		273.819,30 €		Viabilidad	32,31 €/m² ua
II. GASTOS DE GESTIÓN					
	(10% s/ Presupuesto Contrata)				
	10,00%	27.381,93 €			
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN					
					301.201,23 €

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.1.7 SUNCU 10-2a La Dehesa (UA 10-2a)

Estudio Económico-Financiero

SUNCU 10-2a La Dehesa (UA 10-2a)							Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario					
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES								
acciones	Ejecución de viales	58.397	531	m ²	110	€/m ²	58.397		
	SUBTOTAL:	58.397					58.397		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES								
acciones	Espacios Libres	24.637	704	m ²	35	€/m ²	24.637		
	SUBTOTAL:	24.637					24.637		
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	13.285					13.285		
	Beneficio Industrial	4.982					4.982		
	Gastos de gestión	10.130					10.130		
	SUBTOTAL:	28.398					28.398		
TOTAL CAPÍTULOS:		111.431 €					111.431 €		

Viabilidad Económica

SUNCU 10-2a La Dehesa				90% aprovechamiento urbanístico		1.671,51 ua
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN						
	Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		83.033,65 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión		66,66 €/m ² ua
	Gastos Generales	16,00%	13.285,38 €	Valor de repercusión del suelo		153,30 €/m ² ua
	Beneficio Industrial	6,00%	4.982,02 €	Viabilidad		86,64 €/m² ua
	Presupuesto Contrata		101.301,05 €			
II. GASTOS DE GESTIÓN						
		(10% s/ Presupuesto Contrata)				
		10,00%	10.130,11 €			
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN						
			111.431,16 €			

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.1.8 SUNCU 10-2b La Dehesa (UA 10-2b)

Estudio Económico-Financiero

SUNCU 10-2b La Dehesa (UA 10-2b)								
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario		Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES							
acciones	Ejecución de viales	36.634	333	m ²	110	€/m ²	36.634	
	SUBTOTAL:	36.634					36.634	
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES							
acciones	Espacios Libres	23.902	683	m ²	35	€/m ²	23.902	
	SUBTOTAL:	23.902					23.902	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS							
acciones	Gastos generales	9.686					9.686	
	Beneficio Industrial	3.632					3.632	
	Gastos de gestión	7.385					7.385	
	SUBTOTAL:	20.703					20.703	
TOTAL CAPÍTULOS:		81.240 €					81.240 €	

Viabilidad Económica

SUNCU 10-2b La Dehesa				
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			90% aprovechamiento urbanístico	1.375,10 ua
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		60.536,25 €		
Gastos Generales	16,00%	9.685,80 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	59,08 €/m ² t ua
Beneficio Industrial	6,00%	3.632,18 €	Valor de repercusión del suelo	153,30 €/m ² t ua
Presupuesto Contrata		73.854,23 €	Viabilidad	94,22 €/m²t ua
II. GASTOS DE GESTIÓN		(10% s/ Presupuesto Contrata)		
	10,00%	7.385,42 €		
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN				
		81.239,65 €		

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.1.9 SUNCU 10-3 La Dehesa (UA 10-3)

Estudio Económico-Financiero

SUNCU 10-3 La Dehesa (UA 10-3)									
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario		Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones	
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES								
acciones	Ejecución de viales	369.492	3.359	m ²	110	€/m ²	369.492		
SUBTOTAL:		369.492					369.492		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES								
acciones	Espacios Libres	52.922	1.512	m ²	35	€/m ²	52.922		
SUBTOTAL:		52.922					52.922		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones	DT-CDI	128.036	323	m ²	397	€/m ²		128.036	
SUBTOTAL:		128.036						128.036	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	67.586					67.586		
	Beneficio Industrial	25.345					25.345		
	Gastos de gestión	51.535					51.535		
SUBTOTAL:		144.466					144.466		
TOTAL CAPÍTULOS:		694.916 €					566.880 €	128.036 €	

Viabilidad Económica

SUNCU 10-3 La Dehesa			
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN		90% aprovechamiento urbanístico	3.847,27 ua
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		422.413,95 €	
Gastos Generales	16,00%	67.586,23 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión 147,35 €/m ² ua
Beneficio Industrial	6,00%	25.344,84 €	Valor de repercusión del suelo 153,30 €/m ² ua
Presupuesto Contrata		515.345,02 €	Viabilidad 5,95 €/m² ua
II. GASTOS DE GESTIÓN		(10% s/ Presupuesto Contrata)	
	10,00%	51.534,50 €	
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN			
		566.879,52 €	

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.1.10 SUNCU 11-1 Farailaga (UA 11-1)

Estudio Económico-Financiero

SUNCU 11-1 Farailaga (UA 11-1)		Estudio Económico-Financiero					Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES											
acciones	Ejecución de viales	137.046	1.506	m ²	91	€/m ²	137.046					
	SUBTOTAL:	137.046					137.046					
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES											
acciones	Espacios Libres	55.386	1.582	m ²	35	€/m ²	55.386					
	SUBTOTAL:	55.386					55.386					
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS											
acciones	Gastos generales	30.789					30.789					
	Beneficio Industrial	11.546					11.546					
	Gastos de gestión	23.477					23.477					
	SUBTOTAL:	65.812					65.812					
TOTAL CAPÍTULOS:		258.244 €					258.244 €					

Viabilidad Económica

SUNCU 11-1 Farailaga		90% aprovechamiento urbanístico		3.267,18 ua	
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN					
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		192.432,45 €			
Gastos Generales	16,00%	30.789,19 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	79,04 €/m ² ua	
Beneficio Industrial	6,00%	11.545,95 €	Valor de repercusión del suelo	84,32 €/m ² ua	
Presupuesto Contrata		234.767,59 €	Viabilidad	5,27 €/m² ua	
II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ Presupuesto Contrata)					
	10,00%	23.476,76 €			
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN					
		258.244,35 €			

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Ayuntamiento de Santa María de Guía (año 2007); el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.1.11 SUNCU 12-1 Casas de Aguilar (UA 12-1)

Estudio Económico-Financiero

SUNCU 12-1 Casas de Aguilar (UA 12-1)									
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario		Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones	
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES								
acciones	Ejecución de viales	160.381	1.458 m ²	110 €/m ²		160.381			
	SUBTOTAL:	160.381				160.381			
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES								
acciones	Espacios Libres	56.829	1.624 m ²	35 €/m ²		56.829			
	SUBTOTAL:	56.829				56.829			
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	34.754				34.754			
	Beneficio Industrial	13.033				13.033			
	Gastos de gestión	26.500				26.500			
	SUBTOTAL:	74.286				74.286			
TOTAL CAPÍTULOS:		291.496 €				291.496 €			

Viabilidad Económica

SUNCU 12-1 Casas de Aguilar					
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN				90% aprovechamiento urbanístico	4.130,08 ua
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		217.210,25 €			
Gastos Generales	16,00%	34.753,64 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	70,58 €/m ² ua
Beneficio Industrial	6,00%	13.032,62 €		Valor de repercusión del suelo	84,32 €/m ² ua
Presupuesto Contrata		264.996,51 €		Viabilidad	13,74 €/m² ua
II. GASTOS DE GESTIÓN					
	(10% s/ Presupuesto Contrata)				
	10,00%	26.499,65 €			
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN					
		291.496,16 €			

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.1.12 SUNCU 14-1 Piedra de Molino (UA 14-1)

Estudio Económico-Financiero

SUNCU 14-1 Piedra de Molino (UA 14-1)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario		Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES							
acciones	Ejecución de viales	161.858	1.471 m ²	110 €/m ²		161.858		
	SUBTOTAL:	161.858				161.858		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES							
acciones	Espacios Libres	53.040	1.515 m ²	35 €/m ²		53.040		
	SUBTOTAL:	53.040				53.040		
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS							
acciones	Gastos generales	34.384				34.384		
	Beneficio Industrial	12.894				12.894		
	Gastos de gestión	26.218				26.218		
	SUBTOTAL:	73.495				73.495		
TOTAL CAPÍTULOS:		288.394 €				288.394 €		

Viabilidad Económica

SUNCU 14-1 Piedra de Molino			
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		214.898,80 €	90% aprovechamiento urbanístico 3.697,94 ua
Gastos Generales	16,00%	34.383,81 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión 77,99 €/m ² ua
Beneficio Industrial	6,00%	12.893,93 €	Valor de repercusión del suelo 84,32 €/m ² ua
Presupuesto Contrata		262.176,54 €	Viabilidad 6,33 €/m² ua
II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ Presupuesto Contrata)			
	10,00%	26.217,65 €	
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN		288.394,19 €	

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.2 Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados

7.2.1 SUSO/R1 La Atalaya (UALA.2)

Estudio Económico-Financiero

SUSO/R1 LA ATALAYA (UALA.2)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
acciones	Ejecución de viales	1.034.809	9.407 m ²	110 €/m ²	1.034.809		
	SUBTOTAL:	1.034.809			1.034.809		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
acciones	Espacios Libres	191.444	5.470 m ²	35 €/m ²	191.444		
	SUBTOTAL:	191.444			191.444		
CAPÍTULO	MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES						
acciones	Retirada de Residuos	59.721	17.063 m ³	70 €/cada 20 m ³	59.721		
	Plantación de Palmera Canaria	1.000	10 ud.	100 €/ud.	1.000		
	Proyecto Paisajista	6.289	1 ud	en función superficie del EL €/ud.	6.289		
	Canalización, enterramiento y reconexión de tendidos eléctricos de alta y media tensión (ml)	58.190	1.125 ml	52 €/ml	58.190		
	SUBTOTAL:	125.199			125.199		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
acciones	DT-CDI	534.564	1.347 m ²	397 €/m ²		534.564	
	SUBTOTAL:	534.564				534.564	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
acciones	Gastos generales	216.232			216.232		
	Beneficio Industrial	81.087			81.087		
	Gastos de gestión	164.877			164.877		
	SUBTOTAL:	462.197				462.197	
TOTAL CAPÍTULOS:		2.348.213 €			1.813.649 €	534.564 €	

Viabilidad Económica

SUSO/R1 La Atalaya

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		1.351.452,02 €
Gastos Generales	16,00%	216.232,32 €
Beneficio Industrial	6,00%	81.087,12 €
Presupuesto Contrata		1.648.771,46 €

90% aprovechamiento urbanístico	15.552,37 ua
Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	116,62 €/m ² ua
Valor de repercusión del suelo	285,43 €/m ² ua
Viabilidad	168,81 €/m² ua

II. GASTOS DE GESTIÓN

(10% s/ Presupuesto Contrata)

10,00%	164.877,15 €
--------	--------------

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN

1.813.648,61 €

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.2.2 SUSO/R2 Los Sauces (UA-SA 1)

Estudio Económico-Financiero

SUSO/R2 LOS SAUCES (UA-SA 1)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
acciones	Ejecución de viales	870.765	según presupuesto ordenación sector		870.765		
	SUBTOTAL:	870.765			870.765		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
acciones	Espacios Libres	3.793	según presupuesto ordenación sector €/m ²		3.793		
	SUBTOTAL:	3.793			3.793		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
acciones	DT-SO	29.750	85	m2	350 €/m2		29.750
	SUBTOTAL:	29.750					29.750
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
acciones	Gastos generales	139.929				139.929	
	Beneficio Industrial	52.473				52.473	
	Gastos de gestión	106.696				106.696	
	SUBTOTAL:	299.099				299.099	
TOTAL CAPÍTULOS:		1.203.406 €				1.173.656 €	29.750 €

Viabilidad Económica

SUSO/R2 Los Sauces (UA-SA 1)

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		874.557,20 €	90% aprovechamiento urbanístico	12.045,00 ua
Gastos Generales	16,00%	139.929,15 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestió	97,44 €/m ² ua
Beneficio Industrial	6,00%	52.473,43 €	Valor de repercusión del suelo	398,58 €/m ² ua
Presupuesto Contrata		1.066.959,78 €	Viabilidad	301,14 €/m ² ua

II. GASTOS DE GESTIÓN

(10% s/ Presupuesto Contrata)

10,00% 106.695,98 €

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN

1.173.655,76 €

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.2.3 SUSO/R2 Los Sauces (UA-SA 2)

Estudio Económico-Financiero

SUSO/R2 LOS SAUCES (UA-SA 2)							
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
acciones	Ejecución de viales	4.844.180	44.038 m ²	110 €/m ²	4.844.180		
	SUBTOTAL:	4.844.180			4.844.180		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
acciones	Espacios Libres	850.500	24.300 m ²	35 €/m ²	850.500		
	SUBTOTAL:	850.500			850.500		
CAPÍTULO	MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES						
acciones	Retirada de Residuos	49.656	14.187 m ³	70 €/cada 20 m ³	49.656		
	Transplante de Tabaibas	6.000	200 ud.	30 €/ud.	6.000		
	Proyecto Paisajista	27.939	1 ud	en función superficie del EL	27.939		
	Reconstrucción muro de piedra seca	27.807	112 ml	248 €/ml	27.807		
	SUBTOTAL:	111.402			111.402		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
acciones	DT-DP	236.500	4.300 m ²	55 €/m ²		236.500	
	DT-DO	339.500	700 m ²	485 €/m ²			339.500
	SUBTOTAL:	576.000			236.500	339.500	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
acciones	Gastos generales	928.973			928.973		
	Beneficio Industrial	348.365				348.365	
	Gastos de gestión	708.342			708.342		
	SUBTOTAL:	1.985.680			1.985.680		
TOTAL CAPÍTULOS:		8.367.762 €			7.791.762 €	236.500 €	339.500 €

Viabilidad Económica

SUSO/R2 Los Sauces (UA-SA 2)		90% aprovechamiento urbanístico	
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN		56.149,67 ua	
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización	5.806.081,60 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	138,77 €/m ² ua
Gastos Generales	16,00% 928.973,06 €	Valor de repercusión del suelo	398,58 €/m ² ua
Beneficio Industrial	6,00% 348.364,90 €	Viabilidad	259,81 €/m² ua
Presupuesto Contrata	7.083.419,55 €		
II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ Presupuesto Contrata)			
	10,00% 708.341,96 €		
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN			
	7.791.761,51 €		

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.2.4 SUSO/R3 San Juan (UA-SJ)

Estudio Económico-Financiero

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO							
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
acciones	Ejecución de viales	653.540	5.941 m2	110 €/m2	653.540		
	SUBTOTAL:	653.540			653.540		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
acciones	Espacios Libres	138.643	3.961 m2	35 €/m2	138.643		
	SUBTOTAL:	138.643			138.643		
CAPÍTULO	MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES						
	Transplante de Palmera Canaria	150	1 ud.	150 €/ud.	150		
		200	5 ud.	40 €/ud.	200		
	Reconstrucción muro de piedra seca	36.000	145 ml	248 €/ml	36.000		
	SUBTOTAL:	36.350			36.350		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
acciones	DT-SO	127.824	365 m2	350 €/m2		127.824	
	SUBTOTAL:	127.824				127.824	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
acciones	Gastos generales	132.565			132.565		
	Beneficio Industrial	49.712			49.712		
	Gastos de gestión	101.081			101.081		
	SUBTOTAL:	283.358			283.358		
TOTAL CAPÍTULOS:		1.239.714 €			1.111.891 €	127.824 €	

Viabilidad Económica

SUSO/R3 San Juan			
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		828.532,75 €	90% aprovechamiento urbanístico
Gastos Generales	16,00%	132.565,24 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestió
Beneficio Industrial	6,00%	49.711,97 €	Valor de repercusión del suelo
Presupuesto Contrata		1.010.809,96 €	Viabilidad
II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ Presupuesto Contrata)			
	10,00%	101.081,00 €	
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN		1.111.890,95 €	

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.2.5 SUSO/R4 La Dehesa (UA-DH)

Estudio Económico-Financiero

SUSO/R-4 LA DEHESA (UA-DH)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
acciones	Ejecución de viales	1.010.061	9.182 m2	110 €/m2	1.010.061		
	SUBTOTAL:	1.010.061			1.010.061		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
acciones	Espacios Libres	131.316	3.752 m2	35 €/m2	131.316		
	SUBTOTAL:	131.316			131.316		
CAPÍTULO	MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES						
	Canalización, enterramiento y reconexión de tendidos eléctricos de alta y media tensión (ml)	18.103	350 ml	52 €/ml	18.103		
	SUBTOTAL:	18.103			18.103		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
acciones	DT-CDI	824.779	2.078 m2	397 €/m2		824.779	
	SUBTOTAL:	824.779				824.779	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
acciones	Gastos generales	185.517			185.517		
	Beneficio Industrial	69.569			69.569		
	Gastos de gestión	141.457			141.457		
	SUBTOTAL:	396.542			396.542		
TOTAL CAPÍTULOS:		2.380.802 €			1.556.022 €	824.779 €	

Viabilidad Económica

SUSO/R-4 La Dehesa

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		1.159.479,95 €
Gastos Generales	16,00%	185.516,79 €
Beneficio Industrial	6,00%	69.568,80 €
Presupuesto Contrata		1.414.565,54 €

90% aprovechamiento urbanístico 10.180,59 ua

Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	152,84 €/m ² ua
Valor de repercusión del suelo	153,30 €/m ² ua
Viabilidad	0,46 €/m² ua

II. GASTOS DE GESTIÓN

(10% s/ Presupuesto Contrata)

10,00% 141.456,55 €

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN

1.556.022,09 €

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.2.6 SUSO/R5 La Atalaya Becerril (UA-BE)

Estudio Económico-Financiero

SUSO/R-5 LA ATALAYA-BECERRIL (UA-BE)							
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
acciones	Ejecución de viales	1.125.343	10.230 m ²	110 €/m ²	1.125.343		
	SUBTOTAL:	1.125.343			1.125.343		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
acciones	Espacios Libres	126.234	3.607 m ²	35 €/m ²	126.234		
	SUBTOTAL:	126.234			126.234		
CAPÍTULO	MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES						
acciones	Retirada de Residuos	12.621	8.165 m ³	70 €/cada 20 m ³	12.621		
	Plantación de Palmera Canaria	1.000	8 ud.	100 €/ud.	1.000		
	SUBTOTAL:	13.621			13.621		
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
acciones	Gastos generales	202.432			202.432		
	Beneficio Industrial	75.912			75.912		
	Gastos de gestión	154.354			154.354		
	SUBTOTAL:	432.698			432.698		
TOTAL CAPÍTULOS:		1.697.895 €			1.697.895 €		

Viabilidad Económica

SUSO/R-5 La Atalaya-Becerril		90% aprovechamiento urbanístico	
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN		10.893,67 ua	
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización	1.265.197,70 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	155,86 €/m ² ua
Gastos Generales	16,00% 202.431,63 €	Valor de repercusión del suelo	285,43 €/m ² ua
Beneficio Industrial	6,00% 75.911,86 €	Viabilidad	129,57 €/m² ua
Presupuesto Contrata	1.543.541,19 €		
II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ Presupuesto Contrata)			
	10,00% 154.354,12 €		
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN			
	1.697.895,31 €		

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.2.7 SUSO/R6 Barranco de Las Garzas (UA-GA)

Estudio Económico-Financiero

SUSO/R-6 BARRANCO DE LAS GARZAS (UA-GA)							
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
acciones	Ejecución de viales	1.337.601	12.160 m ²	110 €/m ²	1.337.601		
	SUBTOTAL:	1.337.601			1.337.601		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
acciones	Espacios Libres	245.691	7.020 m ²	35 €/m ²	245.691		
	SUBTOTAL:	245.691			245.691		
CAPÍTULO	MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES						
acciones	Retirada de Residuos	28.578	8.165 m ³	70 €/cada 20 m ³	28.578		
	Plantación de Palmera Canaria	800	8 ud.	100 €/ud.	800		
	Proyecto Paisajista	8.071	1 ud	en función superficie del EL €/ud.	8.071		
	SUBTOTAL:	37.448			37.448		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
acciones	DT-CDI	815.140	2.053 m ²	397 €/m ²		815.140	
	SUBTOTAL:	815.140				815.140	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
acciones	Gastos generales	259.318			259.318		
	Beneficio Industrial	97.244			97.244		
	Gastos de gestión	197.730			197.730		
	SUBTOTAL:	554.293			554.293		
TOTAL CAPÍTULOS:		2.990.174 €			2.175.034 €	815.140 €	

Viabilidad Económica

SUSO/R-6 Barranco de las Garzas			
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN		90% aprovechamiento urbanístico	18.787,56 ua
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización	1.620.740,46 €		
Gastos Generales	16,00% 259.318,47 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestic	115,77 €/m ² ua
Beneficio Industrial	6,00% 97.244,43 €	Valor de repercusión del suelo	306,60 €/m ² ua
Presupuesto Contrata	1.977.303,36 €	Viabilidad	190,83 €/m² ua
II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ Presupuesto Contrata)			
	10,00% 197.730,34 €		
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN			
	2.175.033,70 €		

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.2.8 SUSO/R7 San Blas Gallinero (UA-SB)

Estudio Económico-Financiero

SUSO/R-7 SAN BLAS GALLINERO (UA-SB)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
acciones	Ejecución de viales	443.357	4.031 m ²	110 €/m ²		443.357	
	SUBTOTAL:	443.357				443.357	
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
acciones	Espacios Libres	139.751	3.993 m ²	35 €/m ²		139.751	
	SUBTOTAL:	139.751				139.751	
CAPÍTULO	MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES						
acciones	Retirada de Residuos	25.156	7.187 m ³	70 € cada 20 m ³		25.156	
	Transplante de Tabaibas	2.400	80 ud.	30 €/ud.		2.400	
	Proyecto Paisajista	4.591	1 ud.	en función superficie del EL €/ud.		4.591	
	SUBTOTAL:	32.147				32.147	
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
acciones	DT-CDI	293.701	740 m ²	397 €/m ²		293.701	
	SUBTOTAL:	293.701				293.701	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
acciones	Gastos generales	98.441				98.441	
	Beneficio Industrial	36.915				36.915	
	Gastos de gestión	75.061				75.061	
	SUBTOTAL:	210.417				210.417	
TOTAL CAPÍTULOS:		1.119.373 €				825.672 €	293.701 €

Viabilidad Económica

SUSO/R-7 San Blas Gallinero

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		615.254,91 €
Gastos Generales	16,00%	98.440,79 €
Beneficio Industrial	6,00%	36.915,29 €
Presupuesto Contrata		750.610,99 €

90% aprovechamiento urbanístico	7.197,00 ua
Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestic	114,72 €/m ² ua
Valor de repercusión del suelo	306,60 €/m ² ua
Viabilidad	191,88 €/m² ua

II. GASTOS DE GESTIÓN

(10% s/ Presupuesto Contrata)

10,00% 75.061,10 €

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN

825.672,09 €

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.2.9 SUSO R/8 Barranco de Guía (UA-GU 1)

Estudio Económico-Financiero

SUSO/R-8 Barranco de Guía (UA-GU1)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
acciones	Ejecución de viales	781.889	7.108 m ²	110 €/m ²	781.889		
	SUBTOTAL:	781.889			781.889		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
acciones	Espacios Libres	164.501	4.700 m ²	35 €/m ²	164.501		
	SUBTOTAL:	164.501			164.501		
CAPÍTULO	MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES						
acciones	Retirada de Residuos	41.311	11.803 m ³	70 € cada 20 m ³	41.311		
	Plantación de Palmera Canaria	700	7 ud.	100 €/ud.	700		
	Proyecto Paisajista	5.404	1 ud.	en función superficie del EL €/ud.	5.404		
	SUBTOTAL:	47.414			47.414		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
acciones	b3/DT-CDI 1	73.012	184 m ²	397 €/m ²		73.012	
	SUBTOTAL:	73.012				73.012	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
acciones	Gastos generales	159.009			159.009		
	Beneficio Industrial	59.628				59.628	
	Gastos de gestión	121.244				121.244	
	SUBTOTAL:	339.881			339.881		
TOTAL CAPÍTULOS:		1.406.697 €			1.333.685 €	73.012 €	

Viabilidad Económica

SUSO/R-8 Barranco de Guía (UA-GU1)

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		993.803,86 €
Gastos Generales	16,00%	159.008,62 €
Beneficio Industrial	6,00%	59.628,23 €
Presupuesto Contrata		1.212.440,71 €

90% aprovechamiento urbanístico	10.100,89 ua
Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestic	132,04 €/m ² ua
Valor de repercusión del suelo	306,60 €/m ² ua
Viabilidad	174,56 €/m² ua

II. GASTOS DE GESTIÓN

(10% s/ Presupuesto Contrata)

10,00% 121.244,07 €

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN

1.333.684,78 €

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.2.10 SUSO R/8 Barranco de Guía (UA-GU 2)

Estudio Económico-Financiero

SUSO/R-8 Barranco de Guía (UA-GU2)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
acciones	Ejecución de viales	700.967	6.372 m ²	110 €/m ²	700.967		
	SUBTOTAL:	700.967			700.967		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
acciones	Espacios Libres	196.077	5.602 m ²	35 €/m ²	196.077		
	SUBTOTAL:	196.077			196.077		
CAPÍTULO	MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES						
acciones	Retirada de Residuos	41.311	11.803 m ³	70 €/cada 20 m ³	41.311		
	Plantación de Palmera Canaria	900	9 ud.	100 €/ud.	900		
	Proyecto Paisajista	6.441	1 ud.	en función superficie del EL €/ud.	6.441		
	SUBTOTAL:	48.652			48.652		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
acciones	b3/DT-CDI 2	90.615	228 m ²	397 €/m ²		90.615	
	SUBTOTAL:	90.615				90.615	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
acciones	Gastos generales	151.311			151.311		
	Beneficio Industrial	56.742			56.742		
	Gastos de gestión	115.375			115.375		
	SUBTOTAL:	323.428				323.428	
TOTAL CAPÍTULOS:		1.359.739 €			1.269.123 €	90.615 €	

Viabilidad Económica

SUSO/R-8 Barranco de Guía (UA-GU2)

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		945.695,58 €
Gastos Generales	16,00%	151.311,29 €
Beneficio Industrial	6,00%	56.741,73 €
Presupuesto Contrata		1.153.748,61 €

90% aprovechamiento urbanístico	12.661,94 ua
Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	100,23 €/m ² ua
Valor de repercusión del suelo	306,60 €/m ² ua
Viabilidad	206,37 €/m² ua

II. GASTOS DE GESTIÓN

(10% s/ Presupuesto Contrata)

10,00% 115.374,86 €

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN

1.269.123,47 €

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.2.11 SUSO R/10 Finca Clavijo

Estudio Económico Financiero

SUSO/R-10 Finca Clavijo (UA-FC)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
acciones	Ejecución de viales	2.560.513	según presupuesto ordenación sector		2.560.513		
	SUBTOTAL:	2.560.513			2.560.513		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
acciones	Espacios Libres	565.248	según presupuesto ordenación sector		565.248		
	SUBTOTAL:	565.248			565.248		
CAPÍTULO	MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES						
acciones	Medidas Correctoras Ambientales	520.500	según presupuesto ordenación sector		520.500		
	SUBTOTAL:	520.500			520.500		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
	DT-SO/CU (Biblioteca)	497.935	1.423 m2	350 €/m2			497.935
	DT-DP	193.162	3.512 m2	55 €/m2			193.162
	DT-CM	437.335	1.102 m2	397 €/m2			437.335
	SUBTOTAL:	1.128.432					1.128.432
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
acciones	Beneficio Industrial + Gastos generales	546.939			546.939		
	Gastos de gestión	419.320			419.320		
	SUBTOTAL:	966.259			966.259		
TOTAL CAPÍTULOS:		5.740.951 €			4.612.519 €	1.128.432 €	

Viabilidad Económica

SUSO/R-10 Finca Clavijo

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		3.646.260,28 €
Beneficio Industrial + Gastos Generales	15,00%	546.939,04 €
Presupuesto Contrata		4.193.199,32 €

90% aprovechamiento urbanístico	68.606,67 ua
Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	67,23 €/m ² ua
Valor de repercusión del suelo	306,60 €/m ² ua
Viabilidad	239,37 €/m² ua

II. GASTOS DE GESTIÓN

(10% s/ Presupuesto Contrata)

10,00% 419.319,93 €

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN

4.612.519,25 €

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

7.2.12 SUSO/I-1 Llano Alegre (UA-LL)

Estudio Económico-Financiero

SUSO/I-1 LLANO ALEGRE (UA-LL)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Corporación Local	Otras Administraciones
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
acciones	Ejecución de viales	1.981.887	según presupuesto ordenación sector	€/m ²	1.981.887		
	SUBTOTAL:	1.981.887			1.981.887		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
acciones	Espacios Libres	61.104	según presupuesto ordenación sector	€/m ²	61.104		
	SUBTOTAL:	61.104			61.104		
CAPÍTULO	MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES						
acciones	Medidas Ambientales recogidas en la ordenación	35.000	según presupuesto ordenación sector		35.000		
	SUBTOTAL:	35.000			35.000		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
acciones	DT-SO	180.058	514 m ²	350 €/m ²		180.058	
	SUBTOTAL:	180.058				180.058	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
acciones	Gastos generales	332.479			332.479		
	Beneficio Industrial	124.679			124.679		
	Gastos de gestión	253.515			253.515		
	SUBTOTAL:	710.673			710.673		
TOTAL CAPÍTULOS:		2.968.721 €			2.788.664 €	180.058 €	

Viabilidad Económica

SUSO/I-1 Llano Alegre (UA-LL)

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		2.077.990,97 €
Gastos Generales	16,00%	332.478,56 €
Beneficio Industrial	6,00%	124.679,46 €
Presupuesto Contrata		2.535.148,98 €

90% aprovechamiento urbanístico	14.359,43 ua
Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	194,20 €/m ² ua
Valor de repercusión del suelo	337,26 €/m ² ua
Viabilidad	143,06 €/m² ua

II. GASTOS DE GESTIÓN

(10% s/ Presupuesto Contrata)

10,00% 253.514,90 €

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN

2.788.663,88 €

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo asignado a la zona de valor, el desarrollo urbanístico resulta viable económicamente.

8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DEL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

En adecuación al Artículo 10 y Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo, el plan reserva como mínimo el 30% de edificabilidad residencial a Viviendas de Protección Pública. En los ámbitos y sectores que el plan ordena directamente especifica las parcelas que están sujetas a este régimen de protección. Para los sectores no ordenados establece la obligación de afectar una determinada superficie construida residencial.

Los criterios que se han seguido, a la hora de determinar qué sectores o ámbitos debían destinar más o menos superficie a vivienda de Protección Pública, son los siguientes:

1.- Se han localizado, principalmente en sectores y ámbitos con tipologías edificatorias que puedan rentabilizar el suelo mediante edificaciones en altura que disminuyan el coste de la edificación o que no presenten problemas de ejecución que incremente el coste.

2.- Se han seleccionado aquellos sectores con exceso de aprovechamiento como medida para la reducción de la técnica de adscripción de suelos; a los efectos de disminuir el aprovechamiento de los sectores. Técnica que se considera más sencilla que la adscripción.

3.- Los suelos de propiedad municipal se consideran que son prioritarios para el establecimiento de esta calificación.

4.- Se han priorizado los suelos que ocupan una situación de centralidad importante o con una importante potencialidad de futuro.

- Casco de Guía y la Atalaya:

Se considera que el Sector de Las Garzas por su exceso de aprovechamiento y bondad topográfica, lo convierten en el sector más adecuado para implantar viviendas en régimen de protección pública al tiempo que ocupa un lugar estratégico dentro del casco de Guía.

En La atalaya las viviendas de protección oficial se han previsto en la UALA-2, SUSO/R-1 La Atalaya, aumentando el número de viviendas previstas por el PGO vigente pasando de 64 a 72, al haber mejorado la ordenación del sector y haber disminuido las cargas urbanísticas de los viarios propuestos.

- Los Sauces:

Debido a las dificultades de gestión y ejecución que a lo largo del tiempo ha experimentado este sector, no parece adecuado que se le asigne ninguna reserva para viviendas de VPO, puesto que es necesario contar con todo el aprovechamiento posible en aras de viabilizar finalmente la gestión de este sector. Tampoco se considera adecuada su topografía y tipología edificatoria que ostenta.

- Roque Prieto:

Dada la tipología edificatoria de Ciudad Jardín propuesta para este sector no parece adecuado ni conveniente que se aumente la previsión de viviendas de Protección que tenía establecido el PGO vigente, por lo que se mantiene en los mismos términos.

- San Juan y la Dehesa:

Las intenciones que persigue el plan para el núcleo de San Juan lo convierte en el sector idóneo para desarrollar la totalidad del mismo como de protección pública. El núcleo de la Dehesa servirá de apoyo al núcleo de San Juan por lo que la carga de vivienda pública disminuye.

- Piedra de molino:

Piedra de Molino no posee las características topográficas adecuadas por lo que el coste de la ejecución sería desproporcionado y invalidaría la rentabilidad de la operación.

A continuación se aporta la tabla justificativa del cumplimiento de este precepto legal.

Reservas de edificabilidad residencial para viviendas de protección pública en ámbitos de suelo urbano no consolidado:

DENOMINACIÓN AMBITO	Superficie ámbito con SG incluidos en su caso m2s	Coef Edificabilidad m2c/m2s	Edificabilidad total m2c	nº de viviendas VPO	nº de vivienda estimadas	edificabilidad residencial m2c	Edificabilidad residencial vivienda VPO m2c	30% Edificabilidad residencial vivienda VPO m2c
SUNCU 1-1 Lomo Guillén	14.289,05	0,882	12.595,85	55	113	11.537,36	5.653,30	3.461,21
SUNCU 1-2 La Marquesa	3664,38	0,701	2.568,40	25	25	2.528,90	2.528,90	758,67
SUNCU 7-1 Anzo	2.439,28	0,593	1.447,31		12	1.447,31		434,19
SUNCU 14-1 Piedra de Molino	5.652,22	0,649	3.668,46		31	3.668,46	0,00	1.100,54
SUNCU 9-1 San Juan	2.681,39	1,090	2.921,72		17	1.774,19	0,00	532,26
SUNCU 9-2 San Juan	3.879,48	0,637	2.470,65		21	2.235,88		670,76
SUNCU 10-1 La Dehesa	4.819,83	0,744	3.583,79	10	28	2.970,34	1.020,87	891,10
SUNCU 10-2a La Dehesa	2.580,62	0,626	1.614,99		14	1.614,99		484,50
SUNCU 10-2b La Dehesa	2.064,78	0,740	1.527,89		15	1.527,89		458,37
SUNCU 10-3 La Dehesa	7.740,14	0,634	4.906,30	14	43	4.583,79	1.545,24	1.375,14
SUNCU 11-1 Farailaga	5105,25	0,742	3.788,45		36	3.630,20		1.089,06
SUNCU 12-1 Casas de Aguilar	6.151,26	0,675	4.152,79		15	3.990,42		1.197,13
TOTAL	61.067,68		45.246,60	104	370	41.509,73	10.748,31	12.452,92

Reservas de edificabilidad residencial para viviendas de protección pública en suelos urbanizables:

DENOMINACIÓN SECTOR	Superficie sector con SG incluidos en su caso m2s	Sistemas Generales Adscritos m2s	Coef Edificabilidad m2c/m2s	Edificabilidad total m2c	nº de viviendas estimadas VPO	nº de viviendas estimadas sector	Edificabilidad residencial m2c	Edificabilidad residencial vivienda VPO m2c	30% Edificabilidad residencial vivienda VPO m2c
SUSNO/R1 Roque Prieto	187.096,83		0,302	56.400,00	70	390	49.800,000	7.340,000	14.940,000
SUSO/R-10 Finca Clavijo	146.137,00		0,604	88.302,64	173	577	57.658,755	17.297,627	17.297,627
SUSO/R-1 La Atalaya	24.685,10		0,864	21.326,83	72	138	14.345,894	7.286,337	4.303,77
SUSO/R-2 Los Sauces	172.625,46		0,357	61.626,22		276	41.438,700		12.431,61
SUSO/R-3 San Juan	17.063,00		0,573	9.782,41	81	81	8.736,116	8.736,116	2.620,83
SUSO/R-4 La Dehesa	23.955,31		0,526	12.588,78	45	97	10.926,76	4.699,82	3.278,03
SUSO/R-5 La Atalaya-Becerril	18.235,32		0,658	11.990,45		106	10.731,275		3.219,383
SUSO/R-6 Barranco de las Garzas	29.460,80	6.549,00	0,870	25.622,52	173	173	17.504,672	17.504,672	5.251,402
SUSO/R-7 San Blas Gallinero	13.926,06		0,644	8.973,80	26	71	7.464,816	2.690,748	2.239,445
SUSO/R-8 Barranco de Guía	38.196,09	3.047,00	0,741	28.292,50	104	196	20.067,064	10.622,664	6.020,119
SUSO/R-9 Albercón de la Virgen	20.942,45		0,431	9.022,86		68	8.600,000		2.580,000
TOTAL	845.000,95	14.902,00			744	2.173	247.274,048	76.177,988	74.182,214

m2c EDIFICACIÓN RESIDENCIAL			
CLASE	PREVISTA TOTAL PGO	PREVISTA VPO PGO	30% Edif Residencial
SUNCU	41.509,73	10.748,31	12.452,92
SUS	247.274,05	76.177,99	74.182,21
TOTAL	288.783,78	86.926,30	86.635,13

Cumple

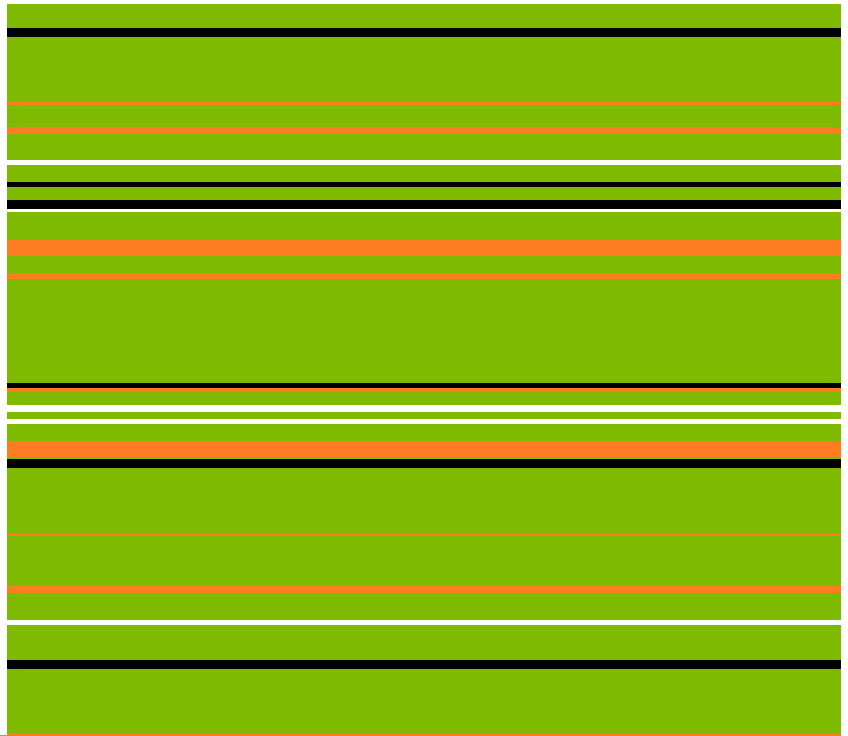
9. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 8/1995, DE 6 ABRIL DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS Y DE LA COMUNICACIÓN.

La Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias en los artículos 5 Características del urbanismo y artículo 6 Accesibilidad de los espacios de concurrencia o de uso público del Capítulo Primero del Título II, establece el precepto de que la planificación de los espacios libres de edificación deben resultar accesibles para las personas con limitación, movilidad o comunicación reducida, en consecuencia los Planes Generales de Ordenación deben garantizar esta accesibilidad. Para ello la ley fija que los planes generales, entre otros, deben cumplir con los criterios básicos establecidos en la citada Ley y en el reglamento que la desarrolle determinando que no se podrá aprobar el planeamiento que no se adapte a los mismos.

El Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación fue aprobado por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre. Las determinaciones a las que debe adaptarse el Plan General de Ordenación vienen reguladas en el Capítulo Primero y Segundo del Título Primero del Reglamento.

La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables y de suelos urbanos no consolidados de este Plan General de Ordenación se ha diseñado de manera que se cumpla con las determinaciones que se regulan en los preceptos anteriormente mencionados. En la ordenación de los distintos Sectores de suelo urbanizable y suelos urbanos no consolidados por la urbanización se ha intentado, en primer lugar, que el trazado de la red viaria que relaciona los distintos espacios de libre concurrencia, ya sean públicos o privados, cumplan con los preceptos que se regula en los artículos 3 y 5 del citado reglamento para que una red viaria sea adaptada. Para ello se ha intentado que la pendiente de la red viaria del itinerario adaptado no supere el 6% y el diseño de las aceras se ajuste al que regula el artículo 7 del citado reglamento. Sólo para el caso, en que las condiciones topográficas del sector así como condicionantes externos de relación exterior impidan cumplir con este precepto, se establecen, en las inmediaciones de los espacios de libre concurrencia (Espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos) plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida, garantizando de esta manera su accesibilidad. Además en cada una de las fichas, en la que se establecen las condiciones de ordenación de estos suelos, se establece la obligación de que los proyectos de urbanización deberán demostrar técnicamente el cumplimiento de las citadas condiciones, tal como se especifica a continuación:

“Para garantizar la accesibilidad urbanística a los espacios libres, edificios públicos y demás espacios de pública concurrencia del Sector, habrán de existir itinerarios adaptados en cumplimiento del Decreto 227/1997, especialmente lo establecido en sus artículos 3 y 5 que deberán a su vez cumplir las condiciones del Anexo 1 del citado Decreto. Para su estricto cumplimiento los proyectos de urbanización deberán demostrar técnicamente el cumplimiento de las citadas condiciones.”



Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía.
Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

**DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA
NORMATIVA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

Diciembre 2016


gesplan

INDICE

TITULO I	NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL	1
Artículo 1.-	Naturaleza, ámbito y objeto	1
Artículo 2.-	Vigencia	1
Artículo 3.-	Contenido del Plan Operativo	1
Artículo 4.-	Interpretación del documento del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía	2
Artículo 5.-	Efectos de la aprobación del Plan General de Ordenación	2
TITULO II	DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA	3
CAPITULO I	DISPOSICIONES GENERALES	3
Artículo 6.-	Competencias de actuación.....	3
Artículo 7.-	Instrumentos de actuación urbanística	3
CAPITULO II	INSTRUMENTOS DE ORDENACION	3
Artículo 8.-	Clases	3
Artículo 9.-	Instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo.....	3
Artículo 10.-	Instrumentos o figuras complementarias	3
Artículo 11.-	Planes Parciales	4
Artículo 12.-	Planes Especiales	4
Artículo 13.-	Estudios de detalle	4
Artículo 14.-	Catálogos.....	5
Artículo 15.-	Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.....	5
Artículo 16.-	Registro urbanístico municipal.....	6
CAPITULO III	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	6
Artículo 17.-	Condiciones de gestión exigibles a toda actuación urbanística	6
Artículo 18.-	Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística.....	6
Artículo 19.-	Procedimiento para la delimitación de unidades de actuación	7
Artículo 20.-	Sistemas de ejecución	7
Artículo 21.-	Reparcelación	8
Artículo 22.-	Parcelación urbanística.....	8
CAPITULO IV	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	8
Artículo 23.-	Clases de proyectos	8
Artículo 24.-	Condiciones generales para los proyectos técnicos	9
Artículo 25.-	Definición y tipos de proyectos de urbanización	9
Artículo 26.-	Definición y tipos de proyectos de edificación	9
Artículo 27.-	Definición de proyectos de ejecución de sistemas	10
Artículo 28.-	Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas	10
Artículo 29.-	Condiciones generales de los proyectos de otras actividades urbanísticas	10
CAPITULO V	INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO	11
Artículo 30.-	Competencia municipal y formas de intervención.....	11
Artículo 31.-	Actos sujetos a licencia urbanística	11
Artículo 32.-	Tipos de licencias urbanísticas	12
Artículo 33.-	Procedimiento para la solicitud y obtención de licencias	12
Artículo 34.-	Licencias de parcelación y de segregación	13
Artículo 35.-	Licencias de obras de urbanización.....	13
Artículo 36.-	Licencias de obras de edificación	13
Artículo 37.-	Caducidad y revocación de las licencias de obra	14
Artículo 38.-	Licencias de otras actividades urbanísticas y de ocupación o funcionamiento.....	15
Artículo 39.-	Actos realizados sin licencia u orden de ejecución o incumplíendolas	15
Artículo 40.-	Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o usos	15
Artículo 41.-	La inspección urbanística municipal	16
TITULO III	DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DEL SUELO	16
CAPITULO I	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	16
Artículo 42.-	El aprovechamiento urbanístico.....	16
Artículo 43.-	Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento	16
Artículo 44.-	Aprovechamiento medio.	16
Artículo 45.-	Aprovechamiento susceptible de apropiación.....	17
Artículo 46.-	Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.	17

TITULO IV	EL SUELO URBANIZABLE	18
CAPITULO I	DETERMINACIONES GENERALES.....	18
Artículo 47.-	Definición y delimitación sectorial	18
Artículo 48.-	Desarrollo del suelo urbanizable.....	19
Artículo 49.-	Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios	20
Artículo 50.-	Condiciones generales de aprovechamiento edificatorio.....	21
Artículo 51.-	Condiciones generales sobre las cesiones dotacionales y de aprovechamiento por los Planes Parciales	23
TITULO V	EL SUELO URBANO	24
Artículo 52.-	Definición	24
Artículo 53.-	Desarrollo del suelo urbano	24
Artículo 54.-	Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas que vayan a constituir el suelo urbano.....	26
Artículo 55.-	Medidas correctoras para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y tranquilidad pública	27
Artículo 56.-	Medidas relacionadas con el ahorro energético	29
Artículo 57.-	Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras derivadas del desarrollo del suelo	29
TITULO VI	PARAMETROS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO	29
CAPITULO I	DETERMINACIONES GENERALES.....	29
Artículo 58.-	Definición y capacidad de edificar	29
CAPITULO II	DEFINICIONES Y CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA	30
Artículo 59.-	Las unidades urbanísticas de referencia	30
Artículo 60.-	La función ordenancística de las unidades urbanísticas de referencia	30
Artículo 61.-	Modificación, segregación y agregación de parcelas	31
Artículo 62.-	Linderos de la parcela.....	31
Artículo 63.-	Superficie de parcela	32
Artículo 64.-	Alineaciones y rasantes oficiales	32
Artículo 65.-	Fondo y ancho de parcela	32
Artículo 66.-	Delimitación, identificación y cerramiento de las parcelas	32
Artículo 67.-	Parcela urbanizada.....	33
Artículo 68.-	Condiciones para la edificación de una parcela.....	33
CAPITULO III	DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA	34
Artículo 69.-	Definición	34
Artículo 70.-	Retranqueos o separación a linderos	34
Artículo 71.-	Separación entre edificios.....	35
Artículo 72.-	Fondo edificable	35
Artículo 73.-	Superficie ocupada	36
Artículo 74.-	Determinación normativa de la superficie ocupada	36
CAPITULO IV	DEFINICIONES Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN... ..	36
Artículo 75.-	Determinación normativa de la superficie edificable.....	36
Artículo 76.-	Superficie edificada	37
Artículo 77.-	Alturas de la edificación	38
Artículo 78.-	Medición de la altura de la edificación a parcela urbanizada	38
Artículo 79.-	Medición de la altura de la edificación en plantas.....	40
Artículo 80.-	Establecimiento normativo de la altura exterior de la edificación	40
Artículo 81.-	Denominación y condiciones de las distintas plantas de una edificación	40
Artículo 82.-	Construcciones permitidas por encima de la altura máxima	42
Artículo 83.-	Altura interior	42
CAPITULO V	SISTEMAS DE ORDENACIÓN	42
Artículo 84.-	Concepto	42
Artículo 85.-	Relación de sistemas de ordenación	43
Artículo 86.-	La determinación del sistema de ordenación como técnica de ordenación del Plan Parcial	43
Artículo 87.-	Sistema de ordenación de edificación en hilera.....	44
Artículo 88.-	Sistema de ordenación de Ciudad-Jardín.....	45
Artículo 89.-	Sistema de ordenación de manzana cerrada	46
Artículo 90.-	Sistema de ordenación de edificación abierta	48
Artículo 91.-	Sistema de ordenación de conjunto o agrupada.....	49

Artículo 92.- Sistema de ordenación de edificación singular	50
TITULO VII CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS	51
CAPITULO I DETERMINACIONES PREVIAS	51
Artículo 93.- Categorías comprensivas de los usos	51
CAPITULO II DETERMINACIONES GENERALES.....	51
Artículo 94.- Definición de uso y condiciones particulares	51
Artículo 95.- Desarrollo y regulación de los usos	52
Artículo 96.- Simultaneidad de usos.....	52
Artículo 97.- Tipos de usos.	52
Artículo 98.- Clases de usos pormenorizados y actividades clasificadas.....	53
CAPITULO III USO TURÍSTICO.....	56
Artículo 99.- Definiciones	56
Artículo 100.- Régimen de complementariedad respecto al uso turístico.....	57
Artículo 101.- Dotación de aparcamientos	58
CAPITULO IV USO RESIDENCIAL.....	58
Artículo 102.- Definición y situaciones.....	58
Artículo 103.- Usos compatibles con el uso residencial	59
Artículo 104.- Condiciones de instalación.	59
Artículo 105.- Altura de los techos	59
Artículo 106.- Dimensiones de los huecos de paso y accesos comunes	59
Artículo 107.- Condiciones complementarias de programa para las viviendas colectivas.....	60
Artículo 108.- Condiciones higiénicas, de dotación de servicios, ambientales y de seguridad de las viviendas	61
Artículo 109.- Dotación de aparcamientos	61
Artículo 110.- Condiciones de aplicación para el uso pormenorizado de residencia comunitaria	61
Artículo 111.- Régimen de complementariedad respecto al uso residencial	61
Artículo 112.- Régimen de compatibilidad respecto al uso industrial.	62
Artículo 113.- Condiciones de implantación de las actividades clasificadas en suelos residenciales.	62
CAPITULO V USO INDUSTRIAL	63
Artículo 114.- Definición y situaciones.....	63
Artículo 115.- Régimen de compatibilidad con el uso industrial	65
Artículo 116.- Condiciones de instalación y de aislamiento.....	65
Artículo 117.- Dimensiones de los locales industriales.....	66
Artículo 118.- Dotaciones de los locales industriales	66
Artículo 119.- Condiciones particulares del uso industrial de taller	66
Artículo 120.- Condiciones ambientales del uso industrial	67
Artículo 121.- Régimen de complementariedad respecto al uso industrial.....	67
Artículo 122.- Medidas correctoras para los suelos con calificación industrial	68
CAPITULO VI USO TERCIARIO	69
Artículo 123.- Definición	69
Artículo 124.- Régimen de compatibilidad con el uso terciario.....	70
Sección 1ª Comercio.....	70
Artículo 125.- Categorías dentro del uso pormenorizada del comercio.....	70
Artículo 126.- Superficie de venta comercial	71
Artículo 127.- Condiciones de instalación del uso comercial.....	71
Artículo 128.- Circulación interior en los espacios de uso comercial.....	71
Artículo 129.- Altura libre de pisos	72
Artículo 130.- Aseos.....	72
Artículo 131.- Aparcamientos y ordenación de la carga y descarga	72
Artículo 132.- Almacenaje de productos alimentarios	72
Artículo 133.- Condiciones de compatibilidad del uso comercial.....	73
Artículo 134.- Régimen de complementariedad respecto al uso comercial.....	73
Sección 2ª Oficinas.....	74
Artículo 135.- Categorías del uso de oficinas.....	74
Artículo 136.- Comunicaciones	74
Artículo 137.- Altura libre de pisos	74
Artículo 138.- Aseos.....	74
Artículo 139.- Aparcamientos	75
Artículo 140.- Condiciones de los despachos profesionales	75
Sección 3ª Salas de Reunión y espectáculo	75
Artículo 141.- Condiciones de aplicación	75

CAPITULO VII	USO DOTACIONAL	75
Artículo 142.-	Definición y clasificación	75
Artículo 143.-	Aplicación.....	75
Artículo 144.-	Alcance de la calificación dotacional.....	76
Artículo 145.-	Régimen de compatibilidad con el uso dotacional	76
Artículo 146.-	Sustitución de los usos dotacionales existentes.	76
Artículo 147.-	Plazas de aparcamiento, carga y descarga	77
Sección 1ª	Condiciones particulares de los usos comunitarios	77
Artículo 148.-	Categorías del uso comunitario	77
Artículo 149.-	Uso docente.....	78
Artículo 150.-	Uso cultural.....	78
Artículo 151.-	Uso recreativo.....	78
Artículo 152.-	Uso sanitario-asistencial	79
Artículo 153.-	Uso social	79
Artículo 154.-	Uso deportivo.....	79
Artículo 155.-	Uso religioso	79
Artículo 156.-	Uso administrativo	80
Artículo 157.-	Uso Funerario	80
Sección 2ª	Condiciones particulares de los servicios urbanos	80
Artículo 158.-	Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de Servicios Urbanos. 80	80
Artículo 159.-	Mercados y centros de comercio básico.....	80
Artículo 160.-	Instalaciones de los servicios urbanos.....	80
Sección 3ª	Condiciones Particulares de los Espacios Libres de Uso Público.	81
Artículo 161.-	Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los Espacios Libres de uso público 81	81
Artículo 162.-	Parques Urbanos	82
Artículo 163.-	Plaza.....	83
Artículo 164.-	Zonas verdes y áreas ajardinadas	83
Artículo 165.-	Parques Botánicos.....	83
Artículo 166.-	Zonas verde de acondicionamiento de barranco	83
Artículo 167.-	Acceso a los Edificios desde los parques y jardines.....	84
CAPITULO VIII	USO CENTRO DOTACIONAL INTEGRADO	84
Artículo 168.-	Definición	84
CAPITULO IX	USO DE INFRAESTRUCTURAS	84
Sección 1ª	Condiciones de las infraestructuras de transporte	84
Artículo 169.-	Definición	84
Artículo 170.-	Clasificación.....	85
Artículo 171.-	Dimensiones y características de las sendas públicas para los peatones.	85
Artículo 172.-	Jerarquización de la Red Viaría municipal.	85
Artículo 173.-	Dimensiones características del viario municipal	86
Artículo 174.-	Condiciones de diseño.....	86
Artículo 175.-	Condiciones específicas de las vías particulares.....	86
Artículo 176.-	Pavimentación de las vías públicas	87
Artículo 177.-	Estacionamientos dentro de las alineaciones del viario municipal.....	87
Artículo 178.-	Categorías diferenciales dentro del uso pormenorizado de los aparcamientos ..	87
Artículo 179.-	Condiciones de instalación	88
Artículo 180.-	Condiciones de los accesos.....	88
Artículo 181.-	Altura libre de piso a techo.....	88
Artículo 182.-	Relación con otros usos instalados en la misma parcela o colindantes.....	89
Artículo 183.-	Servicios higiénicos	89
Artículo 184.-	Condiciones ambientales	89
Artículo 185.-	Condiciones particulares de las estaciones de servicio	89
Artículo 186.-	Otras Condiciones para los usos ligados al transporte	90
Sección 2ª	Condiciones de los servicios infraestructurales.....	90
Artículo 187.-	Categorías de Uso de Infraestructuras	90
Artículo 188.-	Desarrollo del uso de infraestructuras	91
Artículo 189.-	Ejecución del uso de infraestructuras	91
Artículo 190.-	Condiciones del uso de infraestructuras hidráulicas	91
Artículo 191.-	Condiciones del uso de infraestructuras de telecomunicaciones.....	92
CAPITULO X	ESPACIOS LIBRES NO EDIFICABLES.....	92
Artículo 192.-	Espacios libres no edificables y zonas libres de edificación (EI-prv, ZLE y IN-HI)	92

TITULO VIII DEFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS POR SISTEMAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE 94

Artículo 193.-	Los sistemas de Ordenación y las tipologías edificatorias.....	94
Artículo 194.-	Tipologías edificatorias en ámbitos específicos.....	95
CAPITULO I TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS EN EL SISTEMA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN EN HILERA O ADOSADAS.....		95
Artículo 195.-	Definición.....	95
Artículo 196.-	Tipología edificatoria Ca.....	95
Artículo 197.-	Tipología edificatoria CaL.....	96
Artículo 198.-	Tipología edificatoria Ca* en el ámbito de La Atalaya.....	98
Artículo 199.-	Tipología edificatoria Ca3.....	99
Artículo 200.-	Tipología edificatoria Oe3.....	103
CAPITULO II TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS EN EL SISTEMA DE ORDENACIÓN DE CIUDAD JARDÍN.....		103
Artículo 201.-	Definición.....	103
Artículo 202.-	Tipología edificatoria Cj.....	103
Artículo 203.-	Tipología edificatoria Oe1.....	104
Artículo 204.-	Tipología edificatoria Oe 5 y Oe6.....	106
Artículo 205.-	Tipología edificatoria Casa Cueva Aislada Cca.....	106
CAPITULO III TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS EN EL SISTEMA DE ORDENACIÓN DE MANZANA CERRADA.....		107
Artículo 206.-	Definición.....	107
Artículo 207.-	Tipología edificatoria Ch.....	108
Artículo 208.-	Tipología edificatoria b1 y b1L.....	109
Artículo 209.-	Tipología edificatoria b2 y b2L.....	110
Artículo 210.-	Tipología edificatoria b2p.....	112
Artículo 211.-	Tipología edificatoria b3.....	112
Artículo 212.-	Tipología edificatoria específica b3* en el ámbito de “La Atalaya”.....	114
Artículo 213.-	Tipología edificatoria específica El Siete Oe 7.....	115
Artículo 214.-	Medidas correctoras para parcelas de tipologías edificatorias “b” en contacto con el suelo rústico.....	118
Artículo 215.-	Tipologías edificatorias de Casa Cueva Cc.....	118
Artículo 216.-	Tipologías edificatorias m3, m3L, m4, m4L, m4-A, m4-B y m4-C.....	119
Artículo 217.-	Régimen jurídico, ordenación y tipología edificatoria especial, de las parcelas afectadas por las zonas de servidumbre de la Ley de Costas, en Caleta de Soria b* (b1* y b2*).....	122
CAPITULO IV TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DEL SISTEMA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN ABIERTA.....		128
Artículo 218.-	Definición.....	128
Artículo 219.-	Tipologías edificatorias A3, A4 y A5.....	128
CAPITULO V TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DEL SISTEMA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN SINGULAR.....		129
Artículo 220.-	Definición.....	129
Artículo 221.-	Tipología Edificatoria Especial (Oe 2) “edificación en Ladera de Soletto nº 1” ..	129
Artículo 222.-	Tipología edificatoria (Oe 4) ámbito de SUCU en parcela definida para uso comercial.....	129
Artículo 223.-	Tipología edificatoria específica EQ-CM para el edificio comercial situado en la Carretera de Silva (GC-291) colindante con los Sauces.....	130
Artículo 224.-	Tipología edificatoria específica IN-TR ITV para el edificio destinado a la Inspección Técnica de Vehículos.....	130
Artículo 225.-	IN-TE Infraestructura de telecomunicaciones en San Juan y Piedra de Molino.....	131
TITULO IX TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SUCU 5 LLANO ALEGRE.....		131
CAPITULO I CONDICIONES GENERALES.....		131
Artículo 226.-	Ámbito de aplicación.....	131
Artículo 227.-	Calificación del suelo.....	131
Artículo 228.-	Estudios de detalles.....	131
Artículo 229.-	Parcelaciones.....	132
Artículo 230.-	Condiciones generales del uso industrial.....	132
Artículo 231.-	Condiciones generales de índole estética.....	133
CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.....		134
Artículo 232.-	Condiciones particulares de los usos.....	134
Artículo 233.-	Normas particulares de la edificación industrial.....	135
Artículo 234.-	Retranqueos, separación a linderos y edificabilidad.....	137
Artículo 235.-	Ordenanzas singulares.....	138

Artículo 236.-	Normas particulares de las edificación dotacional, comercial y de Espacio libre privado	139
Artículo 237.-	Del Proyecto de Urbanización.....	139
Artículo 238.-	De las normas de adecuación a la legislación de carreteras	140

TITULO X DEFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS EN ASENTAMIENTOS RURALES..... 141

Artículo 239.-	Definición	141
Artículo 240.-	Condiciones de implantación para los asentamientos rurales.	141
Artículo 241.-	Medidas correctoras para las edificaciones y construcciones en asentamientos rurales	143
Artículo 242.-	Medidas propuestas para los asentamientos rurales con viarios insulares.....	144
Artículo 243.-	Actuaciones de restauración y rehabilitación	147
Artículo 244.-	Tipología Edificatoria Cm	148
Artículo 245.-	Tipología Edificatoria Cc	149
Artículo 246.-	Tipología edificatoria Ch0	150
Artículo 247.-	Tipología Edificatoria Ch1	152
Artículo 248.-	Tipología Edificatoria Ch2.....	153
Artículo 249.-	Tipología Edificatoria Cr0.....	154
Artículo 250.-	Tipología Edificatoria Cr1.....	155

TITULO XI DETERMINACIONES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS..... 157

Artículo 251.-	Condiciones generales de los asentamientos agrícolas	157
----------------	--	-----

TITULO XII DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIÓN (DT) O EQUIPAMIENTO (EQ) EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE..... 160

Artículo 252.-	Ámbito de aplicación	160
Sección 1ª	SUCU 1.2 Lomo Guillen.....	160
Artículo 253.-	DT-SA Centro de Atención a Minusválidos Psíquicos Obispo Padre Cueto.	160
Artículo 254.-	DT-SA Centro de Salud de Santa María de Guía.	161
Artículo 255.-	DT-SE Casa cuartel de la guardia civil.....	162
Artículo 256.-	DT-AD Hacienda.....	162
Artículo 257.-	DT-DO Colegio público de Santa María de Guía	163
Artículo 258.-	DT-DO del SUCU 1.2 Lomo Guillén (urbanización del antiguo SAU 8 Los Cañones)	164
Artículo 259.-	EQ-CM/AD	164
Artículo 260.-	DT-DP Junto al colegio público de Santa María de Guía.....	165
Artículo 261.-	EQ-SO junto al colegio público de Santa María de Guía	165
Artículo 262.-	DT-CDI/AP (Antiguo colegio público Nicolás Aguilar)	166
Sección 2ª	SUNCU 1.1 Lomo Guillén	166
Artículo 263.-	DT-DO.....	166
Sección 1ª	SUCU 1.4 Albercón de la Virgen y SUCU 1.5 El Gallinero-San Blas....	167
Artículo 264.-	EQ-CDI en Infraestructuras hidráulicas preexistentes	167
Artículo 265.-	EQ-CDI Iglesia y Antiguo Colegio de los Salesianos	168
Sección 1ª	SUSO/R-6 Bo. Las Garzas	169
Artículo 266.-	EQ-AP	169
Artículo 267.-	DT-CDI.....	170
Sección 2ª	SUSO/R-7 San Blas Gallinero	171
Artículo 268.-	DT-CDI.....	171
Artículo 269.-	IN-HI / EL-Prv.....	172
Sección 3ª	SUCU 1.8 San Roque	173
Artículo 270.-	DT-DO Colegio público Miguel Santiago.....	173
Artículo 271.-	EL-DT/SO	174
Sección 4ª	SUSO R/8 Bco. de Guía	174
Artículo 272.-	EQ-CM (4p).....	174
Sección 5ª	SUCU 2.4 La Atalaya 2.....	175
Artículo 273.-	EQ-CM.....	175
Artículo 274.-	DT-SA	176
Sección 6ª	SUCU 2.1 La Atalaya.....	177
Artículo 275.-	DT-DO Colegio Juan Arencibia Sosa.....	177
Artículo 276.-	DT-DO situado en la Calle Cuba y San Martín de Porres.....	177

Artículo 277.-	DT-DP Situado en la calle Cuba y Paraguay	178
Artículo 278.-	EQ-RG Iglesia de San Pedro	178
Artículo 279.-	DT-CDI	179
Sección 7ª	SUCU 3 Caleta de Soria	179
Artículo 280.-	EQ-SO	179
Sección 8ª	SUCU 6 San Felipe	180
Artículo 281.-	EQ RG Ermita de san Felipe.....	180
Artículo 282.-	EQ SO (anexa a la Ermita de San Felipe)	180
Artículo 283.-	EQ-SO	180
Artículo 284.-	DT-SA Puesto de la Cruz Roja	181
Sección 9ª	SUCU 7 Anzo	181
Artículo 285.-	EQ-SO	181
Artículo 286.-	EQ-RG	182
Sección 10ª	SUCU 8 El gallego	182
Artículo 287.-	EQ-SO	182
Sección 11ª	SUCU 9 San Juan	183
Artículo 288.-	EQ-SO	183
Artículo 289.-	DT-DP	183
Artículo 290.-	DT-DO Colegio público San Juan	184
Sección 12ª	SUNCU 9.1. San Juan	184
Artículo 291.-	DT-DO Ampliación del colegio público de San Juan.....	184
Sección 13ª	SUNCU 9.2 San Juan y SUNCU 10.1 La dehesa	185
Artículo 292.-	DT-CDI	185
Sección 14ª	SUNCU 10.3 La dehesa	186
Artículo 293.-	DT-CDI	186
Sección 15ª	SUSO R/3 San Juan	186
Artículo 294.-	DT-SO	186
Sección 16ª	SUCU 10 La Dehesa	187
Artículo 295.-	EQ-SO AAVV La Dehesa.....	187
Sección 17ª	SUSO/ R-4 La Dehesa	187
Artículo 296.-	DT-SO	187
Sección 18ª	SUCU 11 Farailaga	188
Artículo 297.-	EQ-CDI Estanque	188
Artículo 298.-	EQ-SO Local Social de la Cancellilla	188
Sección 19ª	SUCU 12 Casas de Aguilar	188
Artículo 299.-	EQ-SO Asociación de vecinos Luján Perez	188
Artículo 300.-	EQ-FU Velatorio.....	188
Artículo 301.-	DT-SA	189
Artículo 302.-	EQ-RG Iglesia de San Francisco de Asís	189
Sección 20ª	SUCU 13 El Palmital	189
Artículo 303.-	EQ-SO	189
Artículo 304.-	EQ-RG Iglesia Sagrado Corazón	190
Sección 21ª	SUCU 14 Piedra de Molino	190
Artículo 305.-	EQ-RG Iglesia.....	190
Artículo 306.-	EQ-FU Velatorio.....	190

TITULO XIII CRITERIOS DE TRATAMIENTO DE FACHADA HACIA SUELO RÚSTICO EN LOS SUELOS URBANOS DE ANZO, FARAILAGA, EL PALMITAL Y CASAS DE AGUILAR

Artículo 307.-	Criterios de tratamiento de fachada hacia suelo rústico en los suelos urbanos de Anzo, Farailaga, El Palmital y Casas de Aguilar.....	191
----------------	---	-----

TITULO XIV ANEXOS A LA PRESENTE NORMATIVA

TITULO XV DISPOSICIONES TRANSITORIAS

TITULO I NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.-Naturaleza, ámbito y objeto

1.- Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las determinaciones previstas en la Normativa de la Ordenación Estructural, desarrolla aquéllas en términos suficientemente precisos para legitimar las actividades de ejecución.

2.- El presente Plan Operativo del Plan General de Ordenación, tiene por objeto establecer la Ordenación Pormenorizada del Plan General siguiendo las determinaciones estructurales que el mismo establece. En el presente Tomo de Normativa se desarrolla lo establecido en el art.32.2.B. del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en adelante, TRLOTENC.

3.- El presente Plan Operativo del Plan General de Ordenación será de aplicación, una vez entre en vigor, en la totalidad del término municipal, siendo la superficie total ordenada la del municipio, es decir 4251,12 Has.

Artículo 2.- Vigencia

1.- Este Plan Operativo del Plan General tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las preceptivas actualizaciones que tendrán que formularse al mismo y que están previstas en el art. 33.2 del TRLOTENC.

Artículo 3.-Contenido del Plan Operativo

El contenido del Plan Operativo es el que corresponde a la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación, previsto en el artículo 32, apartado 2. B) del TRLOTENC, comprendiendo:

- a) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
- b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.
- c) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General de Ordenación.
- d) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
- e) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

Artículo 4.- Interpretación del documento del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía

1.- La Interpretación del Plan General de Ordenación del Municipio de Santa María le corresponde al propio Ayuntamiento de Santa María de Guía en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades supervisoras propias del Cabildo Insular de Gran Canaria y de la Comunidad Autónoma.

2.- En caso de imprecisión en las determinaciones o aparente contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje. En todo caso, se optará por la interpretación que suponga la menor alteración de la estructura diseñada y de los parámetros de edificabilidad y población máxima previstos, sin perjuicio de los derechos de los particulares.

Artículo 5.- Efectos de la aprobación del Plan General de Ordenación

1.- El Plan General entrará en vigor una vez se publique el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias y su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia.

2.- La entrada en vigor del PGO le confiere los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su ejecución al régimen urbanístico que les sea de aplicación.
- b) La obligatoriedad del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones vinculantes, tanto para la Administración Pública como para los particulares.
- c) La ejecutividad de sus determinaciones, que se traduce en la facultad para acometer los proyectos y obras que en el Plan General se prevén, entendiendo éstos como de utilidad pública a los fines de ocupación de terrenos, de instalaciones, construcciones o edificaciones, de imposición de servidumbres, promoción de acciones expropiatorias cuando delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación o se precise de la expropiación para la realización de obras públicas ordinarias.
- d) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones y las edificaciones correspondientes cuando se prevean la realización de obras públicas ordinarias que precisen expropiación.
- e) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener copia de ésta.
- f) Derogación expresa de las determinaciones del Plan General aprobado por la COTMAC de 25 de julio de 2005.

TITULO II DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.-Competencias de actuación

El desarrollo y la ejecución del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de Santa María de Guía, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas y de la necesaria cooperación de los organismos de la Administración Autonómica e Insular en el mejor logro de sus objetivos

Artículo 7.-Instrumentos de actuación urbanística

Para el desarrollo del Plan General de Ordenación se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de Ordenación.
- b) Instrumentos de Gestión.
- c) Instrumentos de Ejecución.

CAPITULO II INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Artículo 8.-Clases

Según ostente o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación se clasifican en:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

Artículo 9.-Instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo

Las figuras de planeamiento para el desarrollo del Plan General de Ordenación son las siguientes:

- a) Planes Parciales de Ordenación (PP), que tendrán por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNC), incluidas las operaciones de reforma interior o renovación urbana, y de sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).
- b) Planes Especiales de Ordenación (PE), que desarrollarán o complementarán las determinaciones del Plan General, ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado. Los Planes Especiales de Ordenación de este Plan General tendrán por objeto alguna de las finalidades señaladas en el apartado 2 del artículo 37 del TRLOTENC.
- c) Estudios de Detalle (ED), que tendrán por objeto completar o reajustar las alineaciones, las rasantes y los volúmenes de manzanas o unidades urbanas equivalentes.

Artículo 10.- Instrumentos o figuras complementarias

- a) Catálogos, en los que se recojan aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles

o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares deban ser objeto de preservación.

b) Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Artículo 11.- Planes Parciales

1. El Plan Parcial (PP) de Ordenación es el instrumento para completar la ordenación pormenorizada en ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable.
2. El Plan Parcial desarrollará de forma integral el ámbito territorial completo delimitado por el Plan General. Para la redacción de los Planes Parciales se atenderá a lo dispuesto en estas Normas, incluyendo lo establecido en los Anexos a la Normativa.
3. Los Planes Parciales se redactarán con el máximo grado de detalle para evitar la necesidad de ulteriores desarrollos mediante otras figuras de planeamiento urbanístico. La normativa respetará los criterios y terminología del Plan General y estará en concordancia con la normativa general definitoria de la edificabilidad y destino del suelo.
4. De conformidad con la legalidad vigente, la ordenación pormenorizada comprenderá todas aquellas determinaciones necesarias para posibilitar la ejecución del planeamiento, y en todo caso, los Planes Parciales deberán respetar los límites y determinaciones establecidas por el artículo 36 del TRLOTENC.

Artículo 12.- Planes Especiales

1. El Plan Especial (PE) es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o complementa las determinaciones de ordenación pormenorizada en un ámbito concreto delimitado por el Plan General a tales efectos o que delimita el propio instrumento. Su finalidad, objetivos e instrucciones se contienen en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones.
2. El contenido de los Planes Especiales de Ordenación que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de suelo urbano o en asentamientos rurales, deberá incluir las determinaciones precisas para que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, según su finalidad y alcance.
3. También podrán tramitarse Planes Especiales de Ordenación, cuando así se determine por la legislación urbanística, sectorial o ambiental, y por el planeamiento insular o territorial, para la ordenación de un ámbito territorial concreto o de una actividad sectorial determinada, sobre los que tengan competencia tales instrumentos. En estos casos, sus determinaciones podrán completar y desarrollar de forma pormenorizada la ordenación urbanística, ordenar aspectos específicos de la misma, o estar referidas a la ordenación de elementos o actividades de carácter sectorial.

Artículo 13.- Estudios de detalle

1. Los Estudios de Detalle (ED) son instrumentos de ordenación complementarios del Plan General y de los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, que tienen por objeto completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo, cuando así se establezca expresamente en el instrumento que

desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una unidad o manzana concreta, y con los límites impuestos en el artículo 38.2 del TRLOTENC.

2. Los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán:
 - a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
 - c) Proponer la apertura de vías públicas no previstas en el plan que desarrollen o completen.
 - d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
 - e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad de población o la intensidad de uso.
 - f) Establecer nuevas ordenanzas.

Artículo 14.- Catálogos

1. El Catálogo es un documento complementario a una figura de planeamiento que recoge el inventario de elementos objeto de especial protección, tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico y que por sus características singulares deban ser objeto de preservación. El catálogo establecerá el grado de protección que corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada elemento catalogado y en cada supuesto. El catálogo se tramitará con la figura de planeamiento a la que complementa (Plan General, Parcial o Especial de Ordenación), salvo que su redacción posterior se prevea en la misma.
2. El Catálogo Arquitectónico Municipal a que hace referencia el artículo 43 de la Ley 4/99, del Patrimonio Histórico de Canarias, se incorpora al presente PGO como documento complementario al mismo.
3. Por otro lado, y en base a la Disposición Adicional Primera del TRLOTENC, este PGO contiene un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.

Artículo 15.- Ordenanzas municipales de edificación y urbanización

El Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades durante la gestión del planeamiento, ha redactado las Ordenanzas Municipales de edificación y de urbanización, como documentos independientes al Plan General de Ordenación, ya que como establece el TRLOTENC, los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de edificación y urbanización.

1. Las Ordenanzas Municipales de edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, que no definan directamente la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación.

2. Las Ordenanzas Municipales de edificación deberán ajustarse a las disposiciones vigentes relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento y las medidas de protección del medio ambiente urbano y del patrimonio arquitectónico.
3. Las Ordenanzas Municipales de urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y servicios de urbanización, así como de los criterios morfológicos y estéticos de las urbanizaciones. Se ajustarán a las disposiciones sectoriales reguladoras de los diferentes servicios urbanísticos.

Artículo 16.- Registro urbanístico municipal

1. El Registro urbanístico municipal es un instrumento de control de redacción y ejecución del planeamiento en el que se inscribirán todos aquellos elementos, áreas urbanas o naturales del término municipal que estén sometidos a un régimen especial de protección o de limitación en sus aspectos urbanísticos.
2. El registro podrá recoger bienes catalogados, así como de servidumbres, obligaciones contraídas y cualquier otra circunstancia de interés para la gestión. El registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico. El registro tendrá carácter administrativo de régimen interno.

CAPITULO III INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 17.- Condiciones de gestión exigibles a toda actuación urbanística

1. Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, referida al suelo urbanizable o al suelo urbano no consolidado por la urbanización, exigirá la previa delimitación de una unidad de actuación, así como la elección entre sistemas de ejecución privada o pública, especificando el sistema en el caso de ejecución pública, a fin de garantizar su desarrollo y el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación, concretando los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.
2. Las actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, así como las de ejecución directa de los elementos estructurales podrán ejecutarse mediante el sistema de expropiación, sin delimitación de polígono, así como las obras públicas de dotaciones comunitarias o infraestructuras y servicios públicos en asentamientos de población en suelo rústico.

Artículo 18.- Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística

- 1.- Los ámbitos y sectores delimitados por el planeamiento o, en su caso, las unidades de actuación en que éstos los divida, actúan como unidades espaciales de referencia para desarrollar en ellos las actuaciones y operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución efectiva y completa de la ordenación, garantizando el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente y la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, incluido el coste de la gestión y ejecución, realizándose todo ello a través del sistema de ejecución que se determine.
- 2.- Se consideran unidades de referencia para la gestión urbanística:

- a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que se delimitan como una sola unidad de actuación, o en su caso, las unidades de actuación en las que se dividan dichos ámbitos.
 - b) Los sectores delimitados por el Plan General y que se consideran a efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación en sí mismos; y en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento de desarrollo divida los sectores de suelo urbanizable no ordenado.
 - c) El sector o los sectores que puedan delimitarse tras el procedimiento oportuno para la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado; o en su caso, las unidades de actuación en que tales sectores puedan ser divididos.
 - d) Las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento de desarrollo en suelo rústico de asentamientos rurales.
2. La delimitación concreta espacial de los ámbitos, sectores o unidades se refleja en los Planos de ordenación pormenorizada, y sus condiciones urbanísticas, en el Anexo IV de estas Normas.

Artículo 19.- Procedimiento para la delimitación de unidades de actuación

1. La determinación y delimitación de unidades de actuación, así como la fijación del sistema de ejecución, se llevará a cabo por el planeamiento de ordenación urbanística correspondiente.
2. La alteración de la delimitación de las unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación urbanística que las haya establecido, de conformidad con lo establecido en el art. 95 del TRLOTENC.

Artículo 20.- Sistemas de ejecución

1.- Los sistemas de ejecución son las distintas regulaciones previstas para la ejecución del planeamiento en cada unidad de actuación, concretando las operaciones a llevar a cabo y el régimen jurídico de las mismas. Los sistemas de ejecución previstos en el art. 96 del TRLOTENC son los siguientes:

- a) Sistemas de ejecución privada:
 - Concierto.
 - Compensación.
 - Ejecución empresarial.
- b) Sistemas de ejecución pública:
 - Cooperación.
 - Expropiación.
 - Ejecución forzosa

2.- La elección del sistema de ejecución se realizará conforme a las siguientes reglas, de acuerdo con lo establecido en el art. 97 del TRLOTENC y en el artículo 52 y siguientes del Decreto 55/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en adelante, Reglamento de Gestión:

- a) En suelo urbano y en suelo urbanizable tendrán preferencia los sistemas de ejecución privada.

- b) Entre los sistemas de ejecución pública predominará el sistema de cooperación.
- c) El sistema de expropiación tendrá carácter excepcional, solo se recurrirá al mismo por razones de interés público o urgencia.

3.- Durante la ejecución del planeamiento, y en atención al control municipal de la gestión del mismo, el Ayuntamiento, bien de oficio o a petición de los interesados, podrá cambiar el sistema de ejecución de una unidad de actuación. Podrá cambiarse el sistema de ejecución privada por el de cooperación, por el de expropiación o por el de ejecución forzosa, por incumplimiento de las obligaciones, deberes o compromisos por los particulares, Junta de Compensación, propietario único o urbanizador, con perjuicio grave para el interés público o de terceros, por desistimiento de los promotores de la iniciativa o por transcurso de los plazos máximos establecidos. El cambio de sistema comportará la tramitación del correspondiente procedimiento con una información pública con un plazo mínimo de 20 días.

Artículo 21.- Reparcelación

1.- Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

2.- La regulación del procedimiento, tramitación, redacción, contenido y determinaciones de las reparcelaciones se realizará conforme a los artículos 84 a 87 del TRLOTENC, y a los artículos 27 y siguientes del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en adelante, Reglamento de Gestión.

Artículo 22.- Parcelación urbanística

1.- Se entiende por parcelación urbanística toda división, agrupación, o en general, modificación de la trama parcelaria vigente o estructura preexistente de las fincas sobre las que se opere, con finalidad urbanística. Las parcelaciones urbanísticas sólo se podrán realizar sobre terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos. Si una parcelación urbanística implicase variación en la distribución de beneficios o cargas derivados del planeamiento en un determinado ámbito de gestión para ser aprobada deberá complementarse con el instrumento pertinente que asegure la distribución equitativa de los mismos.

2.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable o urbano no consolidado sujetos a desarrollo posterior, cuando estos no cuenten con el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente.

3.- En todo caso, las parcelaciones estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la sectorial que pueda resultar de aplicación

CAPITULO IV INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 23.- Clases de proyectos

1. Para la ejecución material de las determinaciones del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía y de sus instrumentos de desarrollo será preceptiva la aprobación de los correspondientes proyectos técnicos, redactados de acuerdo a las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.

2. Los distintos proyectos se clasifican según su objeto de ejecución en los siguientes tipos:
- De urbanización.
 - De ejecución de sistemas.
 - De edificación.
 - Otras actuaciones urbanísticas.
 - De actividades e instalaciones.

Artículo 24.- Condiciones generales para los proyectos técnicos

1.- El proyecto técnico deberá definir de modo completo y preciso todas y cada una de las obras e instalaciones de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado por personal técnico distinto del autor.

2.- Ningún proyecto técnico, en tanto instrumento de ejecución material, podrá alterar las determinaciones del Plan, o figura de planeamiento que desarrolle. Sin perjuicio de lo anterior, en la redacción del proyecto se podrán contemplar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo, si de los estudios geotécnicos que se efectuasen, se concluyese, justificadamente, la necesidad de proceder a las mismas.

3.- Los proyectos se estructuran, documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliegos de Condiciones, además de aquellos complementos que sean exigibles según la clase de obra o actuación urbanística. En la redacción de los proyectos técnicos, y según la naturaleza de los mismos, se cumplirá lo dispuesto en estas Normas, Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y Reglamentos Técnicos vigentes de aplicación, así como de las Normas e Instrucciones Técnicas que sean de aplicación.

4.- Cada proyecto, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración del proyecto durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas.

Artículo 25.- Definición y tipos de proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por este PGO y/o el planeamiento de desarrollo.

2. Los proyectos de urbanización se distinguen en generales y parciales: los primeros corresponden a operaciones de urbanización integral en una o varias fases de un ámbito completo de gestión. En general, se exigirá que todo proyecto general de urbanización contemple en sus determinaciones el enlace de los servicios e infraestructuras de su ámbito con los exteriores, comprobando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad; si se segregara un proyecto general en varios proyectos parciales, se exigirá la coordinación necesaria entre cada parte.

Artículo 26.- Definición y tipos de proyectos de edificación

1. El proyecto de edificación constituye el documento técnico necesario para la demolición o construcción de inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos.

2. A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación podrán referirse a:
- Obras en los edificios (de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración).
 - Obras de demolición (total o parcial).

- c) Obras de nueva edificación (de reconstrucción, sustitución, nueva planta o ampliación).

Artículo 27.- Definición de proyectos de ejecución de sistemas

Los proyectos de ejecución de sistemas son proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando las determinaciones de los Planes Especiales que ordenan y definen aquellos, o de este PGO en los casos en que se prevé su ejecución mediante proyecto.

Artículo 28.- Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas

1. A los efectos de este PGO se entiende por otras actuaciones urbanísticas todas aquellas, sean construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores, que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se dividen, sin ánimo exhaustivo, en los tipos siguientes:

- a) Obras civiles singulares, que comprenden la construcción o instalación de piezas de ingeniería civil, de arquitectura o de escultura, siempre que no integren proyectos de urbanización o de edificación, por ejemplo, monumentos, muros, pasarelas, puentes, fuentes, etc.
- b) Actuaciones estables, cuando la instalación es de carácter permanente o indeterminado, como
 - Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
 - Movimientos de tierras no afectos a proyectos de urbanización.
 - Acondicionamiento de espacios libres de parcela y ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los mismos.
 - Implantación fija de casas prefabricadas, o desmontables o similares.
 - Instalaciones fijas ligeras de elementos urbanos (cabinas, kioscos, marquesinas, etc.).
 - Instalaciones fijas y recintos propios de actividades al aire libre.
 - Soportes publicitarios con vistas desde espacios públicos.
 - Vertedero de residuos o escombros.
 - Instalaciones de depósitos o almacenamiento exteriores (depósitos de agua, de combustibles).
 - Usos o instalaciones que afecten al vuelo del viario o de los edificios (tendidos aéreos, etc.).
- c) Instalación o mejora de actividades, que requieran proyectos técnicos para la definición de los elementos mecánicos a disponer en un local con carácter previo al inicio de la actividad o durante la misma.

Artículo 29.- Condiciones generales de los proyectos de otras actividades urbanísticas

Los proyectos técnicos de otras actividades urbanísticas se atenderán en su redacción, tramitación y aprobación a las condiciones establecidas para los mismos en la regulación de las licencias o las que puedan establecerse por el Ayuntamiento de Santa María de Guía. Su documentación mínima comprenderá Memoria descriptiva, Planos y Presupuesto, con las especificaciones necesarias en función de su objeto y naturaleza.

CAPITULO V INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Artículo 30.- Competencia municipal y formas de intervención

1. El Ayuntamiento de Santa María de Guía tiene competencia en materia de intervención en la edificación y usos del suelo para comprobar que los diversos actos urbanísticos realizados en el municipio son conformes con el planeamiento y legislación de aplicación y para restablecer en su caso la ordenación infringida.

2. La intervención municipal en la edificación y usos del suelo se ejercerá mediante los siguientes procedimientos:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras o usos.
- c) Inspección urbanística.

3. Para la regulación de los procedimientos municipales de intervención en la edificación y usos del suelo se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, en especial en el Título V del TRLOTENC, en las determinaciones de este capítulo, y las ordenanzas complementarias que estén vigentes en el Ayuntamiento de Guía, o que pudieran aprobarse en el ejercicio de sus competencias.

Artículo 31.- Actos sujetos a licencia urbanística

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el TRLOTENC, los actos relacionados en el art. 166 del mismo Texto Refundido, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes, y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones, o la modificación de los existentes. Según figuran el siguiente listado con carácter enumerativo y no limitativo:

- a) Parcelaciones, segregaciones y división de fincas no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, así mismo, la modificación del número de sus unidades funcionales susceptibles de uso independiente.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones en general.
- i) La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones.
- j) Los movimientos de tierras y las obras de desmonte y explanación, no contenidos en proyectos de urbanización o edificación, y los trabajos de abancalamiento y sorribas de terrenos de cultivos.
- k) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- l) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos al paisaje natural.
- m) Los cerramientos de fincas, muros y vallados.
- n) La apertura de caminos, así como su modificación y pavimentación.

- o) La ubicación provisional o permanente de edificaciones y construcciones prefabricadas e instalaciones similares.
- p) La instalación de invernaderos y cortavientos.
- q) La tala o poda de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial.
- r) La colocación de carteles y vallas publicitarias visibles desde la vía pública.
- s) Las construcciones e instalaciones que afecten al subsuelo.
- t) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- u) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y , en general, cualquier obra que afecte a la configuración del territorio.
- v) Los actos de construcción y edificación en los puertos, aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- w) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación de los recursos naturales y territorial.

2.- Sin perjuicio de la necesidad de obtención de licencia, el Ayuntamiento podrá señalar tramitación abreviada para los actos que por su interés o incidencia urbanística así lo requieran.

3. También están sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y usos del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el titular del dominio.

Artículo 32.- Tipos de licencias urbanísticas

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Licencias de parcelación y reparcelación.
- b) Licencias de obras de urbanización.
- c) Licencias de obras de edificación.
- d) Licencias de otras actividades urbanísticas.
- e) Licencias de ocupación y funcionamiento.

Artículo 33.- Procedimiento para la solicitud y obtención de licencias

1. El peticionario de licencia municipal solicitará la concesión de ésta en las formas establecidas, indicando todos los datos necesarios para la identificación de la parcela o ámbito concreto en que se actúa, haciendo mención explícita de las condiciones particulares que le afectan o las que se acoge y acompañando los documentos necesarios para la idónea valoración del acto solicitado.

2. El procedimiento para el trámite de las licencias urbanísticas es el regulado en la legislación de la Administración Local y el que reglamentariamente se establezca de conformidad con el art. 166.5 del TRLOTENC. En caso de denegación de la solicitud, el Ayuntamiento justificará razonadamente el motivo de ésta, indicando las deficiencias que imposibilitan su concesión así como el carácter subsanable o no de las mismas. En el acuerdo de concesión de licencia se establecerán expresamente las condiciones que deben ser atendidas en la ejecución del acto autorizado.

Artículo 34.- Licencias de parcelación y de segregación

1. Las solicitudes de licencias de parcelación y/o segregación serán presentadas al Ayuntamiento para su concesión e irán acompañadas, como mínimo, de los siguientes documentos:

- a) Memoria redactada con referencia a las condiciones normativas del planeamiento, en la que se describa la finca o fincas a parcelar, las parcelas resultantes, con superficies, posiciones y régimen jurídico-urbanístico, y se justifiquen técnicamente las razones de la operación.
- b) Certificado de dominio y estado de cargas, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.
- c) Plano de situación a escala no inferior a 1/5.000, sobre la base de ordenación del presente Plan.
- d) Planos de estado actual a escala mínima de 1/500, en el que se indique la base topográfica, los elementos naturales y edificados existentes, así como los linderos de cada una de las fincas.
- e) Plano de parcelación, a la misma escala que el de estado actual.

2. Cuando los actos de parcelación sobre los que se solicita licencia se incluyan dentro de instrumentos de gestión más amplios; o el Ayuntamiento juzgue la conveniencia de su inclusión, la concesión de la licencia podrá vincularse a la ejecución de los demás actos necesarios. En estos casos podrá tramitarse, previamente a la reparcelación, el proyecto de delimitación del ámbito de gestión.

3. Todo acto de alteración de las fincas vigentes en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General en cualquier clase de suelo y aún cuando sea permitido por éstas, requerirá la obtención de licencia municipal de parcelación individualizada. Así mismo, sólo la concesión de licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas finales, resultando infracción urbanística toda división material de terrenos que se efectúa sin haberla obtenido.

4. El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad competente todos los acuerdos de concesión de licencias de parcelación.

Artículo 35.- Licencias de obras de urbanización

Las obras de urbanización se autorizarán siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Artículo 36.- Licencias de obras de edificación

1. Para la concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones fijadas por el planeamiento, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o conformidad de la parcela de aplicación con el plan.
- b) En suelo urbano no consolidado por la urbanización, será necesario que haya ganado firmeza en vía administrativa el instrumento de distribución de cargas y beneficios entre los propietarios de la unidad de actuación, hallarse aprobado el

correspondiente proyecto de urbanización, y encontrarse las obras de urbanización en un estado tal que permita la previsión de su finalización al tiempo de la terminación de la edificación. Se deberá prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización.

- c) En suelo urbano consolidado, tener la parcela la consideración de solar por contar con acceso rodado por calzada pavimentada y los servicios de suministro de agua y electricidad, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, y acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público al menos en una de las fachadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute. Podrá autorizarse la edificación de parcelas que aún no tengan la consideración de solar, siempre que se preste garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución material de las obras de urbanización pendientes y que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.
- d) Asunción de la dirección facultativa por técnico competente. Según la naturaleza de la obra.
- e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- f) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto.
- g) Cuantos otros requisitos que sean de aplicación de índole específica fueren exigibles a tenor del presente documento.

2. La concesión de licencia municipal de obra de edificación comportará para los titulares de la misma las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:

- a) Satisfacer los gastos de toda índole que se ocasionen como consecuencia directa de las obras.
- b) Construir, reponer y mantener en buen estado de conservación la urbanización afectada.
- c) Instalar y mantener en buen uso las vallas y demás elementos de protección de las obras.
- d) Comunicar al Ayuntamiento el inicio, fin de obras y toda incidencia en el desarrollo de éstas.
- e) Realizar las obras en el plazo y condiciones que se especifiquen en la licencia.
- f) Depositar la fianza que en su caso, y si lo juzga necesario, pueda fijar el Ayuntamiento para responder del cumplimiento de las obligaciones de la promoción.

Artículo 37.- Caducidad y revocación de las licencias de obra

1. Las licencias de obras de urbanización o de edificación caducarán, salvo concesión de las oportunas prórrogas, por el transcurso de los plazos que a continuación se establecen:

- a) Si no dan comienzo las obras antes de 6 meses desde la concesión de la misma. Con causa justificada podrá solicitarse prórroga para inicio de las obras por un nuevo período de 6 meses y por una sola vez.
- b) Si una vez iniciadas las obras éstas quedaran suspendidas por un período

superior de 6 meses. Con causa justificada podrá solicitarse prórroga de 6 meses y por una sola vez.

c) Si se incumplieran los plazos establecidos en el proyecto técnico o, en su caso, especificados en la licencia para la ejecución de cada una de las fases o de la totalidad de la obra. Con causa justificada, y por una sola vez se podrá solicitar prórroga sin que se amplíe el período de ejecución total y de cada fase en más del 50% del tiempo inicialmente previsto.

2. Se suspenderá la validez de una licencia de obra por incumplimiento en la ejecución de las condiciones técnicas materiales del proyecto. Esta suspensión conllevará la caducidad definitiva de la licencia si la promoción no subsana los incumplimientos en el plazo que le sea establecido por el Ayuntamiento y sin perjuicio de las posibles sanciones que puedan serle aplicadas.

Artículo 38.- Licencias de otras actividades urbanísticas y de ocupación o funcionamiento

La realización de cualquiera de los actos contemplados en el art. 2.4.6. así como la puesta en uso de edificios e instalaciones una vez comprobado que se han ejecutado de conformidad a las condiciones de las licencias previas, requieren de concesión de licencia municipal que se tramitará en base a la especificidad del acto solicitado por analogía con las normas fijadas para otros tipos de licencias, en base a la consideración del proyecto técnico, de acuerdo con el procedimiento establecido o que pudiera establecer el Ayuntamiento y en cumplimiento de la legislación vigente.

Artículo 39.- Actos realizados sin licencia u orden de ejecución o incumpléndolas

1. En caso de realización de actos sin la licencia preceptiva u orden de ejecución, se cometerá infracción urbanística y se procederá a la apertura de expediente sancionador de disciplina urbanística, cuando corresponda, conforme a los artículos 180 y siguientes del TRLOTENC, y además, la imposición de las sanciones correspondientes según la gravedad de la infracción, además de las medidas de obligado cumplimiento para restaurar el orden jurídico y la realidad física alterada.

2. Así mismo, la ejecución de obras u otros actos urbanísticos, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, con la licencia caducada o suspendida dará lugar a las responsabilidades propias a actos realizados sin licencia.

3. En el supuesto de incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia se estará a lo establecido en el apartado 2 del art. 37, determinándose el carácter del incumplimiento, subsanable o insubsanable, a efectos de la suspensión o caducidad definitiva de la licencia, y de la valoración del grado de infracción urbanística y de la naturaleza de las sanciones que procedan.

Artículo 40.- Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o usos

1. Con las órdenes de ejecución o suspensión el Ayuntamiento ejerce su competencia para imponer o restablecer la ordenación urbanística y el cumplimiento del deber de conservar en materia de seguridad, salubridad y ornato, así como asegura la eficacia de las decisiones que adopte, en atención al interés público urbanístico.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución o suspensión conllevará, además de las medidas disciplinarias que procedan por infracción urbanística, la ejecución administrativa

subsidiaria y la adopción por el Ayuntamiento de la interrupción de toda actividad que estuviera en funcionamiento.

Artículo 41.- La inspección urbanística municipal

El Ayuntamiento de Santa María de Guía llevará a cabo los trabajos necesarios de inspección urbanística para asegurar el cumplimiento de la ordenación establecida por el presente Plan General y sus figuras de desarrollo así como para la comprobación de todos aquellos actos que lo requieran.

TITULO III DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

CAPITULO I APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 42.- El aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el asignado por el planeamiento de acuerdo a lo establecido legalmente y resultante de la ordenación y de las condiciones urbanísticas, normativas y de tipologías que se determinan en este Plan General o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

2. En los documentos correspondientes de la ordenación pormenorizada se determina el aprovechamiento medio aplicable a los sectores de suelo urbanizable, sin perjuicio de las determinaciones para su concreción que contengan los instrumentos de planeamiento de desarrollo en el caso de los sectores de suelo urbanizable no ordenado.

Artículo 43.- Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas a su efectividad, al cumplimiento de los siguientes deberes y limitaciones:

1. La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación o Compensación.
2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamientos en favor del Municipio que graven al polígono.
3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes.
4. La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.
5. El cumplimiento de los plazos de ejecución determinados por el planeamiento.

Artículo 44.- Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento urbanístico medio de los terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable, será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total del ámbito o del sector entre la superficie total, excluido, en su caso, los terrenos de dominio público e incluidos los de sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 del TRLOTENC, en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá el aprovechamiento urbanístico global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías

edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

3. Las fichas o cuadros contenidas en el Anexo IV de Ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable, aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos contenidos en estas Normas, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de los sectores de una misma área territorial.

4. En las unidades de actuación delimitadas a los solos efectos de formalizar las cesiones de suelo obligatorias y de garantizar la ejecución de la urbanización, sin que sea necesaria la reparcelación de los terrenos y en las que el instrumento de gestión se limita a la reparcelación económica, el aprovechamiento medio resultante es el derivado del grado de consolidación edificatoria y de la edificabilidad permitida.

5. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán excepcionalmente establecer coeficientes de ponderación de los usos y tipologías resultantes de su ordenación pormenorizada distintos a los establecidos en las Normas de la ordenación pormenorizada, siempre que se justifique y resulte conveniente para una correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

6. Para el cálculo del aprovechamiento medio entre sectores de suelo urbanizable, ordenados directamente por el PGO y no ordenados, se consideran tres áreas territoriales (costa, vega de Guía-Gáldar y medianías-zona alta).

Artículo 45.- Aprovechamiento susceptible de apropiación

1. Como requisito previo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y a solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberán ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación, y en su caso, ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos correspondientes a dichos viales, así como el suelo afectado por espacios libres públicos y dotaciones en los supuestos y en las condiciones que establecen la Ley y sus reglamentos.

2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en un ámbito de suelo urbano no consolidado o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del ámbito o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Ordenación Urbanística o en el Plan Parcial correspondiente.

3. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y el de costear o, en su caso, la ejecución de la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. Cuando la ejecución del ámbito, sector o unidad de actuación se realice por el sistema de cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al propio sistema.

Artículo 46.- Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento es el 10% del aprovechamiento medio del ámbito o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, según lo dispuesto en este Plan General.

2. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento se obtendrá preferentemente con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente. En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y gestión del patrimonio municipal de suelo, o a financiar actuaciones urbanísticas municipales y a la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística de iniciativa pública.

3. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización del ámbito o sector de que se trate, salvo en aquellos supuestos en los que exista un exceso de cargas urbanísticas no compensadas respecto al aprovechamiento urbanístico en relación a otros ámbitos o sectores de similar situación y características tipológicas, y siempre que se justifique debidamente la existencia de tales circunstancias.

TITULO IV EL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 47.- Definición y delimitación sectorial

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas que tras las necesarias garantías de una adecuada urbanización y dotación de servicios e infraestructuras, podrán llegar a ser soporte de crecimiento urbano en el período de vigencia del presente Plan General de Ordenación (PGO).

2. El suelo urbanizable de este PGO se categoriza como sectorizado, y dentro del sectorizado, en ordenado y no ordenado, tal como se establece en la Normativa Estructural del presente Plan General.

3. La delimitación de los terrenos clasificados como suelo urbanizable dentro del ámbito del PGO aparece recogida en los planos de ordenación estructural y pormenorizada del presente Plan y en el Anexo IV a la presente Normativa: Ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable. La superficie clasificada como suelo urbanizable comprende los terrenos delimitados en el interior de los perímetros de los respectivos sectores.

4. En el ámbito objeto de este PGO, se incluyen los siguientes sectores de suelo urbanizable, con la categoría, denominación que se muestran en el siguiente cuadro:

NUCLEO	CATEGORÍA	DENOMINACIÓN
GUÍA CASCO	SUSO/R-6	Barranco de las Garzas
	SUSO/R-7	San Blas - Gallinero
	SUSO/R-8	Barranco de Guía
	SUSO/R-9	Albercón de la Virgen
	SUSO/R-10	Finca Clavijo
	SUSNO/T-1	Lomo Guillén
LA ATALAYA / BECERRIL	SUSO/R-1	La Atalaya
	SUSO/R-5	La Atalaya-Becerril
ROQUE PRIETO	SUSNO/R-1	Roque Prieto
LOS SAUCES	SUSO/R-2	Los Sauces
LLANO ALEGRE	SUSO/I-1	Llano Alegre
	SUSNO/I-1	
SAN JUAN	SUSO/R-3	San Juan
LA DEHESA	SUSO/R-4	La Dehesa

Artículo 48.- Desarrollo del suelo urbanizable

1. Los sectores de suelo urbanizable categorizados por el presente PGO se organizan en ámbitos de ordenación según lo dispuesto en la Normativa estructural del mismo. De esta manera:

- una serie de sectores son tratados como ámbitos de ordenación directa (AOD) por el PGO, asumiendo la ordenación pormenorizada de los mismos,
- otros constituyen ámbitos de ordenación directa específicos (AODE), siendo ordenados pormenorizadamente por el PGO pero cuya especialidad hizo que fueran desarrollados por un instrumento de desarrollo específico o una revisión parcial del PGO ya tramitada o en tramitación.
- y otros son ámbitos de ordenación remitida a Plan Parcial (AOR-PP). En ellos el PGO contiene la ordenación básica y remite su ordenación pormenorizada a Plan Parcial.

Los Planes Parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable deberán referirse a un sector completo del suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos estructurales interiores al mismo, y también a aquellos que estén adscritos al sector, no teniendo que estar integrados físicamente en él. También integrarán elementos colindantes o exteriores al sector cuando, a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas que hagan aconsejable su ordenación conjunta, tal y como sucede con algunos de los sectores que se incluyen en el presente documento.

Los Planes Parciales cumplirán en los sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas de condiciones particulares contenidas en los Anexos a las Normativas de este PGO. Sus ordenanzas se elaborarán de acuerdo con lo dispuesto en la presente normativa.

2. En el siguiente cuadro se identifican los ámbitos de ordenación en los que se engloba cada uno de los suelos urbanizables clasificados por el presente PGO:

NUCLEO	CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	ÁMBITO DE ORDENACIÓN
GUÍA CASCO	SUSO/R-6	Barranco de las Garzas	AOD
	SUSO/R-7	San Blas - Gallinero	AOD
	SUSO/R-8	Barranco de Guía	AOD
	SUSO/R-9	Albercón de la Virgen	AOD
	SUSO/R-10	Finca Clavijo	AODE y AOD
	SUSNO/T-1	Lomo Guillén	AOR-PP
LA ATALAYA / BECERRIL	SUSO/R-1	La Atalaya	AOD
	SUSO/R-5	La Atalaya-Becerril	AOD
ROQUE PRIETO	SUSNO/R-1	Roque Prieto	AOR-PP
LOS SAUCES	SUSO/R-2	Los Sauces	AODE
LLANO ALEGRE	SUSO/I-1	Llano Alegre	AODE
	SUSNO/I-1		AOR-PP
SAN JUAN	SUSO/R-3	San Juan	AOD
LA DEHESA	SUSO/R-4	La Dehesa	AOD

3. La ordenación de los AOD se establece en la presente Normativa y en su Anexo IV de Fichero de sectores de suelo urbanizable.
4. La ordenación de los AODE se contiene en el Anexo I a la presente Normativa.
5. El PGO contiene determinaciones de ordenación para los AOR-PP en el Anexo IV a la presente Normativa, siendo los Planes Parciales que los desarrollan los que contengan la ordenación pormenorizada de estos sectores.

Artículo 49.- Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios

1. De conformidad con lo establecido en el art. 70 del TRLOTENC, en el suelo urbanizable no ordenado sólo podrán autorizarse las obras que correspondan a sistemas generales y las de carácter provisional a que se refiere el art. 61 de dicha ley. En tanto no se apruebe el Plan Parcial del sector y se ejecuten totalmente las correspondientes obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización, no podrán realizarse obras de edificación, instalaciones o implantaciones de usos que no sean las correspondientes a sistemas generales y las provisionales.
2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable ordenado están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de acuerdo con la ordenación urbanística, lo establecido en el art. 71.3 del TRLOTENC.
3. Los propietarios de los terrenos situados en suelo urbanizable ordenado están obligados además a:
 - a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas.
 - c) Costear y ejecutar la urbanización del sector incluida la parte que proceda de las obras precisas de los elementos estructurales (redes generales de servicios y dotaciones) en los plazos máximos señalados en el presente PGO. El costeamiento y la ejecución de los elementos estructurales se realizará en la proporción y forma que se estipule en el PGO (en caso de los AOD y AODE), de acuerdo con el correspondiente Convenio Urbanístico, en su caso, o con lo establecido en el Programa de Actuación previsto por el Ayuntamiento.

4. Es así mismo obligación de los propietarios de suelo urbanizable, edificar las parcelas que adquieran el carácter legal de solar dentro de los plazos que determine el Plan. Las edificaciones ejecutadas deberán ser usadas, conservadas y rehabilitadas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
5. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable tienen derecho, en las parcelas a tales efectos ordenadas por el planeamiento parcial y una vez cumplidas las obligaciones anteriores, a la ejecución, mediante la acción urbanizadora y de instalación de servicios y dotaciones urbanas, al 90% del aprovechamiento que resulte, de acuerdo con lo expuesto en este artículo.
6. En caso de incumplimiento en las obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable, el Ayuntamiento de Santa María de Guía valorará la gravedad de los mismos y establecerá los mecanismos correctores convenientes y, si ello se juzga necesario y de acuerdo a la legislación vigente, revisará las determinaciones de ordenación o gestión incluso la clasificación del suelo ya que no existiría adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico; ello sin perjuicio de proceder al correspondiente expediente sancionador.

Artículo 50.- Condiciones generales de aprovechamiento edificatorio

1. Se define, dentro del marco de la ordenación general del municipio, un Sistema de Gestión que permite el reparto de cargas, generado por la inclusión o adscripción de Sistemas Generales de ámbito municipal en algunos de los sectores de suelo urbanizable.
2. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en m² de superficie edificable de carácter lucrativo asignada por el planeamiento a cada m² de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. Su cuantía exacta se calcula mediante el procedimiento que se justifica y detalla en la Memoria de ordenación pormenorizada del presente PGO, teniendo en cuenta que el aprovechamiento urbanístico medio dentro de la misma área territorial para cada uno de los sectores, así calculado, no podrá diferir entre ellos en más del 15%.
3. Los índices de edificabilidad máximos y los aprovechamientos medios estimados para los sectores delimitados se aportan en el Anexo IV de la Normativa de Ordenación Pormenorizada.
4. Los índices de edificabilidad máxima deberán cumplirse sobre la superficie total de los sectores, sin perjuicio de que en cada uno de los subámbitos en que se divida un determinado sector, se cumplan también los índices parciales de edificabilidad que se establezcan para cada uno, en sus condiciones particulares de ordenación. El número de viviendas se entiende como un valor estimatorio o indicativo, siendo el plan parcial quien determine el valor final, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad total del sector.
5. Los datos de carácter vinculante relativo al aprovechamiento serán en cada sector: la superficie del sector, el índice de edificabilidad (m²/m²) y las determinaciones relativas a dotaciones y sistemas generales quedando el resto como indicativos.
6. Los coeficientes de homogeneización de uso y tipología que se determinan en esta Revisión del PGO serán de carácter obligatorio para el cálculo del aprovechamiento global y medio específico en el ámbito de cada Plan Parcial y son los que se acompañan a

continuación. El resto de los Coeficientes de Intensidad y Circunstancias Urbanísticas se establecerán por los Planes Parciales de desarrollo de los sectores.

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA	
TIPOLOGÍA	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA Cut
Manzana Cerrada	1,00
Edificación Abierta	1,05
Hilera Adosada	1,15
Ordenación de conjunto residencial aislada/pareada	1,25
Ordenación de conjunto residencial adosada	1,15
Aislada Pareada	1,25
Viviendas de Protección Pública	0,80
Equipamientos Privados	0,75
Comercial Mixto	1,20
Comercial Exclusivo como uso compatible con sector residencial	1,40
Industrial en edificación adosada de manzana cerrada	0,65
Industrial en edificación mixta	0,70
Industrial y terciario en edificación abierta singular	0,70
Aparcamiento en edificio exclusivo	0,85
Estaciones de Servicio	0,70

Artículo 51.- Condiciones generales sobre las cesiones dotacionales y de aprovechamiento por los Planes Parciales

1. Las parcelas dotacionales de cesión serán delimitadas por el Plan Parcial respetando las instrucciones específicas de ordenación del sector correspondiente. La cesión libre y gratuita, a favor del Ayuntamiento, del plan, deberá programarse en el plan de etapas de la urbanización, ajustándolo para que las cesiones se produzcan en modo equilibrado durante la ejecución, así como adecuarse a las concertaciones que con carácter específico se han concertado para el sector.
2. Los índices mínimos de edificabilidad que el Plan Parcial asignará a las parcelas de dotaciones y equipamientos son los siguientes:
 - a) 0'40 m²/m² para el docente o cultural.
 - b) 0'10 m²/m² para el deportivo de cesión.
3. Los espacios libres de uso público y las parcelas dotacionales se localizarán en parcelas de buenas condiciones topográficas y fácil acceso, preferentemente desde el viario estructurante, se tolerará una pequeña edificabilidad destinada a servicios (quioscos, edificios auxiliares, etc..) propios de estos espacios que, en el ámbito del presente Plan General, no deberá exceder de 0'05 m²/m², en las áreas ordenadas mediante el sistema de Ciudad Jardín y los 0,10 m²/m² en las áreas ordenadas mediante los restantes sistemas.
4. El aprovechamiento que debe ser cedido al Ayuntamiento tendrá una cuantía mínima igual al 10% del máximo que corresponda al sector. Para su conversión en suelo neto de parcela, el Plan Parcial de acuerdo con lo establecido en los artículos precedentes, seguirá el siguiente método:
 - a) Calculará el valor de superficie edificable descontando a la total del sector la asignada a las parcelas dotacionales de cesión. Esta diferencia será multiplicada en cada uso característico por su correspondiente coeficiente de ponderación de acuerdo con lo expuesto en el artículo anterior y por el porcentaje de cesión (no menor al 10%).
 - b) Si dentro del sector se creasen zonas tipológicas diferenciadas, esta superficie edificable sería recomendable distribuirla entre las diferentes zonas lucrativas del sector en la proporción en que cada una de estas zonas participen de la superficie edificable total del sector. Esta recomendación no tiene carácter vinculante, a fin de permitir flexibilizar la concertación en cada caso concreto.
5. Será opción del Ayuntamiento aceptar la permuta de las parcelas así obtenidas, como de cesión, por otras, con el fin de si conviniera materializar la cesión de aprovechamiento en otras zonas, que pueden ser ajenas al ámbito e incluso a su clasificación, para facilitar la gestión o alcanzar aquellos objetivos municipales que favorezcan al interés general (dotaciones del S.U., solares para viviendas de promoción pública, etc.). En todo caso, estas concertaciones se harán de mutuo acuerdo entre la Administración y los promotores del Plan Parcial respectivo, recogiénose en el documento de concertación, y atendiendo en las mismas a criterios de valoración diferenciada de los diferentes usos y localizaciones.

TITULO V EL SUELO URBANO

Artículo 52.- Definición

1. Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos que se delimitan como tales, por cumplir las condiciones establecidas al efecto por el art. 50 del TRLOTENC.
2. En el ámbito objeto de este Plan General de Ordenación, se incluye suelo de esta clase en los núcleos que tienen carácter urbano, con sus respectivas ordenaciones y parámetros de aplicación, siendo los ámbitos delimitados los siguientes:

Artículo 53.- Desarrollo del suelo urbano

1. El suelo urbano se desarrollará mediante la Normativa y Ordenanzas de aplicación y los diferentes instrumentos de desarrollo y gestión urbanística que se incluyen en este documento, en relación con la categoría del suelo urbano de que se trate.

De conformidad con el art. 51 del TRLOTENC se diferencian las siguientes categorías y grados de intervención en el suelo urbano:

1. Suelo urbano consolidado por la urbanización (ámbitos de SUCU):

- a) Se ordenan directamente mediante el establecimiento de una normativa específica de aplicación, asignación de usos y la definición de alineaciones, rasantes y esquemas de los servicios urbanísticos que conforman el tejido urbano soporte. Su ordenación pormenorizada figura grafiada en los planos del presente PGO. La normativa específica de aplicación se desarrolla en esta Normativa. Constituyen ámbitos de ordenación directa (AOD), según lo establecido en la Normativa estructural del PGO.

- b) Aquel suelo urbano consolidado cuya ordenación, aún proviniendo de un instrumento de planeamiento urbanístico específico y en vigor, es asumida por el PGO para su posterior Revisión. En este caso estarían los suelos urbanos del Casco de Guía, sometido a un Plan Especial de protección y reforma interior (PEPRI), y de La Atalaya-Becerril, ordenado mediante un Plan Especial de reforma interior (PERI). Ambos Planes tienen por objeto la renovación o rehabilitación urbana y el desarrollo de suelos urbanos con interés cultural. La ordenación de estos ámbitos, señalados como ámbitos de planeamiento sujetos a Revisión (APR) se establece como Anexo II a la Normativa de ordenación pormenorizada.

- c) Aquel suelo urbano consolidado cuya ordenación se remite a un instrumento de planeamiento urbanístico específico, como el suelo urbano consolidado de Las Cañadas - Las Boticarias y el suelo urbano de San Felipe, remitidos a Plan Especial con las determinaciones establecidas en el Anexo III a la presente Normativa. Son ámbitos de ordenación remitida a Plan Especial (AOR-PE).

- d) Aquel suelo urbano ordenado pormenorizadamente por el PGO pero que por la especialidad de su ámbito contiene una Normativa específica que ha sido desarrollada mediante una revisión parcial del PGO en vigor. En esta situación se encuentran el suelo urbano consolidado Sistema General deportivo centro dotacional integrado (SUCU 1.7). Este suelo urbano se considera un ámbito de ordenación directa específico (AODE), de acuerdo a lo establecido en la Normativa estructural del presente PGO. La ordenación de este AODE se contiene en el Anexo I a la presente Normativa.

2. Suelo urbano no consolidado por la urbanización (ámbitos de SUNCU). Se realiza la ordenación pormenorizada de todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado y se resuelve su ejecución mediante unidades de actuación (UAs), de acuerdo con lo determinado por el TRLOTENC.

3. El régimen jurídico del suelo urbano se rige por lo dispuesto en los artículos 72 (para el suelo urbano no consolidado) y 73 (suelo urbano consolidado) del TRLOTENC.

NUCLEO	CATEGORIA	DENOMINACIÓN	ÁMBITO DE ORDENACIÓN
GUÍA CASCO	SUCU 1.1	Casco Histórico	APR
	SUCU 1.2	Lomo de Guillén	AOD
	SUCU 1.3	Sistema General Docente 1	AOD
	SUCU 1.4	Albercón de la Virgen	AOD
	SUCU 1.5	El Gallinero/ San Blas	AOD
	SUCU 1.6	Sistema General Docente 2	AOD
	SUCU 1.7	Sistema General Deportivo Centro Dotacional Integrado	AODE
	SUCU 1.8	San Roque	AOD
	SUCU 1.9	Cuesta de Caraballo	AOD
	SUNCU 1.1	Lomo de Guillén	AOD
	SUNCU 1.2	La Marquesa	AOD
LA ATALAYA / BECERRIL	SUCU 2.1	La Atalaya	AOD
	SUCU 2.2	La Atalaya – Becerril	APR
	SUCU 2.3	Becerril	AOD
	SUCU 2.4	La Atalaya 2	AOD
	SUNCU 2.1	La Atalaya - Becerril	APR
CALETA DE SORIA	SUCU 3	Caleta de Soria	AOD
LA CAÑADA LAS BOTICARIAS	SUCU 4	La Cañada – Las Boticarias	AOR-PE
LLANO ALEGRE	SUCU 5	Llano Alegre	AOD
SAN FELIPE	SUCU 6	San Felipe	AOD Y AOR-PE
ANZO	SUCU 7	Anzo	AOD
	SUNCU 7.1		AOD
EL GALLEGO	SUCU 8	El Gallego	AOD
SAN JUAN	SUCU 9	San Juan	AOD
	SUNCU 9.1		AOD
	SUNCU 9.2		AOD
	SUSO/R-3		AOD
LA DEHESA	SUCU 10	La Dehesa	AOD
	SUNCU 10.1		AOD
	SUNCU 10.2		AOD
	SUNCU 10.3		AOD
	SUNCU 10.4		AOD
FARAILAGA	SUCU 11	Farailaga	AOD
	SUNCU 11.1		AOD
EL PALMITAL	SUCU 13	El Palmital	AOD
PIEDRA DE MOLINO	SUCU 14	Piedra de Molino	AOD
	SUNCU 14.1		AOD

Artículo 54.- Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas que vayan a constituir el suelo urbano

1. En principio, se considera que ciertos efectos ambientales derivados de algunas determinaciones del planeamiento, especialmente los ligados a la urbanización y/o edificación de nueva implantación, no pueden ser corregidos. Entre ellos se encuentran los siguientes:

- Modificación previsible e irreversible de las geoformas.
- Eliminación de la cobertura vegetal
- Desestructuración general del suelo con la consiguiente modificación de los flujos de escorrentía.
- Alteración general del paisaje, tanto en el lugar de la actuación como en el entorno

2. Sin embargo, otros efectos ligados a las nuevas áreas de suelo urbano sí pueden ser corregidos total o parcialmente:

- Respecto a las condiciones de la urbanización

1- Se evitarán los bordes rectilíneos de los suelos urbanos que no guarden relación alguna con la topografía. Estos bordes deberán tener un tratamiento paisajístico a fin de disminuir el impacto visual sobre los suelos rústicos colindantes, dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones naturales del lugar en el que se instala.

2- No se realizarán actuaciones urbanísticas cuyos efectos físicos traspasen los límites establecidos para el suelo urbano, como es el caso de terraplenes, muros, explanaciones, etc.

3- Los parámetros de edificabilidad asumirán en lo posible las características preexistentes, siempre que no se especifique lo contrario de manera explícita y razonada.

4- Se debe evitar una excesiva regularización de la trama urbana, ya que no se identificaría con las características tradicionales del poblamiento municipal, en su caso.

5- La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.

6- La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial (área industrial), deben conllevar un estudio detallado (Evaluación de Impacto Ecológico) que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies autóctonas o características del entorno.

- Respecto a las características de las edificaciones

1- Se evitará la tipología casa-salón, regulándose con especial énfasis el tamaño, material y color de las puertas garajeras.

2- El aspecto de las edificaciones, sea cual fuere su uso, deberá ser controlado mediante la limitación de las excavaciones, las cuales no deberán superar los 3 metros de altura cualquiera que sea la pendiente.

- 3- Con independencia de las limitaciones de alturas derivadas del cumplimiento de normas urbanísticas, deberán controlarse las alturas de la edificación sobre la rasante natural del terreno, medida en el punto más desfavorable.
- 4- Los paramentos de las edificaciones de nueva construcción deberán quedar correctamente finalizados previa ocupación de la vivienda, con el fin de evitar la dilatación en el tiempo de las obras.
- 5- Las edificaciones adosadas y entremedianeras enfoscarán y pintarán el muro entremedianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.
- 6- Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados.
- 7- Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores.
- 8- Como recomendación, a tenor de las características preexistentes, la gama cromática empleada en la resolución de fachadas pasa por los colores blancos y ocres.

- Respecto a las infraestructuras y equipamientos

- 1- Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la conexión con la red dirigida a la depuradora existente, que deberá regular su capacidad según las estimaciones de crecimiento del Plan.
- 2- Se recomienda la canalización subterránea, dentro de lo posible, de todo el cableado a instalar.
- 3- En relación con la red viaria, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
- 4- Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.
- 5- El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje.
- 6- En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

Artículo 55.- Medidas correctoras para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y tranquilidad pública

- 1- Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamientos.

2- Abordar actuaciones de mejora del firme de algunos viales, así como el acondicionamiento de diversas aceras.

3- Elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, iluminarias de alumbrado público...) acorde con las características edificatorias existentes, debiéndose buscar su integración en el paisaje urbano.

4- Resolver la contaminación visual derivada del tendido eléctrico y telefónico aéreo, así como del "cableado" sistemático de fachadas. Para ello se aportan las siguientes soluciones:

- En lo posible, canalización subterránea del cableado
- Conducción del cableado por el interior de los aleros, en aquellas edificaciones en las que ya existan. Se trataría de una perforación longitudinal de los aleros que permita la ocultación visual del cableado a su paso por la fachada
- Instalación del cableado paralelo a la línea inferior de unión entre los aleros y la fachada, intentándose ajustar en lo posible a la misma
- Utilización de canaletas de p.v.c. en las que introducir el cableado, evitando su visionado exterior
- Utilización de molduras longitudinales a las fachadas sobre las que canalizar el cableado
- En todos los casos, pintado del cableado de igual color que la fachada de la edificación.

5- Restauración o rehabilitación de edificaciones deterioradas.

6- El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, para ello se utilizarán preferiblemente especies de porte arbustivo y/o arbóreo, de las descritas en el apartado 6.1.1 Medidas de carácter general, de este documento.

7- En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

8- Las edificaciones adosadas y entremedianeras enfoscarán y pintarán el muro entremedianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.

9- Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados.

10- Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores

11- Como norma general, a tenor de las características preexistentes, la gama cromática empleada en la resolución de fachadas pasa por los colores blancos y ocres.

12- Para la consolidación e integración al paisaje urbano del suelo urbano consolidado, se deberá fomentar la ocupación en las parcelas y espacios libres existentes en el interior de la trama urbana, evitando en este caso la colmatación lenta y desordenada que caracteriza los sectores ya consolidados por la edificación. Paralelamente a esta ocupación, se procederá a la retirada a un vertedero autorizado de todos aquellos residuos (como chatarras, restos vegetales, residuos sólidos urbanos, etc.) que puedan existir en estos espacios y a su vez, ejercer un control que evite la acumulación de residuos en tanto se procede a la ocupación. Igualmente deberá aplicarse las medidas contenidas en el punto 3 y 4 de este artículo.

Artículo 56.- Medidas relacionadas con el ahorro energético

1. El diseño de las edificaciones tendrá en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno.
2. Todo equipamiento público de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma incorporará instalaciones receptoras de energía solar.
3. Todas las viviendas y edificios de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma incorporarán instalaciones de energía solar.
4. Implantar farolas de iluminación en los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).

Artículo 57.- Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras derivadas del desarrollo del suelo

En principio, el mayor potencial de transformación territorial inherente al planeamiento propuesto se circunscribe a las bolsas de suelo reservado para la expansión futura de la edificación, ya sea en suelo urbano o en asentamiento rural. Será en estos sectores donde la ejecución de desmontes y taludes, el tránsito de vehículos pesados y los movimientos de tierras serán más significativos. Entre las medidas generales destinadas a aminorar los efectos ambientales de estas actuaciones destacan:

- 1- Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
- 2- Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera.
- 3- En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos.
- 4- Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
- 5- Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.

TITULO VI PARAMETROS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 58.- Definición y capacidad de edificar

1. El objeto de este Título es establecer las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

2. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.
3. En el suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en la presente Normativa.
4. Los parámetros que se establecen en este Título son de aplicación a la totalidad del suelo ordenado por el Plan General de Ordenación, no obstante los planes de desarrollo (planes parciales o planes especiales) y los ámbitos de ordenación directa específicos del suelo urbano y urbanizable en su normativa de aplicación, podrán establecer otras definiciones y parámetros relativos a las condiciones de la parcela, posición y ocupación del edificio en la parcela, edificabilidad y volumen.

CAPITULO II DEFINICIONES Y CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA

Artículo 59.- Las unidades urbanísticas de referencia

1. La unidad urbanística de referencia es el área delimitada de suelo sobre cuya superficie se aplican los parámetros establecidos en este PGO. La unidad de referencia espacial podrá ser la parcela, la manzana o genéricamente un área con ordenación de conjunto respecto a la cual, y en cada ámbito normativo, se señalen las diversas condiciones de regulación de la edificación y de los usos.
2. La definición de las unidades urbanísticas de referencia es precisa y sin ambigüedades en todo ámbito de ordenación de este Plan General de Ordenación, ya que es éste el objeto sobre el que se establecen todos los parámetros normativos.
3. La manzana es la porción de terreno clasificado como suelo urbano o urbanizable ordenado que queda delimitada en todo su perímetro por viario público, peatonal o rodado, o espacios libres públicos. Los espacios públicos (vianos rodados y los espacios libres) para ser considerados como elementos divisorios de la trama urbana en manzanas deben ser continuos y tener unas dimensiones tales que sea posible inscribir en los mismo un círculo con diámetro de 8 metros. La manzana se subdivide en parcelas, de modo que la suma de las superficies de todas y cada una de las parcelas integrantes en la manzana ha de coincidir con la de ésta. En coherencia con esta definición, toda subdivisión de la manzana que pueda, a efectos de estas normas y por la calificación del planeamiento, tener la consideración de unidad de referencia será denominada parcela, independientemente del carácter público o privado de la misma.
4. La parcela es, específicamente, la porción de terreno deslindada como unidad física y predial. En función del destino urbanístico del suelo las parcelas pueden ser rústicas o urbanas. Las primeras son las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, extractivas o a cualquier otro uso admisible en suelo rústico, y las segundas corresponden a los terrenos destinados a la urbanización y construcción. En general, mientras no se indique expresamente lo contrario, las condiciones normativas de parcela se entenderán referidas exclusivamente a las parcelas urbanas. La parcela resultante del planeamiento puede no ser coincidente con la unidad de propiedad.

Artículo 60.- La función ordenancística de las unidades urbanísticas de referencia

1. La delimitación de manzanas en suelo urbanizable es competencia obligada del Plan Parcial del sector correspondiente o del presente Plan General cuando el sector sea ordenado pormenorizadamente por el mismo. Las manzanas deberán delimitarse

atendiendo a la topografía de los terrenos y a la estructura viaria y de espacios libres que resulte más adecuada en función del diseño urbano que se pretenda y del sistema de ordenación y distribución de usos que se prevea. En principio se debe procurar que la delimitación de manzanas responda a criterios de regulación en cuanto a trazados y dimensiones, debiendo justificarse en el Plan Parcial las razones por las que se adopta determinado modelo urbano. La alteración de cualquier manzana delimitada por un Plan Parcial se entenderá siempre como modificación del mismo y, en consecuencia, para su tramitación se atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística.

2. La manzana es, en principio, una unidad homogénea en cuanto a su ordenación física. Quiere esto decir que, salvo justificación razonada por motivos de mejora general del entorno y con autorización municipal, todas las parcelas edificables de una manzana deben ser reguladas mediante un mismo sistema de ordenación. La asignación del sistema de ordenación a nivel de manzana es competencia, en los sectores de suelo urbanizable, del plan parcial correspondiente. Su modificación, siempre que la misma no suponga alteración de los parámetros que definen el aprovechamiento o de la calificación del suelo (régimen de usos), no supondrá modificación de plan parcial y podrá realizarse mediante estudio de detalle del conjunto de la manzana, con la tramitación y determinaciones que para esta figura se establecen en la legislación urbanística y en la presente Normativa.

3. La delimitación de parcelas en suelo urbanizable es competencia del proyecto de parcelación que podrá tramitarse conjuntamente al plan parcial, si es que no quedan definidas en la documentación de éste, o diferirse a la fase de ejecución del plan. La delimitación de parcelas se hará de modo que cumplan las condiciones establecidas para las mismas con carácter general en este capítulo, den frente a vía o espacio público y, según sea el sistema de ordenación que tengan asignados, sean (dentro de una misma manzana) homogéneas en cuanto a su forma y dimensiones. La modificación de cualquier parcela atenderá a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 61.- Modificación, segregación y agregación de parcelas

1. Toda alteración de la forma o dimensiones de las parcelas vigentes por el planeamiento aprobado en cualquiera de sus niveles, ya sean segregaciones, agregaciones o cualquier otra modificación de sus formas o dimensiones, deberán justificarse debidamente en un proyecto de parcelación sobre el que se tramitará la correspondiente licencia siempre que estén autorizadas en las condiciones del ámbito de ordenación respectivo. La adecuación de cualquier parcela a las condiciones del planeamiento vigente será razón suficiente para autorizar su modificación.

2. Independientemente del resto de condiciones normativas establecidas en cada ámbito de ordenación, toda parcela con superficie o cualquier otra dimensión igual o inferior a la mínima será indivisible, debiendo constar este carácter en el registro de la propiedad.

Artículo 62.- Linderos de la parcela

1. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela separándola de sus colindantes o de los espacios públicos.

2. El lindero frontal es el que separa la parcela del espacio público al que da frente. Cuando la parcela, por su situación concreta en la trama urbana, tenga contacto en dos o más linderos con el espacio público, cada uno de ellos será considerado como linde frontal y cumplirán las condiciones específicas del ámbito de ordenación correspondiente. El lindero frontal, para que la parcela sea acorde con el planeamiento, deberá coincidir con la alineación oficial exterior. El linde opuesto al frontal se denomina lindero posterior o testero, y el resto se denominan laterales.

3. Cuando ello sea necesario por motivos urbanísticos, el Ayuntamiento exigirá al propietario la delimitación física de los lindes de su parcela.

Artículo 63.- Superficie de parcela

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.

Artículo 64.- Alineaciones y rasantes oficiales

1. Las alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente PGO o en las figuras de ordenación que lo desarrollan. Alineaciones exteriores son las que fijan el límite entre las parcelas y los espacios libres públicos; alineaciones interiores son las que determinan, en el interior de la parcela, los límites entre las partes edificables de ésta y el espacio libre interior privado no edificable (franja de retranqueo). Estas alineaciones interiores se determinan mediante condiciones de disposición de la edificación en la parcela, bien gráficamente en los planos de ordenación, denominadas línea límite de edificación, o bien en su tipología específica.

2. Las rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles a las que dan frente las parcelas edificables, expresadas en cotas altimétricas, y que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente PGO o en las figuras de ordenación que lo desarrollan.

3. Chaflanes. Con carácter general se establecen de una longitud de 3 metros, salvo determinación o solución diferente establecida en los planos de alineaciones del presente Plan Operativo. Pueden igualmente tener un diseño curvo, siempre que se encuentren en la envolvente que define el plano recto de 3 metros.

Artículo 65.- Fondo y ancho de parcela

1. El fondo de parcela es la longitud de la línea que une los puntos medios de los linderos frontal y posterior.

2. El ancho de la parcela es una dimensión variable definida como la longitud de cualquier línea que una dos puntos de linderos laterales opuestos trazada perpendicularmente al fondo de la parcela. Por ancho medio de la parcela se entenderá la longitud resultante de dividir la superficie de la parcela entre el fondo de la misma; anchos mínimo y máximo serán, respectivamente, las líneas de ancho de parcela con menor y mayor longitud.

Artículo 66.- Delimitación, identificación y cerramiento de las parcelas

1. Cada una de las parcelas, una vez ejecutada la urbanización y adquieran la condición de solar, deberá quedar identificada mediante sus linderos y un código urbanístico que será establecido por el Ayuntamiento, además de la dirección postal con el nombre de la calle o plaza a que de frente y el número en la misma, que aparecerá señalizado en la edificación construida en la parcela.

2. Todas las parcelas urbanas, con condición de solar, deberán estar cerradas con arreglo a las condiciones que se señalen en el ámbito de ordenación respectivo. De no existir regulación específica, en el ámbito de este PGO, se exigirá el cerramiento de parcela con materiales permanentes de 2 metros de altura y de espesor y calidades que aseguren su solidez y buen estado. El cerramiento de la parcela coincidirá con los linderos de la misma.

Artículo 67.- Parcela urbanizada

1. La parcela urbanizada es el área libre que, una vez acabada la actuación urbanizadora, queda formada por una serie de superficies horizontales o inclinadas sobre las que no existen volúmenes construidos y resulta de los movimientos y obras de tratamiento del terreno, en función de la edificación que haya de instalarse en el mismo. La parcela urbanizada constituye, en consecuencia él, o los niveles que se toman como referencia de las plantas bajas de los volúmenes y sobre los que se producen los recorridos peatonales en las áreas libres (no edificadas) de la actuación.

Las superficies que conforman la parcela urbanizada tendrán continuidad entre si y estarán unidas mediante líneas geométricas que, constructivamente, se resolverán según las conveniencias de cada actuación. Los accesos y relaciones peatonales de la parcela con las vías públicas a que dé frente se referirán a las cotas de altitud de los planos y superficies conformantes de la parcela urbanizada medidas respecto a la rasante oficial.

2. Cualquier punto de la parcela urbanizada no distará respecto a su correspondiente proyección horizontal sobre el terreno natural una distancia vertical mayor de 180 cm, a no ser que se justifique debidamente y por las características del terreno la necesidad imprescindible de aumentar ésta, hasta un máximo de 2,50 metros. Excepcionalmente se permitirá una distancia mayor si por las condiciones topográficas del lugar y la tipología a implantar quedara demostrada la imposibilidad material de desarrollar la actividad y el uso permitido para la citada tipología edificatoria. Esta excepción quedará regulada en las distintas tipologías edificatorias que se desarrollan en este PGO.

3. Los proyectos de actuaciones edificatorias sobre las parcelas contemplarán necesariamente el tratamiento de las áreas libres de las parcelas urbanizadas. El Ayuntamiento podrá exigir, en función de las dimensiones de los espacios libres y las características de la actuación, la plantación de determinadas especies vegetales.

4. Todo proyecto que suponga una actuación constructiva sobre una parcela cuya superficie supere los 500 m² deberá incluir entre sus determinaciones técnicas los siguientes planos y documentación:

a) Planta topográfica del terreno natural firmada por técnico competente, con las curvas de nivel existentes y el grafiado de los perfiles significativos. Si este plano no coincidiera con el correspondiente al proyecto de urbanización o, en su caso, planeamiento que ordene la parcela habrán de justificarse las diferencias, siendo competencia municipal autorizar o no como plano oficial del terreno el del levantamiento topográfico real.

b) Planta de la parcela urbanizada con indicación de las cotas altimétricas de cada uno de los planos o superficies que la conforman así como de los materiales y soluciones constructivas de los mismos.

c) Plano de superposición de ambas plantas así como de los perfiles característicos, con justificación expresa del cumplimiento de lo establecido en el párrafo 2 de este artículo.

Artículo 68.- Condiciones para la edificación de una parcela

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de Planeamiento: Tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGO o su planeamiento de desarrollo señalen para el desarrollo del ámbito, y estar calificada, de conformidad el uso que se pretenda implantar, como edificable.

b) Condiciones de Urbanización: Estar emplazada con frente a una vía urbana urbanizada o con garantías de ejecutar la urbanización conjuntamente a la edificación, en los términos señalados en el presente PGO.

c) Condiciones de Gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que le sean de aplicación.

d) Condiciones Dimensionales: Satisfacer las condiciones dimensionales, y de forma, fijadas por el presente PGO o el planeamiento de su ámbito específico en relación a superficie y linderos.

2. Tendrán la condición de solar las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en este artículo y que tengan fijadas las alineaciones y rasantes.

3. Se denomina parcela residual, aquella que situándose en suelo urbano Consolidado o no consolidado y no cumpliendo con la superficie mínima establecida por el Plan, ésta se encuentra rodeada de otras parcelas que han materializado su aprovechamiento urbanístico mediante edificación correspondiente en las condiciones o no que determine el planeamiento. Se entenderá parcela residual incluso en aquellos casos en que no se puede ampliar la parcela en cuestión, aún teniendo superficie libre de edificación en la parcela colindante, siempre que al añadirle esa superficie libre deje fuera de ordenación la parcela colindante o empeore las condiciones de fuera de ordenación de aquella.

Para que sea edificable la parcela residual, la misma debe cumplir la condición de solar según la definición establecida en el Anexo de definiciones del TRLOTENC.

Las parcelas residuales estarán exentas del cumplimiento de la superficie mínima y las condiciones de forma del solar (dimensiones de los linderos o círculos inscribibles), pero deberán cumplir con el resto de condiciones urbanísticas de aplicación.

CAPITULO III DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 69.- Definición

1. Son las condiciones con las que se determina la posición del edificio dentro de la parcela, mediante referencia a los elementos que definen ésta, así como la parte de parcela que es susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. A efectos de la aplicación de las condiciones normativas de este capítulo y el siguiente, se entiende por edificio el volumen construido por encima de la parcela urbanizada, con unidad geométrica aparente en sí mismo. Así pues, en cualquier parcela se contarán independientemente cuantos edificios haya en función de que cada uno se conforme como volumen propio por encima de la parcela urbanizada, independientemente de que estén unidos por debajo de ésta (mediante un sótano común de aparcamientos u otros usos, por ejemplo).

Artículo 70.- Retranqueos o separación a linderos

1. Es la separación (mínima u obligatoria) que, de acuerdo con las condiciones normativas de cada ámbito de ordenación, debe guardar la edificación respecto a un lindero de la parcela. Esta franja de terreno libre privado, e interior a la parcela, se denominará retranqueo frontal, posterior o lateral según sea el lindero respecto al cual se establezca. El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos sus puntos. Se entenderá en cualquier caso, por lindero frontal aquel por el cual se acceda peatonalmente

al interior de la parcela. En este caso los otros linderos que den a viario se entenderán como laterales.

2. Si bien el retranqueo de cada parcela no podrá ser ocupado por ningún volumen edificado, salvo las excepciones establecidas en el artículo 192 para los espacios libres no edificables de esta normativa, se permitirá la ocupación del subsuelo de éste mediante sótanos y construcciones totalmente subterráneas, salvo en los sistemas de ordenación de ciudad jardín y edificación de conjunto.

3. A efectos del cumplimiento del presente artículo, tendrán la consideración de volúmenes edificados los cuerpos volados de acuerdo con lo especificado por las Ordenanzas que sobre los mismos se establecen en la presente Normativa y en las Ordenanzas municipales de edificación. Tampoco tendrán que respetar los retranqueos a linderos las construcciones de jardín en suelo privado, no vinculadas funcionalmente a la edificación, tales como barbacoas, juegos infantiles o pérgolas, ni los elementos de protección de contadores e instalaciones de los servicios públicos. En el supuesto de que estas excepciones sean sobre el retranqueo frontal, deberá solicitarse autorización, municipal que sólo se concederá si los elementos a incorporar son livianos y se asegura que serán removidos en caso de resultar molestos o peligrosos.

Artículo 71.- Separación entre edificios

1. La separación entre dos edificios es la menor distancia horizontal que existe entre sus fachadas más próximas, tanto si éstos están en la misma parcela como en parcelas colindantes. Fachada de un edificio es todo paramento vertical, exterior del mismo, con ventanas o huecos de iluminación.

2. La separación mínima desde un paramento vertical de un edificio a otro edificio (con o sin ventanas) será siempre igual a la altura del mayor de ambos, medida tal como se establece en la presente Normativa. Se exceptúan de este cumplimiento aquellas edificaciones cuya situación haya sido definida por la ordenación pormenorizada del PGO (según la definición de los parámetros de la tipología edificatoria o planos de ordenación pormenorizada) o planeamiento de desarrollo. Igualmente y en las intervenciones en una misma parcela, cuando se impida consumir parte del aprovechamiento urbanístico otorgado a la misma, la separación será de 6 metros, siempre que no sobrepase las tres plantas de altura libre.

Toda la normativa establecida en este artículo está aplicada a los espacios de separación que den lugar a lugares públicos de tránsito peatonal o rodado de carácter comunal en los sistemas de ordenación de edificación abierta, ciudad jardín o de conjunto.

Artículo 72.- Fondo edificable

1. Es la dimensión de la franja de parcela comprendida entre la alineación exterior y una línea paralela a ésta distante de ella la longitud que se establezca en las normas específicas de cada ámbito de ordenación. El fondo edificable fija en consecuencia la profundidad máxima que puede ocupar la edificación sobre la parcela urbanizada.

2. De acuerdo con lo anterior, el fondo edificable debe entenderse como parámetro definitorio del área de máxima ocupación, sin perjuicio de que ésta no se llegue a conseguir debido a la existencia de normas más restrictivas en el ámbito de ordenación, como por ejemplo, retranqueos (frontales o traseros), porcentaje de ocupación, edificabilidad, línea límite de edificación, etc. Asimismo si se establecieran en los planos de ordenación pormenorizada parámetros, como la línea límite de edificación, que dieran como resultado un fondo edificable mayor que el definido como tal, prevalecerá el menor de los dos.

Artículo 73.- Superficie ocupada

1. Es la superficie de la figura poligonal definida por la proyección de la edificación sobre el plano del terreno. En esta proyección no se considerarán las plantas subterráneas en su totalidad ni los cuerpos volados sobre la vía pública que cumplan sus limitaciones normativas y sí los cuerpos volados cuya proyección quede dentro de los linderos de la parcela. Así mismo, para obtener el valor superficial final se descontará la dimensión de los patios de parcela que pudiera haber interiores al perímetro de la proyección.
2. La superficie ocupada será igual o inferior a la establecida normativamente en cada parcela en las condiciones específicas del ámbito de ordenación correspondiente.

Artículo 74.- Determinación normativa de la superficie ocupada

1. La superficie ocupada máxima para cada parcela viene determinada en las normas específicas de cada ámbito de ordenación bien indirectamente, mediante la conjunción de las condiciones de disposición y/o las de edificabilidad, bien directamente, con la fijación de coeficiente de ocupación.
2. El coeficiente de ocupación es el cociente adimensional resultante de dividir la superficie ocupada máxima entre la superficie total de la parcela. El coeficiente de ocupación se expresa mediante una cifra menor o igual que la unidad (o menor o igual que 100 si se denomina porcentaje de ocupación). El producto de la superficie total de la parcela por el coeficiente de ocupación resulta el valor máximo normativo de la superficie ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como un índice máximo de ocupación, que no puede ser superado en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados del resto de condiciones normativas resultase una ocupación menor, será este último valor el de aplicación.

CAPITULO IV DEFINICIONES Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN

Artículo 75.- Determinación normativa de la superficie edificable

1. La superficie edificable máxima para cada parcela viene determinada en las normas específicas de cada ámbito de ordenación, bien directamente, con la fijación de coeficiente de edificabilidad, o bien indirectamente, mediante la conjunción de las condiciones de disposición y/o las de ocupación y nº de plantas o altura.
2. El coeficiente de edificabilidad es el cociente resultante de dividir la superficie edificable máxima (de carácter normativo) y la superficie total de la parcela, expresado en m^2/m^2 . El producto de la superficie total de parcela (en m^2 de suelo) por el coeficiente de edificabilidad resulta el valor máximo normativo de superficie edificable en la parcela (en m^2 de techo), salvo que por aplicación de otros parámetros este se viera minorado tal como se establece en el punto 4 siguiente.
3. El coeficiente de edificabilidad puede ser establecido, normativamente, en cada ámbito de ordenación y según los criterios urbanísticos de cada caso, bien como un valor de edificabilidad bruta, aplicable sobre la superficie total de una zona incluyendo tanto las parcelas edificables como los terrenos libres de aprovechamientos, o bien como edificabilidad neta, sólo sobre superficies de parcelas edificables, una vez descontados los terrenos libres de aprovechamiento.

4. El coeficiente de edificabilidad neta se establece como un índice máximo de edificación, que no puede ser superado en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si por aplicación de otros parámetros normativos (como el porcentaje de ocupación, la altura máxima, retranqueos, etc) resultase un valor de la superficie edificada máxima distinto del que se obtuviera por aplicación directa del coeficiente de edificabilidad, será el valor máximo de superficie techada en esa parcela el que fuera el menor de ambos.

Artículo 76.- Superficie edificada

1. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que lo componen tal como se establece en el párrafo siguiente.

2. La superficie edificada de cada planta es la comprendida entre los límites exteriores de la misma. Para el cómputo de la superficie edificada de cada planta se atenderá a los siguientes criterios normativos:

a) No computarán como superficie edificada los soportales o plantas bajas porticadas, los pasos de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores sin cubrir, las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros desmontables, los espacios bajo cubierta sin posibilidades de uso habitacional y los locales destinados a instalaciones o cuartos de basuras. Excepcionalmente, y si es expresamente indicado en la tipología edificatoria por pérdida de aprovechamiento, también se excluirá de la superficie edificada la destinada a aparcamiento o garaje cuando se situó en planta baja y sea un uso necesario y obligado para el desarrollo del principal.

Así mismo en las tipologías edificatorias definidas en este PGO se podrán establecer determinaciones específicas respecto a que usos complementarios no consumen superficie edificada, si con ello se justifica una mejor adaptación de la edificación a la topografía del lugar o de una mejora de la funcionalidad y calidad del uso principal. No obstante esta consideración deberá venir expresamente prevista en la tipología edificatoria.

b) Igualmente no se computarán como superficie edificada los espacios, en planta sótano o semisótano, destinados a usos no vivideros, tales como aparcamiento de vehículos y almacenes.

c) Las plantas sótano computarán como superficie edificada sólo en un 20% de su dimensión real, salvo en lo contemplado en el párrafo anterior, o en la tipología edificatoria específica de la parcela. Las plantas semisótano computarán como superficie edificada solo en un 60% de su dimensión real, salvo lo contemplado en el párrafo anterior.

d) Los cuerpos volados (de acuerdo con la clasificación y definiciones de los arts. 33 y 34 de la Ordenanzas Municipales de Edificación) computarán como superficie en un 100% de sus dimensiones si son cerrados, en un 50% si son semi-abiertos y en un 20% si son abiertos. Esta norma es de aplicación a las escaleras y pasillos de circulación exteriores.

e) Las entreplantas computarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables computarán al 100% de su superficie real en todo el área en que tengan una altura libre no menor de 1'50 m. y en un 50% en el resto de la planta.

f) El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real.

3. El Ayuntamiento de Santa María de Guía podrá en determinados ámbitos de ordenación o para determinados usos pormenorizados establecer normas específicas en el cómputo de la

edificabilidad, al objeto de fomentar o limitar determinadas construcciones en coherencia con la política urbanística municipal.

4. A efectos de la justificación del cumplimiento de las ordenanzas de aplicación en materia de superficie edificada máxima, los proyectos técnicos de edificación deberán especificar claramente en la Memoria las mediciones de cada uno de los espacios techados existentes, llegando en esta diferenciación al detalle que más convenga y distinguiendo al menos como espacios distintos todos aquellos que correspondan a unidades de uso pormenorizado (por ejemplo, indicar las medidas de cada unidad de vivienda o de local) o que tengan condiciones constructivas o espaciales que les hagan susceptibles de un cómputo específico de sus superficies edificadas (áreas de más o menos 1'50 m de altura bajo cubierta inclinada etc.).

Artículo 77.- Alturas de la edificación

1. La altura de la edificación a parcela urbanizada es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical. Esta dimensión se mide desde la proyección de la línea de intersección del edificio con la parcela urbanizada hasta la proyección de la cornisa o hasta la coronación. En el primer caso se denomina altura de cornisa, definida ésta como la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el paramento exterior de la edificación. En el segundo caso se denomina altura de coronación, definida ésta como el nivel superior de los petos de protección de cubierta o de la cumbre más alta del edificio.

2. La altura exterior de la edificación a vía pública es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical coincidente con la alineación exterior de la parcela. Esta dimensión se mide desde la rasante de la vía o espacio público hasta la proyección de la cornisa o coronación, según se denomine al remate del edificio, de acuerdo con lo definido en el párrafo anterior.

3. La altura aparente (h), en edificación escalonada, es la altura definida por la proyección sobre un plano vertical, paralelo al plano de fachada alineado con las curvas de nivel, de la línea de cornisa de la edificación y la de encuentro del plano del pavimento de la planta más baja, que denominaremos cota de referencia de la edificación.

Artículo 78.- Medición de la altura de la edificación a parcela urbanizada

1. Para la medición de la altura en metros a parcela urbanizada, se entenderá que la altura máxima normativa debe ser cumplida en todos y cada uno de los planos verticales sobre los que se proyecten los paramentos verticales del edificio, tal como se establece en el párrafo 1 del artículo anterior.

2. Por aplicación de la definición del artículo anterior, en el caso de que, por necesidades proyectuales o del terreno, el edificio tenga sus diferentes plantas dispuestas en forma escalonada, la altura a parcela urbanizada (altura aparente) se medirá desde la intersección del plano de la cota de referencia de la edificación con la rasante de la parcela urbanizada hasta la proyección, sobre el plano de ese paramento, de la cornisa o coronación (según sea el caso) de la planta superior; en consecuencia, el escalonamiento de un edificio no podrá significar el incremento de la altura máxima normativa que sea de aplicación.

3. En el caso de parcelas en pendiente en las que resulte claramente inconveniente el respeto de la altura máxima a parcela urbanizada en todos los paramentos verticales y con referencia a todas las rasantes de parcela urbanizada con que cada uno intercepte (debido al cumplimiento de las condiciones sobre la urbanización interior), se autorizará que se cumpla la altura máxima en una única vertical (normalmente la que corresponda a la rasante

de parcela urbanizada de cota superior), siempre y cuando se cumpla que en ninguno de los paramentos exteriores de la edificación la altura aparente supere en más de 1,50 metros la altura exterior máxima normativa.

4. Para la medición de la altura a vía pública en metros se atenderá a las siguientes consideraciones:

a) Se proyectará la planta de la edificación sobre la alineación exterior perpendicularmente a ésta, definiéndose un segmento con dos puntos extremos. Se calculará la cota altimétrica de cada uno de estos dos puntos de acuerdo con las rasantes oficiales de la vía pública. Si la diferencia de ambos niveles no es mayor de 150 centímetros, la altura normativa podrá ser única para todo el edificio y se medirá y aplicará en el punto de la alineación exterior que tenga la cota media entre las de los dos extremos.

b) Si la diferencia entre los puntos extremos antes definidos es superior a 150 centímetros, se dividirá la longitud horizontal de la alineación sobre la que se ha proyectado la planta del edificio en el número de tramos necesarios para que las diferencias entre los niveles de los puntos extremos de cada tramo sean iguales o inferiores a 150 cm; en cada uno de estos tramos habrá de cumplirse la altura normativa en la forma de medición y aplicación que se establece en el párrafo anterior.

c) En las parcelas en esquina o chaflán a calles se medirá y aplicará la altura normativa siguiendo el mismo método de proyección perpendicular de la planta de la edificación sobre cada una de las alineaciones que forman el ángulo, desarrollando éstas como si fuesen una sola y cumpliendo lo dispuesto en los epígrafes a y b. En el supuesto contemplado en el epígrafe b, la división en tramos será tal que el tramo que comprenda la esquina tenga el punto de cota media coincidente exactamente con el vértice, o tramo en chaflán, de ésta.

d) En parcelas con frentes opuestos a calles con diferentes rasantes, podrá mantenerse la altura máxima normativa correspondiente a cada una de las alineaciones, medida por aplicación de los párrafos anteriores, solamente hasta el plano vertical que contenga la línea bisectriz de la que une los dos linderos frontales, salvo que en la tipología edificatoria se establezca otra determinación específica.

e) Cuando en una parcela sean aplicables, por su determinada disposición respecto a las rasantes, más de uno de estos supuestos para la medición de la altura será de aplicación aquel que resulte una dimensión menor.

f) En peatonales en escalinata, única y exclusivamente en aquellas zonas cuya tipología de aplicación sea b2, que conectan vías en suelo urbano consolidado que no tengan un ancho superior a 3 metros, se podrá eximir del cumplimiento de la Normativa de altura máxima, no considerándose referencia de rasante respecto a la que cumplir altura métrica o nº de plantas máximo

No obstante se deberá resolver la fachada o la escalinata con un escalonamiento progresivo del edificio en el sentido de la pendiente que origine retranqueos con terrazas de tres metros de fondo mínimo.

En cualquier caso no se podrá sobrepasar la altura de 11 metros desde cualquier punto de la escalera hasta la parte inferior del forjado de la última planta

Se considera, no obstante, el obligado cumplimiento de la altura máxima y nº de plantas en la rasante del viario principal considerándose bajo esa rasante toda planta como sótano no habitable sin contabilizar como superficie construida, a efectos del conjunto de la edificabilidad.

Artículo 79.- Medición de la altura de la edificación en plantas

1. Para la medición de la altura del edificio en número de plantas, se atenderá a los siguientes criterios:

a) Se contarán todas las plantas con piso sobre parcela urbanizada o rasante de alineación exterior (según sea de aplicación una u otra altura exterior) y forjado plano, incluida la planta baja.

b) Los semisótanos no se contarán como planta a efectos del número total de éstas siempre que la cara inferior del forjado que los techa se encuentren a menos de 100 centímetros sobre la parcela urbanizada, o la rasante de vía pública en el punto donde se establece la medición de la altura de conformidad a lo establecido en el apartado 4 del artículo anterior.

c) Los sótanos no computarán como plantas a efectos del número total de éstas.

d) La entreplantas no contarán como planta a efectos del número total de éstas.

e) Las plantas bajo cubierta inclinada no se contarán como planta a efectos del número total de éstas salvo que la cara superior del forjado plano que forma el techo de la planta inferior esté a más de 120 centímetros por debajo del alero.

2. La medición de la altura exterior en número de plantas seguirá a las mismas condiciones y en los mismos supuestos que lo que se regula en el artículo anterior para la medición en metros.

Artículo 80.- Establecimiento normativo de la altura exterior de la edificación

1. La altura de la edificación deberá estar siempre establecida en las normas de cada ámbito de ordenación y será un valor de obligado cumplimiento, como dimensión fija o máxima, independientemente de las otras condiciones.

2. La altura exterior de la edificación será siempre establecida en número de plantas y, complementariamente, en unidades métricas. De fijarse los dos valores de altura exterior máxima, ambos serán de obligado cumplimiento, y de no establecerse el segundo, la altura a cornisa del edificio en metros no podrá ser superior al producto del número máximo de plantas por 3 metros más 1 metro.

3. En el área de la ordenanza que se trate, no se permitirá construir menos de una planta de la máxima permitida por la normativa de aplicación en dicha área. Se exceptúan de este cumplimiento aquellos solares que conformen manzanas completas, es decir, aquellos solares de suelo urbano rodeados de espacios o viarios de dominio y uso público por todos sus lados.

Artículo 81.- Denominación y condiciones de las distintas plantas de una edificación

1. SÓTANO es toda planta que tiene la cara inferior del forjado de su techo a no más de 30 centímetros por encima de la cota inferior del área de parcela urbanizada circundante en todo el perímetro de la planta. No se considerará planta sótano, en consecuencia, aquella en la que sea posible abrir un hueco en paramento exterior de más de 30 centímetros de alto. Cuando, por la existencia de diversos niveles en el área, la parcela urbanizada circundante a una planta sótano, resultase que en alguno de sus paramentos exteriores no se cumpliese la condición de sótano, podrá admitirse la subdivisión de esa planta a efectos de la medición

de su edificabilidad y considerar una parte de la misma como sótano. En estos supuestos será sótano la superficie de esa planta que cumpla la condición de que todos los puntos que la compongan estén a una distancia mínima de 10 metros del paramento en que fuera posible la apertura de huecos de más de 30 centímetros. Esta distancia se medirá en proyección horizontal.

2. SEMISÓTANO es toda planta que, teniendo la cota de su pavimento terminado por debajo de la cota inferior del área de parcela urbanizada circundante o de la rasante, tiene la cara inferior del forjado de su techo por encima de ésta no más de 100 centímetros. No se considerará planta semisótano, en consecuencia, aquella en la que sea posible abrir un hueco en paramento exterior de más de 100 cm. de alto. Cuando, por la existencia de diversos niveles en el área la parcela urbanizada circundante a una planta semisótano, resultase que en alguno de sus paramentos exteriores no se cumpliera la condición de semisótano, podrá admitirse la subdivisión de esa planta a efectos de la medición de su edificabilidad y considerar una parte de la misma como semisótano. En este supuesto será semisótano la superficie de esa planta que cumpla la condición de que todos los puntos que la compongan estén a una distancia mínima de 10 metros del paramento en que fuere posible la apertura de huecos de más de 100 cm. Esta distancia se medirá en proyección horizontal.

3. PLANTA BAJA es la planta a cota más baja de la edificación y que no es sótano o semisótano.

4. ENTREPLANTA es la planta que en su totalidad tiene el forjado sobre el que se apoya su pavimento en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admitirá una única entreplanta y siempre que su superficie útil no exceda del 50% de la superficie útil de la planta baja.

5. PLANTA DE PISO es toda aquella que se sitúa por encima del forjado de techo de la planta baja.

6. ÁTICO es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio. Los áticos solo se admitirán cuando estén autorizados en la normativa particular del ámbito de ordenación y con las condiciones de separación que en las mismas se establezcan.

7. PLANTA BAJO CUBIERTA es la planta, eventualmente abuhardillada, que se sitúa entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

8. Todo proyecto de edificación deberá identificar cada una de sus plantas o niveles con el nombre correspondiente de esta clasificación, en función de las características de los mismos. Toda superficie con un mismo nivel de pavimento terminado tendrá una denominación única, independientemente de que, solo a efectos del cómputo de su superficie edificable, se admita su subdivisión en plantas teóricamente distintas.

9. Según el tipo de planta de que se trate (e independientemente de otras restricciones en razón de su uso) la altura libre mínima será la establecida como altura interior, salvo en los sótanos que será de 225 cm. En las plantas bajo cubierta inclinada deberá cumplirse la altura mínima de 250 cm al menos en un 50% de su superficie útil, y en el 75% de esa superficie útil deberá haber una altura mínima no inferior a 210 cm.

10. Para la determinación de la altura exterior en número de plantas se computarán como tales la planta baja y cada una de las plantas de piso. El ático computará o no según se

determine en la normativa del ámbito de ordenación a través de la cual se autorice; la planta bajo cubierta inclinada no computará cuando la línea de intersección del faldón inclinado con el paramento de fachada exterior esté a menos de 120 cm por encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, y además todo el volumen de esta planta bajo cubierta quede incluido bajo planos inclinados con pendiente de 30° que comprendan la línea horizontal situada en cada paramento de fachada a 120 cm. de la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, a no ser que la altura libre medida entre la cara inferior del forjado inclinado y el último forjado techo (horizontal) supere los 2 metros.

Artículo 82.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima exterior permitida en cada ámbito de ordenación sólo se permitirá la instalación o construcción de los siguientes elementos:

- a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
- b) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones hasta un máximo de 3'5 metros.
- c) Antepechos, barandillas, remates ornamentales; en los casos en que así se permita expresamente se autorizarán torreones con una altura a cornisa no superior a 3'5 metros sobre la máxima de la edificación.
- d) Pérgolas y/o glorietas construidas con materiales ligeros y cerramientos a bases de celosías de madera o similar.
- e) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.
- f) Paneles de captación de energía solar.
- g) Cuartos de piletas, que tendrán una superficie máxima construida de 4 m² por vivienda.

Tanto las casetas de ascensores, depósitos, chimeneas de todo tipo y cuartos de pileta se retranquearán 3 metros, medidos perpendicularmente desde el plano de fachada.

En el caso de cajas de escaleras en fachada, el remate sobre la azotea de su cubierta se realizará siempre bajo el plano de 45° sobre la horizontal, que arranque de la intersección del plano de fachada con aquel a un metro sobre el plano horizontal de la azotea.

Los pretilos en cubierta se realizarán, salvo determinación al contrario o normativa específica de 1,20 metros de altura máxima sobre el piso terminado de la azotea.

Artículo 83.- Altura interior

1. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

2. La altura libre de piso en cualquier planta no será inferior a 250 centímetros, salvo las excepciones que expresamente aparezcan contempladas en la presente Normativa en función de cada uso pormenorizado, o en el artículo anterior según el tipo de planta de que se trate.

CAPITULO V SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Artículo 84.- Concepto

1. Un sistema de ordenación se conforma como un conjunto de determinaciones de carácter morfológico y tipológico organizadas en forma coherente para regular el espacio urbano y la edificación en sus aspectos físicos. Se concreta en una serie de condiciones sobre la

parcelación, la disposición de la edificación en la parcela, la ocupación, la altura y la edificabilidad.

2. El presente PGO establece en este capítulo los distintos tipos de sistemas de ordenación, regulando solamente y en forma genérica, sus parámetros y márgenes dimensionales, así como las relaciones de compatibilidad y conversión entre uno y otro de aquellos sistemas que se incluyen en su ámbito. El presente PGO establece en los ámbitos de ordenación directa y específicos las tipologías edificatorias de acuerdo a los sistemas de ordenación aquí definidos. En los ámbitos de ordenación remitida es competencia de los Planes Parciales el asignar, a cada zona del territorio afectado por el mismo, un determinado sistema de ordenación y el concretar la cuantía de los parámetros dimensionales normativos.

Artículo 85.- Relación de sistemas de ordenación

1. En el ámbito territorial de esta PGO se establecen los siguientes sistemas de ordenación:

- a) De edificación en hilera.
- b) De ciudad jardín.
- c) De manzana cerrada.
- d) De edificación abierta.
- e) De conjunto o agrupada.
- f) De edificación singular.

2. El PGO establece, para los suelos urbanizables remitido a Plan Parcial, los sistemas de ordenación que le son de aplicación. A los efectos de la posibilidad de conversión por el Plan Parcial de los distintos sistemas determinados, se establecen las siguientes reglas generales, sin perjuicio de lo dispuesto específicamente para cada sistema y sin que ello implique en ningún caso una disminución de la densidad edificatoria prevista para el sector:

- a) El sistema de ordenación de ciudad jardín pueden ser convertido en el de edificación en hilera y viceversa.
- b) El sistema de ordenación de conjunto puede ser convertido, según sus características específicas en el de ciudad de jardín y/o en el de edificación en hilera.
- c) El sistema de ordenación de edificación singular puede ser convertido en el de edificación abierta.

Artículo 86.- La determinación del sistema de ordenación como técnica de ordenación del Plan Parcial

1. La asignación a determinadas áreas de un sector de un sistema de ordenación, en combinación con la fijación de un uso pormenorizado predominante, constituye la técnica de zonificación, esto es, la subdivisión del sector en subámbitos o zonas. Es por ello, que el sistema de ordenación debe entenderse como el resultado normativo al que el Plan Parcial llega para la ordenación física de las edificaciones de cada zona en función de la concepción de diseño urbano que se pretenda.

2. La función que este PGO asigna al concepto normativo de sistema de ordenación es la de ser el elemento intermedio entre la ordenación urbanística del sector que establece el Plan Parcial y la ejecución de la misma que normalmente se llevará a cabo a través de actuaciones edificatorias individuales sobre cada una de las parcelas de una zona.

Artículo 87.- Sistema de ordenación de edificación en hilera

1. Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de pequeño tamaño que ocupan todo el ancho de una parcela y se adosan a las vecinas conformando un conjunto de intención unitaria pese a la identificación individual de cada uno de sus componentes.

2. El diseño de la trama urbana atenderá los siguientes criterios:

a) Secciones viarias no muy anchas (no se recomienda superar los 12 metros entre alineaciones).

b) Predominio del tránsito peatonal sobre el rodado, con mayor superficie conjunta de aceras que de calzada. Este sistema de ordenación será preferentemente utilizado en frentes a calles secundarias (incluso de tipo fondo de saco) admitiéndose también en peatonales.

c) Trazado con tendencia a la regularización geométrica, que fomente la percepción unitaria del espacio lineal "calle" cuyo sentido direccional sea preferentemente paralelo con los frentes de parcela y edificación.

d) Dimensiones de manzanas no excesivamente heterogéneas con longitudes máximas recomendadas de 75 m.

3. La parcelación atenderá los siguientes criterios:

a) Se procurará establecer una parcelación lo más homogénea posible.

b) La superficie mínima de parcela por vivienda no será inferior a 120 m² si es para parcelas de vivienda unifamiliar o 90 m² si es para parcelas de vivienda colectiva.

c) La longitud mínima del lindero frontal no será inferior a 5 ni superior a 12 m, y la forma de toda parcela será tal que en la misma se permita inscribir un círculo de diámetro igual a 5 m.

4. Las condiciones de posición y ocupación normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

a) Deberá haber contacto entre cada edificación y sus vecinas al menos en los muros medianeros que llegan a los planos de fachada, en una profundidad mínima de 3 metros.

b) Se establecerán las normas pertinentes para asegurar un tratamiento mínimamente homogéneo de los retranqueos frontales a fin de lograr una percepción ordenada del frente continuo de cada tramo de manzana; en este sentido se regulará la posibilidad o no de movimientos de la edificación respecto a las medianeras, la posibilidad o no de las distintas orientaciones en planta (volúmenes adosados e inclinados respecto a la alineación), etc.

c) Se establecerán los retranqueos mínimos a testeros que no podrán ser inferiores a 3 metros, salvo que justificadamente y por condiciones inherentes a la topografía de la parcela y su aprovechamiento edificatorio, sea necesario disminuir este parámetro a los efectos de poder materializarlo.

d) Podrá no fijarse con carácter normativo el coeficiente máximo de ocupación. En tal caso se justificará expresamente que por aplicación de las condiciones de disposición, éste no resultaría nunca superior al 75%.

5. Las condiciones de edificabilidad y volumen normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

a) Se fijará un índice de edificabilidad neto por parcela que no sea superior a 1'2 m² techo/m² suelo, recomendándose no superar el valor de 1'0 m²/m². Excepcionalmente, y con justificación expresa del planeamiento de desarrollo por necesidad de incrementar la edificabilidad neta para poder lograr el aprovechamiento edificatorio designado al sector o área y en las parcelas en que se prevea una altura de 3 plantas, se podría alcanzar un máximo de 1,6 m²/m², condicionada a la aprobación municipal la idoneidad de la ordenación.

b) Se fijará una altura máxima no superior a 2 plantas, salvo en los casos en que justificado expresamente y con carácter excepcional, en razón del uso previsto o del aprovechamiento asignado (y con los mismos condicionantes que se fijan en el apartado anterior) puede permitirse un máximo de 3 plantas.

c) Se desarrollarán las normas necesarias para asegurar una mínima homogeneidad del frente a espacio público de las diversas edificaciones adosadas en un mismo tramo, contemplándose la imposición o no de altura obligatoria en fachada.

d) La altura exterior se fijará tanto a parcela urbanizada como a vía pública. Se fijará asimismo la altura exterior tanto en número de plantas como en metros.

6. El sistema de ordenación de edificación en hilera podrá preverse para zonas con uso predominante residencial unifamiliar, bifamiliar, o cualquier otro que sea compatible con éstos de acuerdo a lo establecido en las condiciones particulares de los usos de la presente Normativa.

Artículo 88.- Sistema de ordenación de Ciudad-Jardín

1. Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de pequeño tamaño, normalmente destinadas al uso residencial, que se disponen aisladas en el interior de la parcela, guardando separaciones a todos los linderos. La percepción unitaria del conjunto depende en este sistema no tanto de las edificaciones como de los cerramientos de parcela y elementos vegetales. Un caso específico considerado en este sistema de ordenación es el de la edificación pareada, en la que no hay separación a uno de los linderos laterales, en modo que el edificio queda adosado a uno de sus vecinos.

2. El diseño de la trama urbana atenderá los siguientes criterios:

a) Secciones viarias de no demasiado ancho (no se recomienda superar los 12 metros entre alineaciones).

b) Predominio del tránsito peatonal sobre el rodado, con mayor superficie conjunta de aceras que de calzada.

c) Trazado no necesariamente regular, siendo incluso recomendable el buscar una adecuación estricta al terreno que genere formas organicistas de la trama.

d) Manzanas no excesivamente homogéneas en sus formas y dimensiones.

3. La parcelación atenderá los siguientes criterios:

a) Se permitirá flexibilidad en cuanto a la parcelación, sin que sea exigible continuidad rígida de lindes entre parcelas distintas. En una misma manzana ninguna parcela con superficie igual o mayor al triple de cualquier otra.

b) La superficie mínima de parcela no será inferior a 300 m², y la forma de toda parcela será tal que en la misma se permita inscribir un círculo de diámetro igual a 16 metros.

4. Las condiciones de posición y ocupación normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

a) Se establecerán los valores mínimos de los retranqueos a todos los lindes, que no podrán ser inferiores en ningún caso a 3 metros. El planeamiento podrá prever tipologías pareadas, en cuyo caso la normativa regulará el linde que quede como medianero de acuerdo a los criterios del sistema de ordenación de edificación en hilera.

b) Se podrá permitir la posibilidad de ocupación parcial de un retranqueo lateral por edificaciones destinadas a garajes, previéndose su obligatoriedad o no de parearse con el vecino. En este supuesto, el volumen no ocupará el retranqueo lateral en más del 25% de su longitud y no podrá tener más de 1 planta.

c) Podrá no fijarse con carácter normativo el coeficiente máximo de ocupación. En tal caso se justificará expresamente que por aplicación de las condiciones de disposición, éste no resultaría nunca superior al 50%.

d) La normativa regulará los cerramientos exteriores de las parcelas limitando sus alturas a fin de permitir una integración visual hacia el espacio público, así como concretará la obligatoriedad de ajardinamiento y plantación de árboles y vegetación en las áreas de retranqueo, no edificables de las parcelas.

5. Las condiciones de edificabilidad y volumen, que deberán definirse en la normativa del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

a) Se fijará un índice de edificabilidad neto por parcela que no será superior a 0'80 m² techo/m² suelo, no recomendándose superar el valor de 0'60 m²/m². Excepcionalmente, y con justificación expresa del planeamiento de desarrollo por necesidad de incrementar la edificabilidad neta para poder lograr el aprovechamiento edificatorio asignado al sector o área, se podría alcanzar un máximo de 1 m²/m², condicionando éste a la aprobación municipal expresa sobre la idoneidad de la ordenación.

b) Se fijará una altura máxima no superior a 2 plantas.

c) La altura exterior se fijará a parcela urbanizada, tanto en número de plantas como en metros.

6. El sistema de ordenación de ciudad jardín podrá preverse para zonas con uso predominante residencial unifamiliar, o cualquier otro que sea compatible con éstos de acuerdo a lo establecido en las condiciones particulares de los usos, especialmente los de carácter dotacional de poco consumo de superficie edificable.

Artículo 89.- Sistema de ordenación de manzana cerrada

1. Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de tamaño intermedio que ocupan todo el ancho de una parcela y se adosan, en consecuencia, a las vecinas, conformando un paramento vertical continuo cerrado y paralelo respecto al viario exterior. Excepcionalmente el paramento vertical continuo podrá no ser paralelo al viario exterior por

el que accede, si las condiciones topográficas del lugar así lo recomiendan y el planeamiento así lo prevé expresamente, o por la preexistencia de jardines privados ligados a la edificación que por sus características en relación a la edificación y valores aconsejen su mantenimiento.

2. El diseño de la trama urbana atenderá los siguientes criterios:

a) Secciones viarias determinadas en función de su jerarquía urbana y con anchos mayores que las de los sistemas de ordenación de edificación en hilera y ciudad jardín, sin que se disminuya el espacio peatonal.

b) Trazado con tendencia a la regularización geométrica, que fomente la percepción unitaria del espacio lineal "calle" cuyo sentido direccional sea preferentemente paralelo con los frentes de parcela y edificación.

c) Dimensiones de manzanas no excesivamente heterogéneas con longitudes máximas recomendadas de 100 m, salvo que por colindar con manzanas preexistentes de mayor longitud sea necesario ampliar este límite para evitar medianeras vistas.

3. La parcelación atenderá los siguientes criterios:

a) Se procurará establecer una parcelación lo más homogénea posible, regulando las condiciones de modificación de lindes y, en todo caso, en una misma manzana no podrá haber ninguna con lindero frontal igual o mayor al doble del de cualquier otra.

b) El planeamiento de desarrollo establecerá la parcelación y las normas de modificación de ésta para asegurar que la superficie mínima de cualquier parcela no resulte inferior (en m²) a cuatro veces el producto del número de plantas máximo permitido por la longitud del lindero frontal (en metros), que en ningún caso será menor de 100 m².

c) La longitud mínima del lindero frontal no será inferior a 6 metros, y la forma de toda parcela será tal que en la misma se permita inscribir un círculo de diámetro igual a 6 metros.

4. El planeamiento de desarrollo fijará las condiciones de posición y ocupación con los siguientes criterios:

a) Se asegurará la creación de una fachada continua en cada tramo de alineación exterior y paralela a ésta, en modo que cada edificación se adose a la medianera y coincida con el linde frontal de la parcela o, en caso de fijarse un retranqueo frontal éste venga determinado expresamente por el planeamiento mediante un valor fijo obligatorio o expresado gráficamente en los planos de ordenación.

b) De acuerdo al apartado anterior, se podrá regular la posibilidad de usos de falsas fachadas, interrupciones parciales del frente edificado (por ejemplo para crear pasos hacia el interior de la manzana), los márgenes de movimiento de los planos de fachada respecto a la alineación y cualquier otro aspecto respecto a la disposición del frente de la edificación, pero siempre de modo que quede suficientemente asegurada la consecución de la manzana cerrada homogénea.

c) El planeamiento de desarrollo podrá imponer fondo edificable máximo o no, asegurando en este caso que el que resulte por la aplicación de cualquier otro parámetro normativo no superará un máximo de 45 metros.

d) Se recomienda que se determinen gráficamente las alineaciones interiores de parcela, tanto respecto al lindero frontal como al testero. Según la forma de la manzana y su inserción en la trama urbana, puede convenir la delimitación de patios de manzana, en cuyo

caso las normas del planeamiento de desarrollo regularán los frentes de las edificaciones a estos espacios interiores con los mismos criterios señalados en el apartado a).

5. El planeamiento de desarrollo fijará las condiciones de edificabilidad y volumen con los siguientes criterios:

a) Se fijará un índice de edificabilidad neto por parcela que no será superior a 3'6 m² techo/m² suelo, no recomendándose superar el valor de 3'2 m²/m².

b) Normalmente se fijará una altura máxima de 4 plantas, pudiéndose autorizar en algunos casos, con carácter excepcional y justificación expresa en razón del uso previsto o del aprovechamiento asignado y de la sección y tipología de la red viaria, alcanzar las 5 plantas. En este caso el índice de edificabilidad no será mayor que 4 m²/m².

c) Se desarrollarán las normas necesarias para asegurar la homogeneidad del frente a espacio público de las diversas edificaciones de un tramo de calle, previéndose la imposición o no de altura obligatoria en fachada.

d) La altura exterior se fijará a vía pública, tanto en número de plantas como en metros.

6. El sistema de ordenación de manzana cerrada se preverá para zonas con uso predominante residencial colectivo, si bien también se podrá emplear en zonas de uso predominante residencial unifamiliar entre medianeras cuando la altura máxima se establezca en 2 plantas de altura.

Artículo 90.- Sistema de ordenación de edificación abierta

1. Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de tamaño intermedio que se disponen libremente en el interior de una parcela separándose de todos los linderos de la misma.

2. El diseño de la trama urbana atenderá los siguientes criterios.

a) Secciones viarias determinadas en función de su jerarquía urbana y con anchos mayores que las de los sistemas de ordenación de edificación en hilera y ciudad jardín, sin que se disminuya el espacio peatonal.

b) Trazado no necesariamente regular, pudiendo convenir formas sinuosas de la trama.

c) Manzanas no excesivamente homogéneas en sus formas y dimensiones, si bien con superficies tales que permitan la inscripción de círculos de diámetro igual a 40 metros.

3. La parcelación atenderá los siguientes criterios:

a) Se permitirá flexibilidad en cuanto a la parcelación, sin que sea exigibles continuidad de lindes entre parcelas distintas. En una misma manzana no habrá ninguna parcela con superficie mayor al doble de cualquier otra.

b) En el planeamiento de desarrollo se establecerá la parcelación y las normas de modificación de ésta para asegurar que la superficie mínima de cualquier parcela no resulte inferior (en m²) a 150 veces el número de plantas máximo permitido, y en ningún caso inferior a 500 m².

c) Ningún lindero tendrá longitud inferior a 12 metros, y la forma de toda parcela será tal que en la misma se permita inscribir como mínimo un círculo de diámetro igual a 20 metros.

4. Las condiciones de posición y ocupación normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

a) Se establecerán los valores mínimos de los retranqueos a todos los lindes, que se recomienda no sean inferiores a 5 metros; a no ser que por las características específicas de un determinado emplazamiento sea precisa su reducción (o eliminación originada por situaciones preexistentes), permitiéndose reducir ésta, si se justificase debidamente, hasta 3 m para 2 plantas de altura.

b) Se fijará con carácter normativo el coeficiente máximo de ocupación que no será nunca superior al 70%.

c) La normativa regulará los cerramientos exteriores de las parcelas limitando sus alturas a fin de permitir una integración visual hacia el espacio público, así como concretará la obligatoriedad de ajardinamiento y plantación de árboles y vegetación en las áreas no edificables de las parcelas, salvo en aquellos usos dotacionales que requieran forzosamente la utilización de áreas pavimentadas (colegios, localizaciones deportivas etc..), disponiéndose como mínimo un árbol por cada 75 m² de superficie de parcela. Se deberá prever un fácil acceso de ambulancias, servicios contra-incendios, etc. en cualquier punto del interior del área no edificada de la parcela. Se evitará la fragmentación de estos espacios libres interiores y su disposición respecto a las edificaciones será tal que tengan una clara identificación en cuanto a su uso y características.

5. Las condiciones de edificabilidad y volumen del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

a) Se fijará un índice de edificabilidad neto por parcela que no será superior a 0,70 x n^o de plantas m² techo/m² suelo, estimándose recomendable no superar el valor de 3 m²/m².

b) Se fijará una altura máxima no superior a seis (6) plantas, en el ámbito de este PGO.

c) La altura exterior se fijará a parcela urbanizada, tanto en número de plantas como en metros.

6. El sistema de ordenación de Edificación Abierta podrá preverse para zonas con uso predominante residencial de Ciudad Jardín, o cualquier otro que sea compatible con éstos de acuerdo a lo establecido en las condiciones particulares de los usos.

Artículo 91.- Sistema de ordenación de conjunto o agrupada

1. Corresponde este sistema de ordenación a las edificaciones que respetando las características de edificación abierta reúnen por sí solas, o por el hecho de presentarse agrupadas en una misma parcela, con unas cualidades específicas que requieren un tratamiento propio. El sistema sería de aplicación sobre aquellas parcelas de gran tamaño en las que se disponen varias edificaciones con un diseño unitario del conjunto, incluidas viviendas unifamiliares agrupadas cuando su número sea superior a 6 viviendas.

2. El diseño de la trama urbana atenderá los mismos criterios que en el sistema de ordenación de edificación abierta.

3. La parcelación atenderá los siguientes criterios:

a) Se permitirá flexibilidad en cuanto a la parcelación, sin que sea exigible continuidad rígida de lindes entre parcelas distintas. En una misma manzana no habrá ninguna parcela con superficie mayor al cuádruple de cualquier otra.

b) La superficie mínima de parcela no será inferior a 1.500 m², y su forma será tal que en la misma se permita inscribir un círculo de diámetro igual a 35 metros.

4. Las condiciones de posición y ocupación serán fijadas con el máximo detalle por el planeamiento de desarrollo por analogías a las de los sistemas de ordenación de edificación en hilera, ciudad jardín o edificación abierta, salvo que se remita su definición a la figura del Estudio de Detalle. En cualquier caso se fijará explícitamente un porcentaje máximo de ocupación no superior al 50% y un tratamiento de las áreas no edificables con los mismos criterios que los establecidos en el sistema de ordenación de manzana cerrada.

5. Las condiciones de edificabilidad y volumen normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de un índice de edificabilidad neta no superior a 1'2 m²/m² y una altura máxima a parcela urbanizada no mayor de 3 plantas.

6. El Sistema de ordenación de conjunto podrá preverse para zonas con uso predominante residencial turístico y dotacional, así como con cualquier otro que sea compatible con éstos de acuerdo a lo establecido en las condiciones particulares de los usos.

Artículo 92.- Sistema de ordenación de edificación singular

1. Corresponde este sistema de ordenación a las parcelas de tamaño medio y grande en las que se sitúan edificios que en razón de sus especiales características de uso o funcionalidad dentro de la trama urbana, requieren unas condiciones de diseño propias, difícilmente admisibles en otros sistemas. Este sistema de ordenación deberá asignarse a zonas de dimensiones reducidas y la extensión superficial del mismo no debería superar el 10% del área o sector ordenado por el planeamiento de desarrollo de uso característico residencial. Para sectores de uso característico terciario o dotacional se podrá asignar este sistema de ordenación a la totalidad del sector. Para sectores de uso mixto residencial-terciario este sistema de ordenación la extensión superficial del mismo no debería superar el 50% del área o sector ordenado por el planeamiento.

2. El diseño de la trama urbana atenderá los criterios que se establezcan para el sistema de ordenación predominante en el entorno.

3. Las normas sobre la parcelación deberán ser establecidas por el planeamiento de desarrollo, exigiéndose como única condición que toda parcela tenga una forma tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 40 metros.

4. Las condiciones de posición y ocupación serán fijadas con el máximo detalle por el planeamiento de desarrollo, salvo que se remita su definición a la figura del Estudio de Detalle. En cualquier caso se fijará explícitamente un porcentaje máximo de ocupación que se recomienda no supere el 50%, o aquel que resulte de aplicar los retranqueos mínimos establecidos respecto a la alineación oficial. El tratamiento de las áreas no edificables se hará con los mismos criterios que los establecidos en el sistema de ordenación de edificación abierta, apartado 4c.

5. Las condiciones de edificabilidad y volumen normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento de un índice de edificabilidad neta sobre parcela urbanizada que se recomienda no supere los 1'4 m²/m² y altura máxima o parcela urbanizada de 3 plantas. La conformación formal de la parcela urbanizada en este concreto sistema de ordenación, a partir de la cual se implante la edificación sobre ella, podrá ser regulada por la propia

ordenación pormenorizada con criterios diferentes a los establecidos en el artículo 67 de esta normativa; todo ello debido a la singularidad de este sistema de ordenación en relación al resto.

6. El sistema de ordenación de edificación singular podrá preverse para zonas con uso predominante terciario y/o dotacional, así como en determinados supuestos (ocupación irregular del suelo y volumetría especial).

TITULO VII CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPITULO I DETERMINACIONES PREVIAS

Artículo 93.- Categorías comprensivas de los usos

1.- Se entiende por dotación aquella categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya en la categoría de Sistema General. Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

2.- El equipamiento es aquella categoría de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. Tiene las variedades o especies que reglamentariamente se determinen. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

3.- Se entiende por Sistema General a la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones que requiera su establecimiento. Pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público. La gestión de los sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

4.- Los sistemas generales y equipamientos estructurantes se conforman por aquellas infraestructuras y servicios estructurantes del territorio que presentan una proyección significativa en las dinámicas territoriales y locales.

CAPITULO II DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 94.- Definición de uso y condiciones particulares

1.- Se entiende por uso, a efectos urbanísticos, el tipo de actividades referidas en la clasificación establecida en este apartado. Serán condiciones particulares de los usos, aquellas que han de cumplir las diferentes actividades y usos a implantar en las zonas y ámbitos establecidos por el presente PGO o el planeamiento que lo desarrolle.

2.- El uso del suelo y de la edificación es uno de los componentes fundamentales de ordenación urbanística del ámbito territorial de este PGO y, por tanto, su establecimiento debe regirse por lo dispuesto en las mismas y sujetarse a la obtención de licencia y demás actos de control administrativo del Ayuntamiento.

Artículo 95.- Desarrollo y regulación de los usos.

1.- El presente PGO establece como determinación vinculante los usos globales y pormenorizados en la totalidad de su ámbito territorial.

2.- La regulación detallada del régimen de usos, sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación es función que corresponde a la ordenación detallada realizada directamente por este PGO o por el planeamiento de desarrollo del mismo. Así, los Planes Parciales de Ordenación deberán asignar a todas las parcelas del sector y/o ámbito objeto de su ordenación el o los usos pormenorizados y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en esta Normativa. Los Planes Parciales de Ordenación, así mismo, respetarán la estructura y terminología de ordenación de los usos que en este apartado se establecen, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo a otros.

Artículo 96.- Simultaneidad de usos

1. Dos usos son distintos cuando corresponden a dos grupos pormenorizados distintos, aún cuando sean del mismo uso global. Cuando una misma parcela o terreno tenga asignados dos o más usos existe simultaneidad de usos. En este supuesto se deberá especificar en el proyecto o instrumento de ejecución pertinente la intensidad de cada uso sobre cada parte de la superficie total (sea construida o no). No se considerará que existe simultaneidad de usos si los usos distintos pueden asociarse como uso compatible de un mismo uso predominante.

2. Cuando exista simultaneidad de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones.

Artículo 97.- Tipos de usos.

1. Los tipos de usos se establecen en consideración a la idoneidad para su localización en relación con los otros usos y al área donde se implanta.

2. Los usos se clasifican en globales y pormenorizados. A su vez, en función de su régimen normativo en un ámbito concreto de ordenación o en la parcela concreta, los usos se clasifican en:

1. Aquellos usos referidos al ámbito de ordenación, entendiendo como tal el suelo urbano consolidado, las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable:

a) Uso característico es aquel que el planeamiento establece como destino principal del ámbito, y en base al cual y a la consideración de sus requisitos funcionales, determina los parámetros normativos de aplicación.

b) Usos compatibles son aquellos que pueden implantarse junto con el característico, bien, por necesidades funcionales inherentes al mismo, o porque pueden coexistir sin dificultar la actividad propia del uso característico.

Esta normativa regula, para cada uno de los usos característicos de un ámbito de ordenación, los usos compatibles que puedan implantarse en el mismo, que en ningún caso podrán superar un 35% del total de superficie edificable del ámbito, siempre que en este porcentaje se puedan implantar los usos exigidos como reserva por el artículo 36 del TRLOTENC y por el Reglamento de Planeamiento. De no ser así, el porcentaje máximo será el de las reservas exigidas.

Los usos compatibles se implantarán como usos exclusivos en la parcela por:

- estar calificados por el planeamiento o,
- como alternativos, al sustituir, en parcelas de uso predominante, el característico del ámbito, por otro uso de los compatibles. Estos usos compatibles podrán restringirse, en base a lo establecido en cada una de las tipologías edificatorias.

2. Aquellos referidos a la parcela:

- c) Uso predominante es aquel que el planeamiento establece como destino principal de la parcela y en base al cual y a la consideración de sus requisitos funcionales, determina los parámetros normativos de aplicación.
- d) Uso alternativo es aquel uso que puede sustituir en su totalidad al uso predominante establecido en la tipología edificatoria, al implantar el uso compatible del ámbito de ordenación en la parcela concreta, con las condiciones establecidas en el punto 1 b) anterior.
- e) Uso complementario es aquel que, sin ser considerado por el planeamiento como uso predominante o compatible, debe coexistir con el uso principal por requerimientos funcionales o urbanísticos o en otro caso acompañarlo sin generar conflicto respecto a éste. El uso complementario, para tener el carácter de tal, no podrá superar en superficie construida el 40% de la máxima total de la parcela. El régimen de complementariedad de usos respecto al predominante se establece con carácter orientativo en las condiciones particulares de cada uso en esta Normativa, si bien es competencia de las figuras de planeamiento de desarrollo el pormenorizar en mayor grado dentro de la normativa de cada zona en función de los objetivos de ordenación de cada ámbito concreto, y de los criterios generales de regulación del uso predominante. De establecerse en el Plan Parcial complementariedades del uso predominante concreto no previstas en estas Normas, deberá justificarse expresamente que las mismas no implican inconvenientes para el desarrollo de éste.

Artículo 98.- Clases de usos pormenorizados y actividades clasificadas

1.- A los efectos de establecer las condiciones, los usos se clasifican en usos globales, propios de la ordenación estructural y usos pormenorizados.

2.- El Plan General de Ordenación distingue para el municipio de Santa María de Guía, las siguientes clases de usos:

- Uso ambiental
- Uso primario
- Uso provisional

Estos tres usos globales, por darse mayoritariamente, en el suelo rústico, son regulados en la Normativa de ordenación estructural del presente PGO.

- Uso turístico
 - Hotel
 - Hotel de apartamentos
 - Campamentos turísticos
- Uso residencial
 - Vivienda unifamiliar
 - Vivienda colectiva
 - Residencia comunitaria
- Uso Industrial
 - Industrial
 - Almacenes
 - Talleres
- Uso terciario
 - Comercio:
 - Quiosco limitado a la planta baja, con acceso directo desde la vía pública
 - Local comercial: se accede desde la planta baja y puede estar conectado interiormente a otras plantas. También se puede acceder por semisótano (previa autorización municipal).
 - Centro comercial
 - Grandes superficies comerciales
 - Oficinas
 - Salas de reunión y espectáculo
- Uso dotacional:
 - Usos comunitarios:
 - Docente
 - Cultural
 - Sanitario-Asistencial
 - Deportivo
 - Religioso
 - Social
 - Administrativo
 - Funerario
 - Recreativo
 - Servicios urbanos
 - Mercados de abastos y centros de comercio básico
 - Seguridad y Protección Civil
 - Otros servicios urbanos
 - Espacios libres de uso público
 - Parque urbano

- Plaza o jardín
- Zona verde de acondicionamiento de barranco
- Parque Arqueológico
- Parque botánico
- Área ajardinada o zona verde ajardinada

- Centro Dotacional Integrado

- Uso de infraestructuras
 - a) Transporte (IN-T)
 - Red viaria, que se clasifica, en función del carácter y propiedad de la vía, en:
 - Viario estructurante
 - Viario de carácter local
 - Vías particulares

 - Y que se clasifica, en función a la interrelación entre el espacio rodado y peatonal, como:
 - Vía rodada
 - Rodonal
 - Peatonal
 - Senda

 - Aparcamientos:
 - Garaje
 - Aparcamiento público/privado techado
 - Aparcamiento público abierto

 - Estaciones de servicios, que comprende las instalaciones destinadas al suministro de combustible para vehículos.

 - Inspección técnica de vehículos (ITV), que comprende los espacios destinados a la inspección técnica de los vehículos pertenecientes a las empresas concesionarias de este servicio público.

 - b) Servicios infraestructurales. Comprende los espacios destinados a centros de producción, control, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas. Según las características de la infraestructura se distinguen los siguientes tipos:
 - Eléctricos: centrales, subestaciones y estaciones transformadoras.
 - Abastecimiento de agua: depósitos y estaciones de bombeo.
 - Saneamiento y depuración: estaciones depuradoras y estaciones de bombeo.
 - Centros de telefonía.
 - Instalaciones para la recogida y tratamiento de residuos sólidos.
 - Estaciones de control medioambiental y meteorológico.

- Uso de Espacios Libres no edificables:
 - Jardín privado
 - Zona libre de edificación

- Infraestructura hidrológica de espacio libre privado

3.- Los usos pormenorizados aquí definidos, pueden llevar aparejados para su desarrollo una serie de actividades clasificadas de acuerdo a la legislación de aplicación (Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias y Decreto 52/2012, de 7 de junio o cualquier otra que se establezca)

Por ello, la viabilidad y las condiciones de implantación de estas actividades clasificadas en cada uno de los suelos con usos característicos o globales definidos en los planos de ordenación estructural OE-2, ya sea como usos predominantes, alternativos o complementarios de una parcela específica, deberán ser determinadas mediante las ordenanzas municipales que regulen la materia de actividades clasificadas.

En caso de contradicción entre las condiciones de implantación de estas actividades reguladas en esta normativa y las establecidas en las ordenanzas municipales anteriormente mencionadas, prevalecerán las establecidas en las ordenanzas.

CAPITULO III USO TURÍSTICO

Artículo 99.- Definiciones

1. Son usos turísticos aquellos que tienen como fin la prestación, a visitantes que se alojan temporalmente sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de ocio, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

2. El uso de los edificios o locales destinados a turismo tendrán que cumplir lo establecido en la legislación sectorial de aplicación.

3.- Se entiende por producto turístico una unidad de gestión en la organización del espacio turístico, constituida por un complejo de instalaciones dispuestas para el disfrute de estancias de tiempo limitado, de vacaciones, donde el carácter y la organización del espacio están determinados por las actividades y el modo de vida para los que se han de alojar temporalmente (usuarios turísticos). Urbanísticamente constan de las instalaciones y espacios comunes que han de soportar las actividades preconcebidas para los visitantes y se dotan del alojamiento necesario para hospedarlas en modalidades diferentes y acordes con el modo de vida que configura el conjunto.

4.- En el uso global turístico se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Hotel: El establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios de acuerdo con su categoría; ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la presente ordenación.
- b) Hotel - apartamento: El establecimiento comercial en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los Hoteles en el párrafo precedente, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos, fríos y calientes.

- c) Turismo rural.
- d) Campamento turístico La regulación estará a lo establecido en el Plan Territorial Especial de ordenación de actividades e instalaciones recreativas, divulgativas, científicas y deportivas en Gran Canaria (PTE-36b).

4.- El uso turístico se puede desarrollar en las modalidades establecidas y permitidas en el Decreto 142/2010, de 14 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica por el Decreto 10/2001, de 22 de enero y por el Decreto 142/2010, por el que se regulan los estándares turísticos, debiendo cumplir la restante legislación vigente que pudiera resultar de aplicación, y con especial atención a las determinaciones que para el uso turístico establece el Plan Insular de ordenación de Gran Canaria.

5.- Excepcionalmente en el casco histórico de Santa María de Guía se podrán autorizar edificios para alojamiento de turismo rural que posean interés histórico arquitectónico.

Artículo 100.- Régimen de complementariedad respecto al uso turístico

1.- Se entiende por oferta complementaria o equipamiento turístico todas aquellas instalaciones que no incluyan alojamiento y que se provean para el disfrute de visitantes. Está constituido por todos aquellos servicios o instalaciones de carácter deportivo, comercial y de esparcimiento y recreo, espacios libres ajardinados, de acceso y disfrute de la naturaleza y, en general, los elementos en los que se apoya la organización de la actividad de los usuarios turísticos para el entretenimiento de su ocio.

2.- Dentro de una oferta complementaria o equipamiento turístico se distingue para su instrumentación urbanística:

- a) El equipamiento turístico en parcela exclusiva.
- b) El equipamiento complementario que se incluya en parcelas cuyo uso dominante sea el alojamiento, para la cualificación del mismo.
- c) El equipamiento que constituya la base o aglutinador de una actuación compleja integrada de alojamiento y otras instalaciones. En este caso, el equipamiento en lugar de complementar al alojamiento, se convierte en causa y razón de éste, como ocurre, a título de ejemplo, con los campos de golf o los puertos deportivos.

3.- En las parcelas que el planeamiento o instrumento de ordenación territorial que lo proponga califique con uso predominante turístico alojativo se admitirán como usos complementarios, en las condiciones definidas anteriormente, los siguientes:

- a) En las que el uso predominante sea el de hotel o el de hotel de apartamentos, podrán ser usos complementarios el de comercio (excepto en su categoría de gran superficie comercial), de oficinas (sólo si están vinculadas a la explotación del hotel o de alguno de los otros usos complementarios), de salas de reunión y espectáculos, de equipamientos comunitarios, y de espacios libres.

No se consideran con el carácter de usos complementarios, sino como parte del uso predominante, las zonas comunes vinculadas a la explotación hotelera (salones, comedor, bar, vestuarios y servicios higiénicos públicos, peluquería, sauna o masajes, talasoterapias, balnearios, áreas deportivas, minigolf, depósito de equipajes, garaje o aparcamiento y aquellas otras que tengan uso común por todos los huéspedes siempre que quede suficientemente justificada la vinculación

de su explotación a la unidad hotelera), así como las zonas de servicios e instalaciones necesarias para el uso hotelero (entrada de personal, vestuarios de personal, dormitorios de personal, oficinas, cámaras frigoríficas, cocinas, lencería, lavado de ropa, salas de máquinas, centros de transformación y grupos electrógenos).

4.- Todo uso no declarado expresamente complementario respecto al uso turístico alojativo estará prohibido en la parcela en que éste sea predominante o complementario de un tercero. El planeamiento de desarrollo de este Plan General podrá en su regulación pormenorizada de los usos establecer condiciones más restrictivas en el régimen de complementariedad de los usos.

Artículo 101.- Dotación de aparcamientos

1.- Los establecimientos turísticos de alojamiento deberán contar con aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por tres unidades de alojamiento y con las condiciones establecidas en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. Del número total de plazas de aparcamientos, un 80% del mismo podrá ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros.

2.- Además del número mínimo de plazas resultante de las condiciones del uso pormenorizado turístico alojativo, en cada parcela se dispondrán las plazas adicionales necesarias que resulten de cumplir las condiciones de los usos complementarios que pudieran existir en las mismas.

3.- La dotación de aparcamiento se resolverá en el interior de la parcela.

CAPITULO IV USO RESIDENCIAL

Artículo 102.- Definición y situaciones.

1. El uso global residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se considera parte del uso residencial el área libre privada de la parcela en que se sitúe el edificio, pero no así cualquier otro que pudiera disponerse en la misma, como el garaje aparcamiento.

2. Superficie útil es la superficie de suelo habitable comprendida en el perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos. Queda excluida, en consecuencia, la ocupada por los cerramientos interiores de la vivienda, los elementos estructurales y las canalizaciones y conductos de ventilación.

3. A efectos de la aplicación de esta Normativa, se entenderá como una vivienda el espacio edificado compuesto por habitaciones o piezas comunicadas interiormente. En los supuestos en que una edificación, por sus dimensiones, forma o distribución, pudiera ser susceptible de división en dos o más unidades de viviendas en modo que cada una de éstas cumpliera con las condiciones mínimas de habitabilidad de una vivienda, el Ayuntamiento podrá calificar la edificación como de más de una vivienda o, si ello fuera necesario por los requisitos de ordenación, imponer las condiciones que juzgue convenientes para asegurar que tal divisibilidad no pueda producirse.

4. Se establecen tres grupos de usos pormenorizados dentro del uso global residencial:

a) **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Cuando en la unidad parcelaria se dispone una única vivienda.

- b) **VIVIENDA COLECTIVA:** Cuando en la unidad parcelaria se dispone más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda es común a más de una. Un caso particular de la vivienda colectiva puede ser la bifamiliar (dos viviendas en una misma parcela).
- c) **RESIDENCIA COMUNITARIA:** Tendrán esta consideración aquellos edificios destinados a personas que no configuran un núcleo familiar y que de ninguna manera puedan reunir las características propias de alojamiento turístico, en ninguna de sus modalidades.

Artículo 103.- Usos compatibles con el uso residencial

En los ámbitos de ordenación de uso característico residencial serán compatibles con este uso y con carácter exclusivo en una parcela concreta, los siguientes:

- a) Los usos dotacionales, excluidos los tanatorios con crematorio y aquellos que por sus características generen conflictos con el uso residencial.
- b) Los usos industriales sólo en la categoría de: talleres de automoción Tipo II, talleres de reparación Tipo I y Tipo II y los almacenes tipo C y D. Los almacenes Tipo C y D para su implantación se ajustarán a lo regulado en el artículo Definición y situaciones del Capítulo V Uso Industrial.
- c) Los usos terciarios.
- d) Los usos de infraestructuras de transporte y servicios de Infraestructuras.

Artículo 104.- Condiciones de instalación.

1. Todas las viviendas o unidades residenciales deberán ser exteriores, para lo cual todas sus piezas habitables tendrán huecos a espacio abierto o a patio y, se intentará que al menos uno de los huecos recaiga a espacio libre público o privado. En el caso de que todos los huecos de las viviendas recaigan a un espacio libre o patio interior privado, este deberá contener unas condiciones de forma que garanticen las condiciones de habitabilidad establecidas en la legislación vigente.
2. Las viviendas colectivas o unifamiliares no tendrán pieza habitable de uso residencial en sótanos. En semisótano sólo se permitirán en las viviendas unifamiliares cuando estén relacionadas con otras estancias en plantas superiores y cumplan las restantes condiciones normativas. Todo ello en adecuación a las Ordenanzas Municipales de Ordenación de la Edificación.

Artículo 105.- Altura de los techos

La altura mínima entre el suelo, una vez pavimentado, y el techo será de 250 centímetros, al menos en el 75% de la superficie útil de toda vivienda, pudiendo reducirse hasta 220 centímetros en el resto.

Artículo 106.- Dimensiones de los huecos de paso y accesos comunes

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso desde el espacio público exterior o desde espacios comunes comunicados directamente con aquel, de dimensiones mínimas de 201 centímetros de altura y 825 centímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas interiores serán de 201 centímetros de altura, de 625 milímetros de anchura para los cuartos de aseo y 725 milímetros para el resto.

Artículo 107.- Condiciones complementarias de programa para las viviendas colectivas

Toda edificación destinada a vivienda colectiva, además de cumplir respecto a las diferentes piezas que compongan cada una de sus unidades de vivienda, respetará los siguientes requisitos en los espacios comunes:

- a) PORTAL: Tendrá una superficie mínima de 125 decímetros cuadrados por unidad de vivienda y no inferior a 5 m² en planta libre y a una misma cota de suelo.
- b) ESPACIOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR: Conformados por pasillos, escaleras, rampas y ascensores para la distribución y el acceso de las personas a cada vivienda. Las escaleras, se dividirán en tramos no mayores de 16 peldaños, con huellas no inferiores a 275 milímetros y contrahuellas no superiores a 185 milímetros. Las rampas tendrán pendientes máximas y homogéneas del 8%, admitiéndose hasta un 10% en tramos de longitud inferior a 3 metros. Los pasillos de distribución y acceso contarán con iluminación en todo el recorrido del mismo de al menos 40 lux durante el tiempo necesario para realizar el trayecto más largo. Los ascensores se dispondrán y cuando su instalación, de acuerdo con la normativa vigente, fuera necesaria, habrá uno por cada 30 viviendas o fracción. En promociones de más de 30 viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas el *Real Decreto 355/1980*, y en consecuencia se atenderán los requerimientos especiales de diseño de los espacios de circulación interior, todo ello de acuerdo con el *Decreto 117/2006 de 1 de agosto*, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.
- c) CUARTO DE BASURAS: De existir, tendrá acceso directo desde el portal y una superficie mínima de 120 decímetros cuadrados por vivienda y no menor a 4 m². No es preceptiva la dotación de cuartos de basura por estar el servicio de recogida de residuos sólidos urbanos contenurizado.
- d) CUARTO DE CONTADORES: Deberán tener una superficie mínima de 50 decímetros cuadrados por vivienda y no inferior a 2 m², además de cumplir con las prescripciones técnicas de las compañías suministradoras y de las instrucciones técnicas complementarias.
- e) LOCAL TRASTERO: De obligada disposición en el edificio siempre que existan más de 10 unidades de vivienda. Tendrá una dotación mínima de 1 m² por vivienda.
- f) LOCAL COMUNAL: De obligada disposición siempre que existan más de 20 unidades de vivienda. La superficie mínima será de 1 m² por cada vivienda. Cuando el edificio sobrepase las 100 viviendas, el local será como mínimo 100m².
- g) GARAJE-APARCAMIENTO: Todo edificio con más de 10 viviendas deberá contar con garaje propio techado en el mismo edificio y acceso directo desde la vía pública e independiente del portal, con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos para el Uso Residencial. En los suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables categorizados por este Plan, las edificaciones residenciales que se vayan a implantar, con independencia del número de viviendas que posea el edificio, deberán prever como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.
- h) CUARTO DE TELECOMUNICACIONES: Cumplirán con lo establecido en el *Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo*, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las

infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

Artículo 108.- Condiciones higiénicas, de dotación de servicios, ambientales y de seguridad de las viviendas

1. Son de aplicación las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales de edificación. Además, toda unidad de vivienda cumplirá para todas sus piezas habitables las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el *Decreto 117/2006 de 1 de agosto*, así como las mismas normas en lo referente a las condiciones de seguridad contra accidentes, caídas y accesibilidad.

2. Las habitaciones destinadas a dormitorio, estancia, comedor y cocina tendrán iluminación natural directa. Dispondrán de huecos al exterior, de manera que la superficie de éstos no podrá ser inferior a 1/10 de la superficie en planta de la habitación. El fondo máximo de cualquiera de estas habitaciones medido en una línea perpendicular al punto en que se sitúan los huecos no podrá ser mayor al doble de la longitud de la pared en la que éstos se sitúan, ni mayor que 8 metros.

Artículo 109.- Dotación de aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de vivienda o por cada unidad de vivienda, salvo que esta exigencia pueda ser dispensada por alguna otra regulación normativa u ordenanza de edificación que le sea de aplicación, o por imposibilidad material al ser la parcela de pequeñas dimensiones.

Artículo 110.- Condiciones de aplicación para el uso pormenorizado de residencia comunitaria

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500 metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación además, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

2. Salvo autorización expresa municipal en razón de la especificidad de la residencia comunitaria, este uso pormenorizado deberá ser siempre uso predominante de la parcela.

Artículo 111.- Régimen de complementariedad respecto al uso residencial

1. En las parcelas que el planeamiento califique con uso predominante residencial serán usos complementarios los siguientes, salvo que en la tipología edificatoria se determinen condiciones diferentes y específicas a aplicar:

a) En las que el uso pormenorizado predominante sea el de vivienda unifamiliar, podrán ser usos complementarios, siempre que esté previsto expresamente en la tipología edificatoria, el de talleres domésticos, taller de reparación Tipo I y taller de automoción Tipo II, de comercio (sólo en su categoría de local comercial y en las parcelas situadas en ámbitos de ordenación en que las normas o su planeamiento de desarrollo lo permitan expresamente), de oficinas (sólo en la categoría de despachos profesionales), de garaje (que será obligado en la dotación mínima de Aparcamientos).

b) En las que el uso pormenorizado predominante sea el de vivienda colectiva, serán admisibles como usos complementarios el de talleres domésticos, taller de reparación Tipo I y II y taller de automoción Tipo II (siempre que estén previstos expresamente en la tipología edificatoria de aplicación), almacenes tipo A y B (siempre que estén previstos expresamente en la tipología edificatoria de aplicación), de comercio (en sus categorías local comercial y

centro comercial), de oficinas, de usos comunitarios, de espacios libres, de servicios urbanos y de aparcamientos.

c) En las que el uso pormenorizado predominante sea el de residencia comunitaria serán admitidos como usos complementarios en la parcela los mismos que se permiten para el uso pormenorizado de vivienda colectiva, salvo restricciones que puedan imponerse en función de la especificidad de la edificación.

2. Todo uso no declarado expresamente complementario respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que éste sea predominante o complementario de un tercero. El planeamiento de desarrollo de este Plan General podrá en su regulación pormenorizada establecer condiciones más restrictivas sobre la complementariedad de los usos.

3. Las actividades comerciales a instalar en edificios de uso mayoritario de vivienda, deberán disponer de un aislamiento de 60 dBA mínimo con respecto a viviendas colindantes.

4. Las extracciones o entradas de aire forzadas de locales, en edificio de viviendas no se podrán instalar en fachada, excepto cuando el caudal sea inferior a 1.000m³ /h, debiendo tener una velocidad inferior a 2m./seg., a una altura de 2,5 metros respecto a la acera.

5. Las unidades condensadoras pertenecientes al sistema de aire acondicionado, irán en la azotea, quedando prohibido utilizar la fachada o patios interiores para su instalación.

Artículo 112.- Régimen de compatibilidad respecto al uso industrial.

1. De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, el PGO incluye previsiones para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicados en el casco urbano. Para ello prevé la relocalización de estas actividades en suelo urbano y urbanizable de uso industrial.

2. La Administración municipal priorizará en las políticas de suelo público en las zonas industriales habilitadas para ello, la oferta del suelo público del que disponga en su caso, para la reimplantación de industrias tipo A y B, que se encuentren actualmente implantadas en suelo urbano.

3. No podrá establecerse en suelo residencial ningún establecimiento que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dBA en cualquier punto interior de la vivienda más cercana durante el día y 30 dBA por la noche, y en las condiciones de trabajo más desfavorable, con los huecos y ventanas abiertas tanto del establecimiento como de la vivienda.

4. Las actividades susceptibles de producir malos olores, polvo, humos y vibraciones no podrán establecerse en áreas residenciales si no adoptan las medidas correctoras necesarias para evitar molestias al vecindario.

Artículo 113.- Condiciones de implantación de las actividades clasificadas en suelos residenciales.

1. Serán condiciones indispensables para autorizar el funcionamiento de un uso industrial, de los definidos como compatibles o complementarios en su respectivo ámbito de ordenación, que la actividad industrial a instalar cumpla las ordenanzas municipales de protección sobre el medio ambiente urbano o aquella que regule las actividades clasificadas

industriales o fabriles. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento el comprobar y valorar si la actividad alcanza el mínimo nivel de compatibilidad.

2. No podrá autorizarse la instalación en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas, de aquellas actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva.

3. Los locales de almacenamiento al por mayor de los artículos de perfumería, limpieza, farmacéuticos y químicos en los que existan productos inflamables se radicarán en zona industrial exclusiva, adoptándose las medidas reglamentarias de protección.

4. Las droguerías, perfumerías, tintorerías, ferreterías y los locales comerciales dedicados a la venta al por menor de abonos, productos químicos y productos farmacéuticos, en los que existan productos inflamables o mezclas de naturaleza explosiva, podrán ubicarse en zona residencial sólo cuando adopten las medidas reglamentarias de protección.

5. Las instalaciones dedicadas a cinematógrafos, depósitos de películas, garajes, estaciones de autobuses y gasolineras, extremarán las medidas de precaución y protección.

Asimismo las nuevas gasolineras y estaciones de servicio que se vayan a implantar, además de cumplir con todas las medidas de seguridad establecidas en la legislación específica, se podrán localizar en Suelo Urbano a condición de que lo habrán de hacer en manzana aislada, esto es, en parcela cuyo perímetro dé en su totalidad fachada a vía pública o espacios libres públicos.

CAPITULO V USO INDUSTRIAL

Artículo 114.- Definición y situaciones.

1.- El uso industrial lo conforman los espacios destinados a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo.

2.- El uso industrial se clasifica en industrias, almacenes y talleres.

a) Industrias:

Son los usos de producción industrial (elaboración y transformación). Se clasifican en función de su superficie en ligera o pequeña, media, pesada y especial:

- **Tipo A. Industria ligera o pequeña:** es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 200 m², ni su potencia máxima de 10 CV y tenga acceso de vehículos de peso total, incluida carga, inferior a 6 Tm.

Deberán situarse en calles de ancho mínimo de 8 m, contar con zona de carga y descarga.

- **Tipo B. Industria media:** es la que cuenta con una superficie de local entre 200 m² y 750 m², una potencia total instalada entre 10 CV y 50 CV y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, entre 6 y 12 Tm.

Deberán situarse en calles de ancho superior a 10 m y contar con zona de carga y descarga dentro del local.

- **Tipo C. Industria pesada:** las que cuentan con local de superficie superior a 750 m², con potencia instalada superior a 50 CV o acceso de vehículos de peso total, incluida carga, superior a 10 Tm.

Deberán situarse en calles de ancho superior a 15 m y contar en su interior con zona de carga y descarga.

- **Tipo D. Industrias especiales:** las que, sobrepasando o no los límites de superficie y potencia anteriores, deban estar situadas fuera de zonas urbanas por sus especiales características de molestia, peligrosidad, etc., pudiendo ser por sus dimensiones, potencia y capacidad de carga de cualquiera de los tres tipos anteriores.

Las industrias Tipo A, B y C sólo podrán implantarse en suelos calificados como uso global o característico industriales o terciarios. Así mismo, respecto a los suelos con uso característico terciario sólo podrán implantarse las actividades industriales que sean necesarias para el desarrollo de la actividad terciaria.

b) Almacenes:

Se pueden clasificar en:

- **Tipo A.-** Almacenes de hasta 200 m² de superficie, en bajos o sótanos de edificios con otros usos. La viabilidad de la implantación de almacenes destinados al depósito de productos que se consideran como actividades clasificadas por la legislación de aplicación será determinada por las ordenanzas municipales, a los efectos de garantizar la convivencia de ambos usos y definir las medidas correctoras oportunas.
- **Tipo B.-** Almacenes de hasta 500 m² de superficie, en bajos o sótanos de edificios vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo. La viabilidad de la implantación de almacenes destinados al depósito de productos que se consideran como actividades clasificadas por la legislación de aplicación será determinada por las ordenanzas municipales, a los efectos de garantizar la convivencia de ambos usos y definir las medidas correctoras oportunas.
- **Tipo C.-** Almacenes de entre 200 m² y hasta 500 m² de superficie de venta al mayor o distribución.
- **Tipo D.-** Almacenes de superficie superior a 500 m².

Estos dos últimos tipos no son compatibles con zonas residenciales, excepto en parcelas de uso exclusivo de almacén o comercial, debiendo situarse en calles de más de 15 m de ancho, con zona de carga y descarga y aparcamiento a razón de una plaza por cada 100 m² útiles dentro de la parcela. La viabilidad de la implantación de almacenes destinados al depósito de productos que se consideran como actividades clasificadas por la legislación de aplicación será determinada por las ordenanzas municipales, a los efectos de garantizar la correcta compatibilidad de estos usos con el residencial y definir las medidas correctoras oportunas.

c) Taller

Se considera uso taller aquel que comprende actividades cuya función principal reside en la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales, ciclomotores, artículos personales y artículos de uso doméstico, así como las actividades propias del uso industrial.

Según las características de la actividad se distinguen tres categorías:

- a) **Taller de automoción**, cuando la función principal de la actividad sea la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales incluidos motocicletas y ciclomotores.
- Tipo I: taller de automoción en general.
 - Tipo II: pequeño taller de automoción. Locales con superficie construida menor o igual a 250 m² y con una potencia inferior o igual a 10 CV de fuerza motriz, cuyas actuaciones, independientemente de lo que le habilite su especialidad, se limitan a las siguientes labores, que podrán realizarse en su conjunto o sólo una de ellas:
 - o Cambio de aceites
 - o Reparación, equilibrado y cambio de neumáticos sin recauchutado
 - o Instalación o sustitución de aparatos y equipos eléctricos y electrónicos, tales como baterías, radios alarmas y similares.
 - o Instalación o sustitución de lunas y cristales de vehículos
- b) **Taller de reparación**, cuando la función principal de la actividad sea la reparación y el mantenimiento de artículos personales y artículos de uso doméstico.

Según las dimensiones se distinguen tres tipos:

- Tipo I: local con una superficie construida menor o igual a 250 m² y con una potencia inferior o igual a 10 CV de fuerza motriz.
 - Tipo II: local con una superficie construida superior a 250 y menor o igual a 500 m² y/o una potencia superior a 10 CV de fuerza motriz.
 - Tipo III: local con una superficie construida superior a 500 m²
- c) **Taller doméstico**, cuando la función de la actividad sea la elaboración o reparación de bienes materiales que, por sus características y maquinaria a utilizar, resulte a juicio de los servicios técnicos municipales realizable en alguna de las piezas de la vivienda particular de su titular.

Artículo 115.- Régimen de compatibilidad con el uso industrial

1. En los ámbitos de ordenación de uso característico industrial serán compatibles con este uso y con carácter exclusivo en una parcela concreta, los siguientes:

- a) Los usos dotacionales.
- b) Los usos terciarios
- c) Los usos residenciales, sólo en el caso de que sea necesario para el vigilante del polígono industrial y así lo prevea expresamente la normativa que lo regule.
- d) Los usos de infraestructuras necesarios para el buen funcionamiento del ámbito.

Artículo 116.- Condiciones de instalación y de aislamiento

1. Los usos industriales de transformación y elaboración sólo podrán instalarse en las parcelas en que conformen el uso predominante o alternativo. Los locales de cualquier otro grupo en aquellos casos en que su uso sea complementario con otros, deberán localizarse en planta baja, semisótano o sótano.

2. En ámbitos de ordenación con uso global o característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a este uso (en cualquiera de las clases anteriormente definidas

siempre que sea un uso permitido), dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho mínimo de 3 centímetros a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes.

Artículo 117.- Dimensiones de los locales industriales

La superficie que ocupa un uso industrial viene fijada por la suma de las superficies útiles de todos los espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente del área donde se desarrolla la actividad industrial.

Artículo 118.- Dotaciones de los locales industriales

1. SERVICIOS HIGIÉNICOS: Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos que contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha de acuerdo a las proporciones establecidas en el Reglamento sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2. APARCAMIENTOS: Los locales de producción industrial dispondrán de aparcamiento al interior de la parcela a razón de 1 plaza por cada 200 m² de superficie techada industrial, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso de éstos. Los locales de almacenaje deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia.

3. ORDENACIÓN DE LA CARGA Y DE LA DESCARGA: Por cada 500 m² de superficie techada, la parcela industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de 1 metro.

Artículo 119.- Condiciones particulares del uso industrial de taller

1. La categoría de taller de automoción Tipo I no podrá autorizarse en áreas cuyo uso característico o global sea distinto al industrial, o si lo fuese, en áreas indicadas ex profeso.

2. La categoría de taller de reparación y taller de automoción Tipo II en edificios con uso residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas con total independencia de éstas, y el acceso a dichos locales se hará sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.

3. La categoría de taller de reparación y taller de automoción Tipo II dispondrán de soluciones técnicas que aislen adecuadamente a locales, viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza.

4. La categoría de taller doméstico podrá coexistir con el uso residencial siempre que no supere la superficie máxima del 30% de la vivienda y ésta mantenga su carácter y programa residencial.

5. En las categorías de taller de automoción y taller de reparación la altura libre mínima será de 3,40 metros. La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de 2,80 metros. En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas mínimas de 2,50 metros.

6. Los locales destinados a taller de reparación y taller de automoción en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y, en particular, al Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, o norma que lo sustituya, sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo”.
7. Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, la provisión mínima de aseos será un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha, independientes para cada sexo, por cada 20 trabajadores o fracción superior a 1000 m² de superficie de almacenaje o fracción superior a 500 m².
8. Se exige la iluminación y ventilación natural, a fachada o a patio interior de dimensiones mínimas de 9 m², en el que se pueda inscribir un círculo de 3 metros de diámetro. La distancia al patio fachada, de cualquier punto del local será inferior a 15 metros, ayudada, si es necesario por luz y ventilación artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.
9. Se dotará de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida en los talleres de reparación, y una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie construida en los talleres de automoción.
10. Todas las categorías de taller deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización, condiciones ambientales, iluminación, ventilación y servicios higiénicos.

Artículo 120.- Condiciones ambientales del uso industrial

1. Todo espacio de trabajo del local tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.

2.- Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar a ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinan en esta Normativa.

3.- Las industrias clasificadas como tipo B, C y D dispondrán de un Sistema de depuración (EDAR), donde los productos afluentes cumplan con los niveles fijados en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente.

Artículo 121.- Régimen de complementariedad respecto al uso industrial

1. En las parcelas con uso predominante industrial serán usos complementarios los siguientes, salvo que en las tipologías edificatorias de usos predominantes industriales se determinen otros con carácter específicos para ellos:

- a) En las que el uso predominante sea el de producción industrial solamente serán usos complementarios el de oficinas (vinculadas a la instalación) y el de espacio libres.
- b) En las que el uso predominante sea de almacenaje y comercio mayorista, serán usos complementarios el de comercio (en su categoría de local comercial), el de oficinas, el de equipamientos comunitarios, el de espacios libres y el de aparcamientos.
- c) En las que el uso predominante sea el de talleres, serán usos complementarios el de vivienda unifamiliar (cumpliendo las condiciones de compatibilidad del artículo 111), el de comercio (en su categoría de local comercial), el de oficinas, el de equipamientos comunitarios, el de espacios libres.
- d) Todo uso industrial admite como complementario otro industrial del mismo grupo pormenorizado o inferior.

Artículo 122.- Medidas correctoras para los suelos con calificación industrial

1- Se ha de realizar una integración paisajística conjunta de la actuación y se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos, para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos, fundamentalmente en las zonas colindantes entre el uso industrial y residencial, rústico y otros. Del mismo modo, deberá procederse para los sectores de suelo urbanizable en que se dé dicha circunstancia y como criterio para la implantación de industrias particularmente peligrosas en el ámbito del propio suelo industrial. Las especies vegetales utilizadas deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del piso bioclimático que le corresponda, para ello se deberán utilizar las especies arbustivas y/o arbóreas descritas en la Normativa estructural del propio PGO.

2- Se deberá garantizar al máximo la minimización de las afecciones sobre ámbitos naturales anexos y sobre el soporte geológico, del lugar.

3- Los proyectos de edificaciones industriales deberán presentar al ayuntamiento, un fotomontaje o infografía del tramo de calle en la que se vaya a localizar la edificación proyectada y donde se refleje su integración con las construcciones existentes, para evitar la repetición excesiva de edificios o naves iguales.

4- Los retranqueos y espacios libres entre las instalaciones industriales, tendrán la dimensión adecuada de los anchos para garantizar que se den las condiciones ambientales adecuadas (nivel de soleamiento o umbría adecuada) idóneas tanto en el paisaje, como para la vegetación y jardines como para intentar orientar las industrias y almacenes hacia el máximo aprovechamiento de las energías naturales, tales como la solar y la térmica, para permitir incorporar tecnologías para un abastecimiento propio de energías y para la propia climatización, eficiencia energética, calefacción y disponibilidad de agua caliente de las naves y/o edificios.

5- La iluminación de las instalaciones, además de tecnología eficiente para el ahorro de la energía, se utilizarán lámparas apantalladas que enfoquen el haz de luz hacia el suelo, evitando la dispersión lumínica y la contaminación del cielo nocturno. La iluminación siempre se dirigirá hacia el interior del sector, evitando la contaminación lumínica de áreas colindantes.

6- El mobiliario urbano utilizado deberá tener los sellos y garantías que aseguren su buen funcionamiento y cumplir con las diferentes normativas en vigor que le afecten. Deberá tener buenas condiciones de durabilidad, reducido consumo energético y haber sido realizado con materiales de bajo coste ambiental.

7- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los anuncios se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias serán las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

8- Las áreas industriales deberán contar con acceso directo desde la vía pública y, cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, disponer de aparcamiento en el interior de la parcela. Habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúan en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto – zonas de carga y descarga – para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

9- Se prohíbe el vertido de restos de desmontes, escombros y de cualquier tipo de residuos o material de construcción, propios de la fase de ejecución, en los alrededores de la zona de la intervención, debiéndose garantizar su transporte a las zonas autorizadas (vertederos).

10- Respecto a los residuos, los proyectos de urbanización especificará concretamente el número y la localización exacta de los contenedores para la recogida selectiva de residuos. Los contenedores se dispondrán preferiblemente en los cruces de las vías de distribución con las vías secundarias y en las vías de borde de la ordenación, intentando en cualquier caso evitar la interrupción del tránsito peatonal, delimitándose un área específica para el alojamiento de los mismos.

11 - Las zonas industriales de nueva creación a parte de estar conectadas con las conducciones de saneamiento que canalicen las agua residuales a la E.D.A.R. prevista en el presente Plan, tendrán prohibido, tanto en la etapa de construcción como cuando se hallen en funcionamiento, cualquier vertido de sustancia contaminante (aceite, gasolina, lubricantes, etc.) que pueda tener efectos perjudiciales sobre las aguas subterráneas o agua de escorrentía superficial. En este sentido, se promoverá la implantación de impermeabilizaciones en las áreas de manipulación de hidrocarburos para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

12- Cuando las aguas residuales de origen industrial no sean asimilables a las de uso doméstico, deberán ser decantadas y depuradas en la propia industria, de forma que se garanticen, antes de ser asumidas por los sistemas de depuración municipales unos niveles de DBO (Demanda Biológica de Oxígeno) y de residuos de todo tipo, similares a los de uso doméstico.

13.-Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado, salvo casos excepcionales y previo informe técnico municipal.

14- Se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire y en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003).

CAPITULO VI USO TERCIARIO

Artículo 123.- Definición

1.- El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como, comercio al pormenor y de gran superficie,

información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, o actividades de naturaleza análoga.

Por ello, el uso terciario se divide, a su vez, en los siguientes usos pormenorizados:

- 1.- Comercial, cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público mediante venta de consumo en el local, o prestación de servicios. Dentro del uso comercial se incluyen los bares, cafeterías y restaurantes.
- 2.- Oficinas, corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Se incluyen también las de la Administración Pública, que pueden considerarse dentro del uso pormenorizado de servicios urbanos (administrativo).
- 3.- Salas de Reunión y espectáculo. Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Artículo 124.- Régimen de compatibilidad con el uso terciario

En los ámbitos de ordenación de uso característico terciario serán compatibles con este uso y con carácter exclusivo en una parcela concreta, los siguientes:

- a) Los usos residenciales.
- b) Los usos dotacionales.
- c) Los usos de infraestructuras necesarios para el buen funcionamiento del área.
- d) Los usos industriales necesarios para el desarrollo de la actividad terciaria.

Sección 1ª Comercio

Artículo 125.- Categorías dentro del uso pormenorizada del comercio

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de comercio se distinguen las siguientes categorías:

- a) **Quioscos y comercios ocasionales:** Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos.
- b) **Local comercial:** Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 300 m² de superficie de venta en comercios alimentarios y 500 m² en los no alimentarios.
- c) **Centro comercial:** Si en una misma parcela se agrupan más de 5 locales comerciales, con accesos, distribución e instalaciones comunes, o aquellas parcelas en las que más del 65% de su superficie techada es comercial, superando el máximo edificado de la categoría de local comercial.
- d) **Grandes establecimientos comerciales:** Si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones

superiores a los 2500 m² de superficie de venta. La instalación de grandes superficies comerciales quedará supeditada a la verificación y control de los impactos que pueda producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente en el entorno.

Artículo 126.- Superficie de venta comercial

1.- La superficie de venta es la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficina, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2.- La superficie de venta no será menor de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna.

3.- Al objeto de fomentar o limitar determinadas construcciones en coherencia con la política urbanística municipal, las tipologías edificatorias de usos predominantes comerciales podrán establecer normas específicas en el cómputo de la superficie edificada de los usos complementarios al comercial, siempre que se destinen a almacenes, aparcamientos, zonas de carga y descarga, almacenaje y reciclado de residuos sólidos, centros de transformación y cualquier otro uso necesario para el buen funcionamiento del principal.

Artículo 127.- Condiciones de instalación del uso comercial

1.- El uso pormenorizado comercial en categoría "a" (quiosco) está limitado a planta baja, directamente sobre el terreno.

2.- Todo local comercial deberá instalarse y tener acceso en planta baja y excepcionalmente, previa autorización municipal, en planta semisótano con acceso directo desde la vía pública. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente. Se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones será considerado de otra categoría.

3.- Los centros comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación anteriores, pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber locales en planta distinta de la baja con acceso por circulación interior.

4.- Las grandes superficies comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que los centros comerciales, admitiéndose que el uso comercial se extienda a la totalidad de las plantas del edificio.

Artículo 128.- Circulación interior en los espacios de uso comercial

1.- En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo de 1 metro. Los desniveles se salvarán, con un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.

2.- En los centros comerciales y grandes superficies comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de 150 centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.

3.- El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m², o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.

4.- Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 metros se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m² de superficie de venta por encima de esa altura; siempre que haya al menos un ascensor, el resto de aparatos que se necesitare por aplicación de las proporciones mínimas establecidas en este artículo, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas.

Artículo 129.- Altura libre de pisos

La altura libre mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial será de 3 metros en todas las plantas. En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de 280 centímetros como mínimo. En edificaciones preexistentes se podrán implantar estos usos con una altura libre menor siempre que se cumplan las condiciones exigidas de seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 130.- Aseos

1.- Todo local con uso comercial deberá contar como mínimo con un inodoro y un lavabo, en proporción de uno por cada 200 m² fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de 100 m², se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

2.- Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

Artículo 131.- Aparcamientos y ordenación de la carga y descarga

1.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta en los locales y centros comerciales. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 75 m² de superficie de venta. Se exceptúan del cumplimiento de esta Ordenanza los comercios de las categorías "b" y "c" ubicados en el interior del casco urbano, en los que se puedan plantear problemas de accesibilidad a juicio del Ayuntamiento.

2.- Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los 1000 m², para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de 340 centímetros, con dimensiones mínimas en planta de 7 por 4 metros.

Artículo 132.- Almacenaje de productos alimentarios

Los locales de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del 10% de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de 3 m², que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

Artículo 133.- Condiciones de compatibilidad del uso comercial

1.- Para la asignación en parcelas determinadas del uso pormenorizado comercial en sus diferentes categorías, las figuras de planeamiento que desarrollen este Plan General tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La **Categoría “a”** (quioscos) no será nunca un uso predominante en una parcela, pudiéndose regular como uso permitido complementario de los espacios libres públicos y de la red viaria. El planeamiento de desarrollo concretará las condiciones de edificabilidad y provisionalidad de las instalaciones, así como asegurará que los mismos cumplan los requisitos sanitarios y ambientales necesarios. Como norma general, la instalación de quioscos será mediante concesión municipal y previa licencia.
- b) La **Categoría “b”** (local comercial) será, por regla general, uso complementario o alternativo. Se admitirá como predominante cuando, habiendo de superar el 40% de la superficie techada total de la parcela, se haya señalado como uso pormenorizado predominante de ésta o, en otros casos vaya acompañado de otro uso que, en circunstancias normales, para el uso global del ámbito en que se inserte, hubiera sido el característico y debiendo éste ocupar un mínimo de superficie techada del 40% de la total de la parcela. Sin embargo, el local comercial deberá considerarse como uso permitido (en régimen de complementariedad) en las parcelas de ámbitos de ordenación en los que el uso predominante sea el residencial.
- c) La **categoría “c”** (centro comercial) podrá asignarse como uso predominante, o alternativo, en parcelas pertenecientes a ámbitos de ordenación con cualquier uso predominante, si bien el planeamiento de desarrollo deberá justificar la localización concreta de las mismas atendiendo a la creación de áreas secundarias de actividad comercial, con frentes a plazas o calles peatonales, o ejes de tráfico rodado de cierta importancia en la jerarquía del sistema viario, y demás consideraciones en base a la ordenación del sector.
- d) La **Categoría “d”** (grandes superficies comerciales) será siempre uso predominante de la parcela y, en consecuencia, su localización deberá estar fijada por el planeamiento o tramitarse como modificación del mismo y requerirá en ambos casos una justificación en base a los criterios anteriores y a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que este uso pueda producir en el entorno sobre el tráfico, la estructura comercial y la funcionalidad de los usos restantes.

2.- Estos mismos criterios normativos serán de aplicación, en cada caso, para conceder licencias de apertura sobre usos comerciales.

Artículo 134.- Régimen de complementariedad respecto al uso comercial

1.- En las parcelas con uso predominante comercial serán usos complementarios los siguientes:

- a) Los quioscos no admitirán usos complementarios ya que tal es su carácter obligado.
- b) En las que el uso predominante sea el de local comercial serán usos complementarios permitidos todos aquellos que admitirían, siendo predominantes, como uso complementario el de local comercial.
- c) En las que el uso predominante corresponda a la categoría de centro comercial serán usos complementarios el de vivienda colectiva (con las suficientes garantías de

aislamiento), el de talleres domésticos, de reparación Tipo I y Tipo II y talleres de automoción Tipo II, el de oficinas, el de equipamientos comunitarios, el de espacios libres de uso público y el de aparcamiento.

- d) En las que el uso predominante corresponda a la categoría de gran superficie comercial se admitirán como usos complementarios los de oficinas, equipamientos comunitarios, el de talleres de reparación Tipo I y Tipo II y talleres de automoción Tipo II, espacios libres y aparcamientos.

2.- Todo uso comercial admite como complementario otro comercial de categoría inferior.

Sección 2ª Oficinas

Artículo 135.- Categorías del uso de oficinas

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de oficinas se distinguen las siguientes categorías:

- a) Oficinas Privadas: cuando es una entidad privada la que presta el servicio y debe desarrollarse en locales habilitados para esta actividad. No tiene limitaciones respecto a la superficie útil que debe de tener.
- b) Despachos profesionales: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor de 300 m².

Artículo 136.- Comunicaciones

1.- Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 130 centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 825 milímetros.

2.- Entre cada dos pisos se dispondrá de una escalera por cada 500 m² de superficie o fracción en el piso inmediatamente superior, situadas donde generen menores recorridos.

3.- Cuando el desnivel entre plantas con uso de oficinas dentro de un edificio sea superior a 7 metros deberá disponerse de un aparato elevador por cada 500 m² de superficie de oficinas.

Artículo 137.- Altura libre de pisos

La altura libre mínima de suelo a techo de edificios de uso exclusivo de oficinas será de 300 centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de acceso público igual a 260 centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación. En edificaciones preexistentes se podrán implantar estos usos con una altura libre menor siempre que se cumplan las condiciones exigidas de seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 138.- Aseos

1.- Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.

2.- En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

Artículo 139.- Aparcamientos

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m² de superficie de oficinas, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada 75 m².

Artículo 140.- Condiciones de los despachos profesionales

Cuando los despachos profesionales se integren en viviendas particulares cumplirán las condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el 35% de la total de la vivienda. En caso contrario, cumplirán las condiciones establecidas en la presente sección.

Sección 3ª Salas de Reunión y espectáculo

Artículo 141.- Condiciones de aplicación

Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial y las establecidas en la legislación sobre espectáculos públicos y actividades clasificadas y de su desarrollo reglamentario.

CAPITULO VII USO DOTACIONAL

Artículo 142.- Definición y clasificación

1.- Son usos dotacionales los definidos por el Anexo del TRLOTENC como dotaciones, equipamientos y sistemas generales, con las categorías enumeradas en la sección de condiciones particulares de usos dotacionales de la presente Normativa.

Se trata de los usos propios de los espacios destinados a la prestación de servicios que han alcanzado un carácter básico en nuestra sociedad, tales como la educación, la formación cultural y física, la seguridad, etc.

2.- Dentro del uso global dotacional se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) **USOS COMUNITARIOS:** son los usos que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

b) **SERVICIOS URBANOS:** Dotaciones para la provisión de los servicios definidos en la presente Normativa

c) **ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO:** Comprende los terrenos abiertos y libres de edificación, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar el ambiente urbano, aislar vías de tránsito, permitir los juegos infantiles, práctica deportiva con instalaciones blandas, etc. Su régimen normativo se regula en la sección 2ª de este capítulo.

Artículo 143.- Aplicación

Las condiciones que se señalan para los usos dotacionales serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, representándose su localización vinculante en unos casos e indicativa en otros en fichas y planos de ordenación de este PGO,

debiendo establecerse su forma definitiva en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin tener calificación como uso dotacional expresa, se destinen a este uso por estar permitido en las normas del ámbito de ordenación correspondiente.

Artículo 144.- Alcance de la calificación dotacional

1. Si la parcela solamente tiene calificación de dotación o de equipamiento podrá disponerse de las categorías en que este uso pormenorizado se divide.
2. En las parcelas destinadas a usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación expresa del uso residencial y del alojamiento turístico.
3. En los equipamientos se exigirá el cumplimiento de las normas de los usos similares en sus condiciones específicas, y especialmente, las del uso pormenorizado de salas de reunión y espectáculos.

Artículo 145.- Régimen de compatibilidad con el uso dotacional

1. En los ámbitos de ordenación de uso característico dotacional serán compatibles con este uso y con carácter exclusivo en una parcela concreta, los siguientes:
 - a) Los usos residenciales
 - b) Los usos terciarios

Artículo 146.- Sustitución de los usos dotacionales existentes.

- 1.- No podrá sustituirse ningún uso dotacional existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su creación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
- 2.- De ser procedente la sustitución, se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Si está situado en edificio o parcela que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en el ámbito de ordenación en que se encuentre.
 - b) Si es uso exclusivo se cumplirán las mismas condiciones salvo que el uso primitivo fuera:
 - Educativo, sanitario, social, religioso, servicios urbanos o infraestructuras, que solo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional, a excepción del religioso y recreativo.
 - Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro uso cultural.
 - Recreativo, que podrá ser sustituido por cualquier uso no residencial, salvo si se tratara de espectáculos deportivos o actividades al aire libre que no podrá perder el uso dotacional.
 - Deportivo, que sólo podrá ser sustituido por uso de espacios libres públicos.
 - Espacios libres públicos, que no podrán ser sustituidos en ningún caso, salvo que se justifique su necesidad y mediante modificación o revisión del plan.

Artículo 147.- Plazas de aparcamiento, carga y descarga

1.- Todo uso dotacional dispondrá al menos de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada útil, ubicadas en una zona que se sitúa a una distancia comprendida dentro de un círculo de radio 250 metros, que se incrementarán en los casos siguientes:

- a) En las dotaciones que supongan concentración de personas, al menos 1 plaza por cada 25 personas, excepto para el religioso en el que bastará 1 plaza por cada 50 personas.
- b) En el equipamiento sanitario al menos 1 plaza por cada 5 camas, si las hubiera, o 1 plaza por cada 50 m² en el caso de centros asistenciales no hospitalarios.
- c) En los mercados de abastos y centro de comercio básico, al menos 1 plaza por cada 20 m² de superficie de venta.

2.- Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio, pública, capaz para la espera, carga y descarga de 1 autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

3.- Los mercados de abastos y centro de comercio básico dispondrán, por cada 10 puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancía, con una altura libre mínima de 300 centímetros y con una superficie de dimensión mínima de 7 metros de longitud y 4 de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita la operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Sección 1ª Condiciones particulares de los usos comunitarios

Artículo 148.- Categorías del uso comunitario

El uso pormenorizado de dotaciones y equipamientos comprenderá todas las dotaciones y los equipamientos sean éstos públicos o privados, destinados a proveer algunas de las siguientes demandas sociales:

- a) **DOCENTE:** Que comprende la formación de las personas mediante la enseñanza en cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b) **CULTURAL:** Que comprende la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, bibliotecas, salas de difusión cultural, de exposición, etc.).
- c) **RECREATIVO:** Que comprende el fomento del ocio y recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.
- d) **SANITARIO-ASISTENCIAL:** Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen de atención primaria o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- e) **SOCIAL:** Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales (clubs, locales de asociación de vecinos, etc.).
- f) **DEPORTIVO:** Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- g) **RELIGIOSO:** Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

- h) ADMINISTRATIVO: Los que desarrollan las tareas de gestión de los asuntos de la Administración Pública en cualquiera de sus niveles, y la atención ciudadana.
- i) FUNERARIO: Los usos, actos e instalaciones relacionadas con los crematorios, velatorios o cementerios.

Artículo 149.- Uso docente

Los edificios dotacionales destinados a esta función, sean públicos o privados, se atenderán a las Normas Básicas e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes en esta materia. Como normas mínimas se cumplirán las siguientes:

- a) Salvo casos muy justificados, los terrenos que hayan de destinarse a centros docentes cumplirán las mismas condiciones de topografía que se exigen a los parques urbanos, serán preferentemente colindantes con éstos y tendrán una superficie mínima igual a 10 m² por alumno.
- b) Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo privado cumplirá las mismas condiciones que el público.
- c) Salvo que exista una regulación normativa específica, la altura libre mínima de suelo a techo en plantas de uso docente será de 3 metros en todas las plantas. En edificaciones preexistentes se podrán implantar este uso con una altura libre menor siempre que se cumplan las condiciones exigidas de seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 150.- Uso cultural

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes; además de las establecidas en esta normativa en los aspectos de aplicación para los usos comerciales y de salas de reunión.
2. Salvo que exista una regulación normativa específica, la altura libre mínima de suelo a techo en plantas de uso cultural será de 3 metros en todas las plantas. En edificaciones preexistentes se podrán implantar este uso con una altura libre menor, siempre que se cumplan las condiciones exigidas de seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 151.- Uso recreativo

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes; además las establecidas en estas Normas para los usos comerciales y de salas de reunión, en los aspectos que le sean de aplicación.
2. Salvo que exista una regulación normativa específica, la altura libre mínima de suelo a techo en plantas de uso recreativo será de 3 metros en todas las plantas. En edificaciones preexistentes se podrán implantar este uso con una altura libre menor, siempre que se cumplan las condiciones exigidas de seguridad e higiene en el trabajo.
3. El planeamiento de desarrollo deberá establecer normas, de permisividad o limitación, para la instalación de esta categoría dotacional en las parcelas en que se prevea, en función de la capacidad de espectadores. Los centros con capacidad superior a los 1.000 espectadores sólo se admitirán tras justificación detallada, del planeamiento de desarrollo, de que sean aceptables los impactos de los mismos sobre el tráfico y la estructura urbana.

Artículo 152.- Uso sanitario-asistencial

1. En edificios en que exista otro uso, sólo podrá instalarse en planta baja y en primera, sólo cuando ésta última esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie inferior a 200 m², que se regirán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas. Se cumplirá lo dispuesto en las normas vigentes de la Administración Sanitaria.

2. Salvo que exista una regulación normativa específica, la altura libre mínima de suelo a techo en plantas de uso recreativo será de 3 metros en todas las plantas. En edificaciones preexistentes se podrán implantar este uso con una altura libre menor, siempre que se cumplan las condiciones exigidas de seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 153.- Uso social

Serán de aplicación las determinaciones establecidas para cada una de las tipologías edificatorias donde se implante este uso. Respecto a la altura libre de suelo a techo, y salvo que exista una regulación normativa específica en la que se establezca otra dimensión, en las plantas de uso social será de 3 metros en todas las plantas. En edificaciones preexistentes se podrán implantar este uso con una altura libre menor, siempre que se cumplan las condiciones exigidas de seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 154.- Uso deportivo

1. Se regirá por las normas específicas de cada ámbito de ordenación. En general, y salvo que se disponga lo contrario en la normativa de aplicación de las parcelas calificadas con uso deportivo, la ocupación máxima no superará el 60% de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas y deberá destinarse, al menos, un 20% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. Si se dispusieran instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en el ámbito de ordenación en que se localicen.

3. El planeamiento de desarrollo debe especificar claramente el carácter de dotación (dominio público) o de equipamiento (dominio privado) de las parcelas con este uso, así como distinguir entre instalaciones abiertas, techadas o mixtas.

4. Salvo que exista una regulación normativa específica, la altura libre mínima de suelo a techo en las plantas de uso deportivo será de 3 metros en todas las plantas. En edificaciones preexistentes se podrán implantar este uso con una altura libre menor, siempre que se cumplan las condiciones exigidas de seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 155.- Uso religioso

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un 40% de la destinada a éste. Respecto a la altura libre de suelo a techo, y salvo que exista una regulación normativa específica en la que se establezca otra dimensión, todas las plantas de uso religioso serán de 3 metros como mínimo. En edificaciones preexistentes se podrán implantar este uso con una altura libre menor, siempre que se cumplan las condiciones exigidas de seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 156.- Uso administrativo

Los servicios de la Administración Pública en los que se desarrollen actividades asimilables a los usos de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas. Respecto a la altura libre de suelo a techo, y salvo que exista una regulación normativa específica en la que se establezca otra dimensión, todas las plantas de uso administrativo serán de 3 metros como mínimo. En edificaciones preexistentes se podrán implantar este uso con una altura libre menor, siempre que se cumplan las condiciones exigidas de seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 157.- Uso Funerario

Se regirán por las normas reguladoras de esta actividad. Los crematorios deberán situarse necesariamente en suelos de uso global o característicos industriales. Respecto a la altura libre de suelo a techo, y salvo que exista una regulación normativa específica en la que se establezca otra dimensión, todas las plantas destinadas a uso funerario serán de 3 metros como mínimo. En edificaciones preexistentes con una altura libre menor se podrán implantar usos funerarios sin crematorio, siempre que se cumplan las condiciones exigidas de seguridad e higiene en el trabajo.

Sección 2ª Condiciones particulares de los servicios urbanos

Artículo 158.- Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de Servicios Urbanos.

El uso pormenorizado de servicios urbanos incluye las siguientes categorías diferenciadas:

- a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para abastecimiento de la población.
- b) Seguridad y Protección Civil: comprende los edificios e instalaciones que acogen los servicios de salvaguarda y defensa de los bienes y personas. Incluidos los edificios de uso residencial para los distintos cuerpos de seguridad y defensa.
- c) Instalaciones de los servicios urbanos: comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y aquellas otras destinadas al almacenamiento de materiales y vehículos vinculados a las actividades propias de la Administración.

Artículo 159.- Mercados y centros de comercio básico.

Los mercados cumplirán las condiciones que para los mismos establezcan las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Guía y, además, las correspondientes al comercio contenidas en esta Normativa.

Artículo 160.- Instalaciones de los servicios urbanos.

Cumplirán, según la naturaleza de las instalaciones asociadas a tales servicios, las normas de los usos a que sean asimilables y todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación. Respecto a la altura libre de suelo a techo, y salvo que exista una regulación normativa específica en la que se establezca otra dimensión, todas las plantas destinadas a instalaciones de servicios urbanos serán de 3 metros como mínimo. En edificaciones

preexistentes con una altura libre menor se podrán implantar estos usos, siempre que se cumplan las condiciones exigidas de seguridad e higiene en el trabajo.

Sección 3ª Condiciones Particulares de los Espacios Libres de Uso Público.

Artículo 161.- Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los Espacios Libres de uso público

1.- El uso pormenorizado de espacios libres incluye las siguientes categorías diferenciadas:

- a) **PARQUE URBANO:** Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- b) **PLAZAS:** Que corresponde a las áreas o espacios urbanizados con zonas ajardinadas, de mediana o pequeña dimensión insertados en la trama urbana, destinados al disfrute de la población.
- c) **JARDIN:** Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- d) **ZONAS VERDES Y ÁREAS AJARDINADAS:** Que corresponde a las áreas ajardinadas con acondicionamientos para el reposo de los peatones y en ocasiones el acompañamiento del viario y a las áreas con acondicionamiento vegetal ligero destinadas a la defensa ambiental y al valor paisajístico de los bordes urbanos.
- e) **PARQUE BOTÁNICO:** Corresponde a las áreas en las que se prevén acciones encaminadas al cultivo de plantas ornamentales, con fines educativos, culturales y de esparcimiento.
- f) **PARQUE ARQUEOLÓGICO:** Corresponde con la áreas que por la importancia de los yacimientos arqueológicos merecen su consideración como Parque Arqueológico. Sus condiciones vienen reguladas en la ficha que desarrolla este Sistema General.
- g) **ZONAS VERDE DE ACONDICIONAMIENTO DE BARRANCO:** Corresponde con los cauces de barranco y, en su caso, zonas aledañas, que desde esta revisión del PGO se consideran primordiales al entenderlo como elemento de enlace y conexión de los distintos suelos por los que discurre, convirtiéndose en un elemento natural que estructura y relaciona el territorio.

En las zonas aledañas, se podrán proyectar vías o ejes verdes de comunicación peatonal o rodada, que pueden estar ajardinadas y/o pavimentadas, todo ello previa solicitud de concesión a la administración correspondiente que admita el régimen de usos y siempre que los estudios de capacidad del cauce lo permitan.

2.- Para las labores de revegetación y/o restauraciones paisajísticas que deban hacerse en el municipio, se harán siempre con especies autóctonas del municipio y con las especies que se describen a continuación:

Especies de portes arbustivos	
Nombre científico	Nombre común
<i>Euphorbia canariensis</i>	Cardón
<i>Euphorbia balsamifera</i>	Tabaiba dulce
<i>Euphorbia regis jubae</i>	Tabaiba morisca
<i>Senecio kleinia</i>	Verode
<i>Placama pendula</i>	Balo
<i>Euphorbia aphyllia</i>	Tolda
<i>Rumex lunaria</i>	Vinagrera
<i>Atalanthus pinnatus</i>	Balillo o alpistillo
<i>Echium decaisnei</i>	Taginaste blanco
Especies de portes arbóreos	
Nombre científico	Nombre común
<i>Pistacia atlantica</i>	Almácigos
<i>Pistacia lentiscus,</i>	Lentiscos
<i>Laurus novocanariensis</i>	Loro o Laurel
<i>Ocotea foetens</i>	Til
<i>Persea indica</i>	Viñátigo
<i>Apollonias barbujana</i>	Barbusano
<i>Canarina canariensis</i>	Bicácaro
<i>Olea cerasiformis</i>	Acebuche
<i>Phoenix canariensis</i>	Palmeras canarias
<i>Tamarix canariensis</i>	Tarajal
<i>Pinus canariensis</i>	Pino canario
<i>Salix canariensis</i>	Sauce
<i>Juniperus turbinata canariensis</i>	Sabina canaria
<i>Dracaena draco</i>	Drago Común
<i>Myrica faya</i>	Faya
<i>Erica arborea</i>	Brezo

Para garantizar la pervivencia de las plantaciones, la selección de especies se llevará a cabo en función del piso bioclimático y la valencia ecológica de las especies.

Artículo 162.- Parques Urbanos

1.- Los parques urbanos tendrán superficies del orden de media Hectárea y en ellos primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas sobre las correspondientes propiamente a la urbanización. Salvo determinación expresa en la ordenación de los parques urbanos de este plan general, la edificabilidad asignada a los mismos es de 0,1 m²s/m²c.

2.- Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura, salvo que específicamente se prevean otros usos en la ordenación pormenorizada y específica de los parques urbanos delimitados por este PGO, con una ocupación máxima del 2% de la superficie total y sin rebasar la altura media del arbolado cercano y nunca más de 5 metros. Así mismo se podrá tolerar la implantación de quioscos, sin que la superficie de éstos sumada a la anterior pueda superar el 4% de la superficie total.

3.- Podrán contar con juegos infantiles y áreas de deporte no regladas, recomendándose la presencia de agua en, al menos, un 1% de su superficie (fuentes, estanques).

Artículo 163.- Plaza

1. Las plazas públicas no se podrán utilizar para más fines que los propiamente de esparcimiento público.
2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no está vinculada al esparcimiento antes citado o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población como casetas de abastecimiento de alimentos y similares.
3. Los jardines se diseñarán dando preferencia a los elementos ornamentales y áreas de estancia.
5. Dispondrán de juegos infantiles y, en lo posible, de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo de los mismos.
6. En esta categoría, si bien la proporción de jardinería es pequeña, se incluyen aquellas áreas, altamente pavimentadas con tratamiento propio de la plaza tradicional a las que se les asignará una pequeña edificabilidad (no mayor de 0'05 m²/m², salvo que se determine otra edificabilidad mayor en este PGO) destinada a quioscos y servicios complementarios del uso principal. También será admisible las construcciones destinadas al uso de infraestructuras eléctricas.

Artículo 164.- Zonas verdes y áreas ajardinadas

Se diseñarán atendiendo a la función urbana que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve, bien de acompañamiento del viario, bien de mejora de la imagen ambiental, etc.

Artículo 165.- Parques Botánicos

Los parques botánicos se situarán predominantemente en suelos rústicos, se dispondrá de áreas destinadas a usos culturales, educativos y de ocio que complementen la actividad principal. Se deberán prever zonas de aparcamiento suficientes para el buen funcionamiento de estos parques en la cantidad suficiente necesaria al aforo esperable.

Artículo 166.- Zonas verde de acondicionamiento de barranco

Se califican como zonas verdes de acondicionamiento de barranco los siguientes:

- Cauce del Barranco de Guía.
- Cauce del Barranco de Las Garzas.

Estos barrancos se ordenarán como espacios libres, teniendo en cuenta para su ordenación el deslinde del dominio público hidráulico una vez se delimite. El proyecto que desarrolle la ordenación de estos barrancos, deberá diseñarse como espacios de paseo y esparcimiento susceptibles de ser utilizados como tales, entendiéndolo como un elemento de conexión de los distintos suelos por los que discurre (urbano o sectores de suelo urbanizable), fomentando de esta manera la movilidad entre ellos. El proyecto deberá disponer de sendas u otros elementos de recorrido que no interfieran físicamente el cauce. Asimismo se diseñarán con elementos blandos que en ningún momento condicionen las posibles avenidas de agua.

Así mismo, el Barranco de guía entendido como un elemento lineal deberá garantizar la conexión entre el Sistema General Centro Dotacional Integrado, el SUSO/R-8 y por extensión el Casco Histórico, hasta llegar al SUSNO/T 1 en su encuentro con Galdar.

Artículo 167.- Acceso a los Edificios desde los parques y jardines

1. Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3 metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de 40 metros de la calzada.

2. No se permitirá el acceso habitual de vehículos a través de los espacios libres (salvo en los de carácter privado). El linde directo de cualquier parcela con un espacio libre público, sin que se cumplan las condiciones del punto anterior, le dará al mismo carácter de no accesible.

CAPITULO VIII USO CENTRO DOTACIONAL INTEGRADO

Artículo 168.- Definición

1. El Centro Dotacional integrado (CDI) está constituido por la edificación que tiene por objeto destinarlo en un futuro a cualquier uso dotacional de índole colectiva o general, o uso y servicio público que pueda constituirse como Sistema General, dotación o equipamiento, pero sin figurar definido en este documento.

2. Con carácter general, los usos a implantar en un CDI son los dotacionales comunitarios y de servicios urbanos definidos en este PGO. No obstante puede producirse una mezcla o convivencia con usos terciarios en una misma propuesta de uso conjunta, sin que estos últimos superen un 25% de la edificabilidad total asignada a la parcela con uso de CDI. Estos usos se regirán por las normas que para los usos referidos están definidas en el capítulo VII, imperando la disposición más restrictiva de los usos que convivan en la propuesta. Los usos funerarios que incluyan crematorios sólo podrán implantarse en suelos de uso característico o global industrial.

CAPITULO IX USO DE INFRAESTRUCTURAS

Sección 1ª Condiciones de las infraestructuras de transporte

Artículo 169.- Definición

1. Conforman los usos de infraestructuras de transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos, estacionados, y las instalaciones de servicio a los mismos.

2. Las condiciones que se señalan respecto a la red viaria municipal y a los aparcamientos abiertos serán de aplicación en los terrenos que el planeamiento califica explícitamente con estos usos o en los que, aún sin tener expresamente previsto este uso, puedan destinarse al mismo por estar habilitados en función de la normativa de aplicación.

3. Las condiciones que se señalan respecto a los aparcamientos techados y a los talleres e instalaciones de servicio al automóvil serán de aplicación en todas las obras de nueva

planta. Así mismo, serán también de aplicación en cualquier otro tipo de obra si su cumplimiento no supone desviación importante de los objetivos de la misma.

Artículo 170.- Clasificación

Las infraestructuras de transporte se dividen en:

a) Red viaria, que se clasifica a su vez, en función del carácter y la propiedad de la vía, en:

- Viario estructurante
- Viario de carácter local
- Vías particulares

y, en función a la interrelación entre el espacio rodado y peatonal, como:

- Vías públicas (en donde se distinguen claramente las zonas de calzada y de acera)
- Rodonal (uso indistinto para peatones y vehículos)
- Peonatal
- Senda

b) Aparcamientos, que se clasifican como:

- Garaje dentro de los edificios
- Aparcamiento público/privado techado
- Aparcamiento público abierto

c) Estaciones de servicios, que comprende las instalaciones destinadas al suministro de combustibles para vehículos.

d) Inspección técnica de vehículos, que comprende los espacios destinados a la inspección técnica de los vehículos pertenecientes a las empresas concesionarias de este servicio público.

Artículo 171.- Dimensiones y características de las sendas públicas para los peatones.

1. Todo espacio viario en suelo urbano y urbanizable contará en su lateral al menos con una senda pavimentada para el uso público de peatones, diferenciada de la calzada destinada a los vehículos. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en calles de nueva apertura será de 150 cm, recomendándose como dimensión óptima doscientos 200 cm salvo en calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones donde la anchura mínima será de 450 cm.

2.- En las aceras de las calles de nueva apertura, se mantendrá una anchura mínima libre de 120 cm, salvo en aquellos casos en que ello se vea impedido por la existencia de edificaciones anteriores a la entrada en vigor del presente documento. Se dotarán de arbolado. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

Artículo 172.- Jerarquización de la Red Viaria municipal.

A efectos de la aplicación de las condiciones del viario, se han considerado los siguientes rangos en la jerarquía de las vías para suelo urbano y urbanizable:

a) Arterias primarias (Viario estructurante), que definen la red viaria de primer orden y conforman la estructura viaria básica de las tramas urbanas. Se considerarán como

Sistema General las carreteras insulares y de la Comunidad autónoma y como sistema local el resto de la red viaria estructurante local.

- b) Viario de carácter local: comprende toda la red viaria interior a un sector o área, cuyo trazado debe ser definido por el planeamiento de desarrollo en cumplimiento de lo establecido en este Plan General.
- c) Vías particulares: aquellas que no son de dominio público y su uso no condiciona en absoluto la funcionalidad de la red viaria conformada por los dos niveles anteriores.

Artículo 173.- Dimensiones características del viario municipal

Todo viario se proyectará con las dimensiones y características que requieran las intensidades de circulación prevista y del medio que atraviesen, justificándose suficientemente en el proyecto técnico y cumpliendo las instrucciones municipales y complementarias que sean de aplicación.

Artículo 174.- Condiciones de diseño

1. Las arterias primarias de sistema general urbano atenderán en su diseño a las condiciones grafiadas fijadas en la documentación gráfica de este Plan General, complementadas en base a las ordenanzas municipales de urbanización. Por documentación gráfica se entiende el diseño en planta del viario grafiado en los planos de la red viaria (alineaciones y rasantes) y el esquema en sección de cada vía. Primará en cualquier caso, si hubiere contradicción, el diseño en planta sobre la sección.

En áreas ya edificadas primará en cualquier caso, si hubiera contradicción, el diseño de la alineación en planta sobre lo que resulte de la sección tipo, que será meramente indicativa para el diseño de aceras, aparcamientos y ancho de carriles, y con carácter general el diseño de la calle se adaptará a la alineación existente en las zonas ya consolidadas salvo que la ordenación proponga un cambio intencionado y justificado de la alineación para la mejora de la fluidez del tráfico rodado o peatonal y que afecte a la edificación, lo cual se tendrá que observar en el plano en planta de alineaciones.

2. El diseño del resto de las vías será desarrollado tomando como base las indicaciones y recomendaciones que sobre cada sector hace este documento, en atención al sistema de ordenación y tipología de usos provistos, y cumpliendo las condiciones técnicas que sean de aplicación, en las determinaciones de las figuras de ordenación o ejecución correspondientes.

Artículo 175.- Condiciones específicas de las vías particulares.

1. Son calles particulares las de propiedad privada de una urbanización que figuren con tal carácter en el planeamiento en base al cual se han ejecutado. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, ajustándose a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiéndose disponer de los servicios urbanísticos propios del suelo urbano, además de los de jardinería y redes de riego.

2. El Ayuntamiento podrá exigir el uso público de la calle o calles particulares, regulándolo según las necesidades de la ciudad. Los propietarios pueden proponer su conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste sin cargas ni gravámenes, de dichas calles en perfectas condiciones de urbanización. Mientras las calles conserven la calificación de privadas el Ayuntamiento sólo ejercerá labores de inspección. Si se modificare la ordenación del sector en el que se hallen incluidas calles particulares, se mantendrá su calificación urbanística de viario incorporándolas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

3. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas por el planeamiento o que sean los únicos accesos a espacios dotacionales públicos. Se permitirán estas calles en fondo de saco con una longitud máxima de 75 metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de 20 viviendas unifamiliares o 50 viviendas colectivas.

Artículo 176.- Pavimentación de las vías públicas

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del terreno y las del tránsito previsible, así como los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas de uso peatonal y las destinadas al automóvil, se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, zonas de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano. Se distinguirán los tramos de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado (rampa) del bordillo.

Artículo 177.- Estacionamientos dentro de las alineaciones del viario municipal

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas. A estos efectos, las zonas de aparcamiento estarán convenientemente señalizadas con pintura en el pavimento y tendrán anchos mínimos de 200 centímetros en el caso de estacionamiento en línea y de 5 metros en el caso de estacionamiento en batería, todo ello en el caso de que no venga definido en el planeamiento. Se recomienda que las bandas de aparcamientos se interrumpan cada 8 plazas mediante un saliente de la acera, donde se incluya la plantación de un árbol de porte.

2. La definición de calles con posibilidad de aparcamiento y la ordenación del mismo corresponde al Ayuntamiento en base a las necesidades y posibilidades de la trama urbana.

Artículo 178.- Categorías diferenciales dentro del uso pormenorizado de los aparcamientos

En el uso pormenorizado de aparcamientos se distinguen las siguientes categorías:

- a) Garaje: Espacio techado o no interior a la parcela privada que satisface las necesidades de aparcamiento del uso predominante en la misma. Será un uso complementario y puede incluirse dentro del uso predominante, cumpliendo las condiciones que en este capítulo se establecen. En el garaje no podrán aparcar vehículos ajenos al uso del cual es complementario, justificándose en la solicitud de licencia su dimensión y capacidad máxima según las necesidades y condiciones de cada uso, para que el Ayuntamiento valore la adecuación entre ambas.
- b) Aparcamiento público/privado techado: Edificación destinada a la estancia temporal de vehículos independientemente de cualquier otro uso simultáneo en la parcela.
- c) Aparcamiento público abierto: Cuando los vehículos se estacionan en un espacio sin techar, con las mismas características en cuanto a relación con otros usos que la categoría anterior. No se considera, bajo esta denominación, incluida la parte de ampliación de vía pública con aparcamiento, ni los espacios abiertos a viarios destinados a paradas de autobús, taxis, etc.

Artículo 179.- Condiciones de instalación

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos/privados previa autorización del Ayuntamiento, condicionada por un estudio de las condiciones ambientales y circulatorias y de la demanda a satisfacer. Se deberá garantizar la cobertura vegetal en el caso de aparcamientos subterráneos, ya sea de espacio público o zona verde. Se exigirá compromiso de reponer la situación previa en superficie, en el caso de que se encuentre consolidada, dando a tal superficie el destino urbano que el planeamiento fije.

Artículo 180.- Condiciones de los accesos

1. No se situarán en puntos de concentración peatonal, como cruces, paradas de transporte público, etc. La suma de todas las longitudes de los accesos desde la calzada a espacios con entrada y/o salida de vehículos (sean aparcamientos públicos o garajes) en un mismo tramo de manzana no será mayor del 35% del lado de manzana, evitando la inutilización de la acera por exceso de vados.
2. Todo aparcamiento público/privado dispondrá de un área de acceso con piso horizontal y ancho y fondo mínimos de 3 y 5 metros respectivamente, donde no se desarrollará ninguna actividad. El ancho de los accesos variará inversamente al ancho de la calle, permitiéndose siempre un radio de giro que evite maniobras. Los aparcamientos mayores de 2000 m² deberán diferenciar entre salida y entrada de vehículos. En los mayores de 500 m² habrá un acceso de peatones separado del rodado, aún cuando sea mediante acera en distinto nivel.
3. Los garajes de superficie inferior a 500 m² y sin servicio al público (sólo para ocupantes del edificio) podrán utilizar como acceso el portal del inmueble.
4. Las rampas tendrán una pendiente máxima de un 20% en tramos rectos, o del 16% en tramos curvos, medida en la línea de máxima pendiente. El radio de giro no será inferior a 4 metros; el ancho mínimo será de 3 metros por cada sentido.

Artículo 181.- Altura libre de piso a techo

1. La altura libre de piso a techo no será inferior a 230 cm en aparcamientos públicos o garajes con acceso de público (caso de estacionamientos vinculados a usos terciarios), pudiendo disminuirse hasta 210 cm en puntos concretos (tuberías, vigas, etc.) siempre que no interfieran con los pasillos de circulación.
- 2.- En los garajes privados no será inferior a 210 cm, medidos en cualquier punto.

Artículo 182.- Relación con otros usos instalados en la misma parcela o colindantes

Los recintos de aparcamientos públicos/privados deberán estar aislados del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con el aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Artículo 183.- Servicios higiénicos

En los aparcamientos públicos existirán aseos diferenciados por sexo con un lavabo y un retrete por cada 500 m² o fracción.

Artículo 184.- Condiciones ambientales

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos por encima de los límites de Reglamento de Actividades Molestas siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m², situándolo en los puntos más desfavorables, que accione automáticamente la instalación.

La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 metro la altura máxima permitida por las normas, alejados 15 metros de cualquier hueco o apertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 250 centímetros, protegiéndose en un radio de 250 centímetros, de modo que el punto más afectado no se superen los niveles de emisión. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

2.- En los garajes se permiten huecos de ventilación a vía pública siempre que disten un mínimo de 4 metros de las fincas colindantes. Los garajes situados en sótano ventilarán mediante chimeneas.

3.- La iluminación artificial se realizará mediante lámparas eléctricas, con una luminancia mínima de 15 lux y uniformidad de 1:3. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de 2000 m², con un nivel mínimo de 5 lux. En los garajes de más de 5000 m² además existirá una señalización luminosa en el suelo.

Artículo 185.- Condiciones particulares de las estaciones de servicio

Son construcciones e instalaciones, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos –Talleres de automoción Tipo II-, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a estos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable.

Las parcelas calificadas por el PGO con las siglas IN-TR/CO le serán de aplicación los siguientes parámetros de ordenación, salvo que se establezcan en esta normativa otras condiciones específicas:

Altura de la edificación: Se establece una altura máxima de 2 plantas o 7,50 metros

Edificabilidad: La edificabilidad neta será el resultado de aplicar a los primeros 1.000 m² de superficie de parcela una edificabilidad de 0,5 m²c/m²s y a la superficie restante de parcela una edificabilidad de 0,05 m²c/m²s.

Ocupación: Se establece una ocupación del 45% en la que se incluye la superficie destinada a marquesina.

Retranqueos: No se establecen retranqueos obligatorios a los viales, no obstante la edificación deberá ubicarse de tal manera que no dificulte la circulación interior y exterior de los vehículos y, en su caso, en contacto con las medianeras que queden al descubierto.

Artículo 186.- Otras Condiciones para los usos ligados al transporte

1. Los desagües dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas para su acometida a la red de saneamiento o a la general. Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes y/o de los aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso situados en un ámbito de ordenación con uso predominante industrial.

2. Todo uso vinculado al transporte no causará molestias a los vecinos y viandantes, ajustándose a lo establecido en la legislación sobre Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas. Serán de aplicación para la regulación urbanística de los usos ligados al transporte las normativas de carácter sectorial vigentes o que sean aprobadas.

Sección 2ª Condiciones de los servicios infraestructurales

Los servicios infraestructurales comprenden los espacios destinados a centros de producción, control, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas.

Artículo 187.- Categorías de Uso de Infraestructuras

Según las características de las infraestructuras se distinguen:

- Eléctricas:

Comprende las construcciones e instalaciones destinadas a la producción de la electricidad, incluyendo las construcciones e instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras eléctricas, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad, tales como centrales, subestaciones y estaciones transformadoras.

- Hidráulicas:

- Abastecimiento de agua:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras de abastecimiento se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico, como depósitos y estaciones de bombeo.

- Saneamiento:

Comprende las construcciones e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad, como estaciones depuradoras y estaciones de bombeo.

- Infraestructuras de telecomunicaciones:

Construcciones e instalaciones destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

- Infraestructuras de residuos:

Construcciones e instalaciones destinadas a la gestión de residuos establecidas únicamente en la legislación de residuos, vertederos, puntos limpios, plantas de transferencias y complejos ambientales.

- Estaciones de control medioambiental y meteorológico.

Artículo 188.- Desarrollo del uso de infraestructuras

1. Tanto el planeamiento que desarrolle este PGO como cualquier proyecto de ejecución que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberán figurar los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento podrá regular las condiciones específicas de cada tipo de infraestructura.

Artículo 189.- Ejecución del uso de infraestructuras

1. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer, sobre los terrenos afectados por las instalaciones, la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo.

2. Las determinaciones del PGO sobre instalaciones de infraestructuras conllevan la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

3. Los usos de infraestructuras son las instalaciones que proveen servicios básicos para la organización del territorio.

Artículo 190.- Condiciones del uso de infraestructuras hidráulicas

1. Se conservarán todos aquellos elementos hidráulicos que estén en uso y participen en las labores agrarias del territorio.

2. Los elementos que actualmente no estén en uso, se podrán volver a poner en activo, o aprovechar para otros usos, siempre y cuando no se desvirtúe su estructura original.

3. Nunca podrán ser sustituidos por edificaciones, pero podrán contener alguna en su interior.

4. Se permitirán los usos terciarios, comunitarios, y de espacio libre.

Artículo 191.- Condiciones del uso de infraestructuras de telecomunicaciones

1. Las instalaciones destinadas a la práctica deportiva y disfrute de la radioafición delimitadas en el presente PGO requerirán, para su autorización, el informe favorable del órgano competente en la materia.
2. La calificación territorial que legitima los actos de ejecución para la implantación de la actividad deberá incorporar entre otros, los siguientes apartados a justificar:
 - a) Justificación de la necesidad de su ubicación en suelo rústico y de la elección del concreto lugar de implantación, donde siempre se cumplirá la condición de la menor afección al paisaje y la no conformación de nuevos caminos o accesos
 - b) Se deberá realizar una Memoria-Programa de actividades que como radioaficionados se van a celebrar en el lugar de implantación (Se deberá incluir especialmente el nº de personas que en los días de mayor asistencia van a haber en el recinto)
 - c) Acreditación de la trayectoria de la entidad solicitante en esta actividad, con especial mención en la participación y /u organización de competiciones a distintos niveles de alcance
 - d) Justificación del programa de necesidades y consumo de superficie construida que como máximo será de 120m², con los siguientes usos:
 - Espacio para áreas de trabajo
 - Espacio para instalaciones
 - Áreas de descanso y aseos sanitarios
 - e) La edificación deberá estar enterrada en un 75% de su planta, no pudiendo sobresalir los muros de la parte enterrada sobre la rasante del terreno natural una altura mayor a cornisa de 1,5mt y en la zona sin enterrar de 3 metros
 - f) Las antenas serán de tubo fino, de tal manera que causen el mínimo impacto, debiendo justificarse el nº de antenas fijas y altura en la propia calificación territorial donde se calibrará por el equilibrio entre la necesidad de la necesaria cobertura radioeléctrica y su menor presencia paisajística
 - g) La parcela mínima para la realización de dicha actividad es de 10.000 m².

CAPITULO X ESPACIOS LIBRES NO EDIFICABLES

Artículo 192.- Espacios libres no edificables y zonas libres de edificación (EI-prv, ZLE y IN-HI)

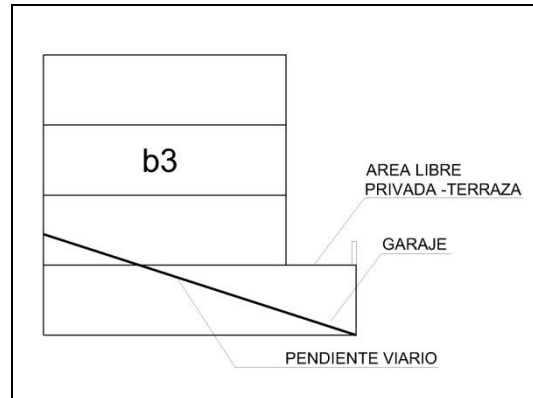
Con carácter general son espacios pertenecientes al suelo urbano, urbanizable y rústico de asentamiento rural que tienen titularidad privada y que son inedicables conformando conjunto con ámbitos edificados o no y que por razones del control formal del tejido urbano, mantienen su condición de inedicados. Se pueden diferenciar tres tipos: jardines privados (EL-Prv), zonas libres de edificación (ZLE) e infraestructuras hidráulicas (IN-HI).

a) Jardines privados/Patios Terrazas: Son ámbitos de las parcelas que conforman vacíos anexos a viales o interiores de parcelas, que se conforman en zonas de servidumbres o ámbitos entre edificaciones. Se represente en los planos de ordenación pormenorizada como "EL-prv". También tendrán esta calificación, aunque no esté representada en los planos de ordenación pormenorizada, las zonas de los retranqueos obligatorios impuestos a la edificación por la tipología edificatoria correspondiente.

En general se permite su uso y disfrute, se podrá disponer de un vallado de altura 1,5 m. de muro y 1 m. de valla transparente. En su interior se puede disponer arbolado, piscinas,

pérgolas ligeras y barbacoas, siempre que estas áreas libres no constituyan servidumbres de paso. Asimismo, también se permitirán aljibes para el uso de la edificación si no sobrepasan los 5 m² de superficie. Con carácter general, bajo estos jardines privados o zonas de retranqueos no se permitirán sótanos, salvo que en alguna de las tipologías edificatorias definidas en este plan se especifique lo contrario.

Estas áreas libres privadas o jardines privados sólo podrán ser edificados sobre la rasante, si como consecuencia de una pendiente viaria excesiva la edificación a la que se anexa diera como resultado una planta más de la prevista por la tipología edificatoria que le fuera de aplicación. En este caso podrán ser edificados, en un máximo de 1 planta o 2,70 metros y destinados a garajes. La cubierta deberá destinarse a terraza.



Así mismo, en cuanto a los usos y obras que se puedan desarrollar en las áreas libres privadas afectadas por la servidumbre de protección de costas, se estará a lo que disponga la legislación de costa vigente.

La definición de estos espacios libres privados o jardines privados persiguen los siguientes objetivos:

1.- Evitar una ruptura de líneas de fachadas preexistentes y su relación entre el espacio público y privado, o una mejora en las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones que lindan con viarios de pequeña dimensión o ajardinados, en tipologías de manzana cerrada (b y m). Para ello se establecerán espacios libres privados o jardines privados que modifiquen la implantación del plano de fachada con respecto a la alineación exterior u oficial en la tipología b y m mediante el establecimiento de una alineación interior representada en los planos de ordenación mediante la línea límite de edificación. Este criterio se aplicará cuando:

- Las edificaciones preexistentes aconsejen que la alineación interior se situé sobre el plano de fachada preexistente, a los efectos de conformar una fachada continua que responda a la tipología edificatoria implantada.
- Las edificaciones a construir lindan con caminos públicos peatonales o rodoviales de pequeña dimensión o con árboles de copa o palmeras, que aconsejen un retranqueo del plano de su fachada a los efectos de garantizar las condiciones de salubridad y servidumbres de vista de las edificaciones. Para ello se establecen las siguientes medidas de retranqueo de la alineación interior respecto a la exterior en función de la altura de la edificación:
 - a. En tipologías b3 y m4, 3 metros.
 - b. En tipología b2, 2 metros.

2.- Implantar medidas de integración que eviten las medianeras vistas debido al cambio de tipologías edificatorias en una misma manzana, mediante el establecimiento de un retranqueo del plano de fachada respecto al lindero lateral de la edificación, que permita la apertura de huecos y su tratamiento como una fachada. Este retranqueo se entenderá como espacio libre ajardinado y el establecimiento de la fachada lateral se representa en los planos con la línea límite de edificación o por defecto en la tipología edificatoria que se regula en normativa de la ordenación pormenorizada.

b) Se disponen de Zonas libres de Edificación (ZLE) en los ámbitos de suelo urbano y asentamiento rural donde interesa proteger áreas de pendiente excesiva para la implantación de la edificación.

c) Se consideran como espacios libres no edificables las infraestructuras hidráulicas (cantonerías y estanques) que poseen un alto valor patrimonial y que se siguen utilizando en la actualidad, por lo que se requiere y conviene su titularidad privada. Se califican en los planos de ordenación pormenorizada como Infraestructuras Hidráulicas (IN-HI). Una vez dejen de utilizarse, los interiores de estanques podrán utilizarse como equipamiento deportivo o como zonas lúdicas. De destinarse a equipamiento deportivo este deberá ser mediante instalaciones al descubierto, permitiéndose el vallado de malla transparente con una altura mínima medida desde la rasante exterior de 2,5 metros y máxima de 5 metros medida desde el fondo del estanque. Esta altura máxima podrá incrementarse siempre que se justifique su necesidad según la normativa concreta a aplicar y en función al uso finalista que se la vaya a dar.

TITULO VIII DEFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS POR SISTEMAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 193.- Los sistemas de Ordenación y las tipologías edificatorias.

1. Tal como se ha definido en el Capítulo V del Título VI de esta normativa, el Sistema de Ordenación se conforma como el conjunto de determinaciones de carácter morfológico y tipológico organizadas en forma coherente para regular el espacio urbano y la edificación en sus aspectos físicos. Procede en este título definir los parámetros normativos que definen las distintas tipologías edificatorias que se encuadran en cada uno de los sistemas de ordenación anteriormente definidos, y que se establecen en los ámbitos de ordenación directa del suelo urbano y urbanizable sectorizado ordenado de este plan general, tal como se expresa en los planos de ordenación pormenorizada.

2. En el ámbito territorial de Santa María de Guía, este Plan General de Ordenación establece, en los ámbitos de ordenación directa, para cada Sistema de Ordenación las siguientes tipologías edificatorias:

- a) De edificación en hilera: Ca, CaL, Ca*, Ca3 (Oe Marente), Oe1 (Albercón de la Virgen), Oe3 y R4
- b) De ciudad jardín: Cj, Oe1, Oe5, Oe6, R1, R2 y Cca.
- c) De manzana cerrada. Ch, b1, b1L, b1*, b2, b2L, b2*, b2p, b3, b3*, m3, m3L, m4, m4L, m4-A, m4-B y m4-C, Cc y Oe 7.
- d) De edificación abierta A3, A4 y A5
- e) De conjunto o agrupada: R3 en Los Sauces, y en Roque Prieto (a desarrollar por la ordenación pormenorizada).
- f) De edificación singular, las ordenanzas específicas que se establecen en el plan.

En los ámbitos de ordenación específicos regulados en el Anexo I se definen, además, otras tipologías edificatorias que, igualmente, se incluyen en alguno de los sistemas de ordenación regulados en estas normas urbanísticas.

3. Los suelos urbanos y sectores de uso característico industrial por las características propias de la edificación y singularidad de su trama, no se encuadra en ninguno de los sistemas de ordenación que define el plan general, por lo que se tratará de forma unitaria.

Artículo 194.- Tipologías edificatorias en ámbitos específicos

1. La ordenación pormenorizada de alguno de los ámbitos de ordenación directa establecidos en este PGO, por su especificidad o por los usos que plantean, se incorpora como Anexo I Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable, de esta Normativa.

2. Estos ámbitos son:

- El sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado de Los Sauces (SUSO R/2),
- El sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado de Llano alegre SUSO/I-1,
- El Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización SUCU 1.7. Sistema General Dotacional Integrado (SG-CDI).
- y el sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado de Finca Clavijo (SUSO R/10)

CAPITULO I TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS EN EL SISTEMA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN EN HILERA O ADOSADAS

Artículo 195.- Definición

Las tipologías edificatorias que se encuadran dentro del sistema de ordenación de edificación en hilera se definen como aquellas edificaciones de pequeño tamaño que ocupan todo el ancho de una parcela o unidad de referencia y se adosan a las vecinas conformando un conjunto de intención unitaria, pese a la identificación individual de cada uno de sus componentes. Los planos de la fachada de la edificación se situarán retranqueados al lindero frontal y posterior.

Artículo 196.- Tipología edificatoria Ca

Tipología: Edificación en Hilera o adosada con retranqueos al lindero frontal y al testero.

Uso Predominante: Vivienda unifamiliar o colectiva.

Usos Complementarios: Oficina en la categoría de despachos profesionales, talleres domésticos y el aparcamiento en la categoría de garaje, con una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en aquellas zonas en que así lo decida el Ayuntamiento de Guía y en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados por la urbanización clasificados por este Plan.

Usos Alternativos: oficinas particulares o privadas, residencia comunitaria y usos comunitarios que no dificulten o interfieran al uso predominante residencial.

Altura de la edificación: La altura máxima será de 2 plantas y 6'50 m de altura a la cornisa, sobre la rasante de la vía pública. La altura de coronación del edificio no superará los 7'80 m.

Parcela: La superficie mínima de la parcela será de 120 m² si es para parcelas de vivienda unifamiliar o a razón de 90 m² por vivienda para parcelas de vivienda colectiva. El lindero frontal tendrá una longitud mínima de 6 m para parcelas de vivienda unifamiliar y 5 m para parcelas de vivienda colectiva, la forma será tal que permita inscribir un círculo de 6 y 5 m de diámetro respectivamente.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima de las parcelas con ordenanza Ca será de 1'2 metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

Ocupación en planta: El índice de ocupación en planta no será superior al 70%. La superficie no ocupada se destinará a zonas de retranqueo (anterior y posterior) y a patios de luces y ventilación, estos últimos si fueran necesarios.

Retranqueos: Se establecen retranqueos mínimos de 3 metros al lindero frontal y al testero, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada se establezcan retranqueos superiores mediante el establecimiento de una línea límite de edificación. La zona libre anterior no edificable se destinará a accesos ajardinados. Se prohíben las medianeras vistas, por ello entre una edificación y las colindantes deberá existir contacto en los muros medianeros que lleguen a los planos de fachada en una profundidad mínima de 4 metros.

Vuelos: No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública ni sobre las zonas de retranqueo, que habrán de quedar libres de edificación, salvo si el retranqueo es igual o mayor a 5 metros.

Patios: Se aplicará la normativa general que regula las condiciones que han de cumplir los patios de parcela.

NOTA: En las promociones de más de 2 viviendas, los parámetros urbanísticos igualmente serán aplicables al total de la parcela de la promoción, salvo que se computará 90 m² de superficie de parcela por vivienda y un ancho del loteo o crujía por vivienda de 5m como mínimo.

Artículo 197.- Tipología edificatoria CaL

Tipología: Edificación en Hilera o adosada con retranqueos al lindero frontal y al testero, situada en parcelas con topografía en ladera en Piedra de Molino y Anzo.

Uso Predominante: Vivienda unifamiliar o colectiva.

Usos Complementarios: Oficinas en la categoría de despachos profesionales y el aparcamiento en la categoría de garaje, con una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

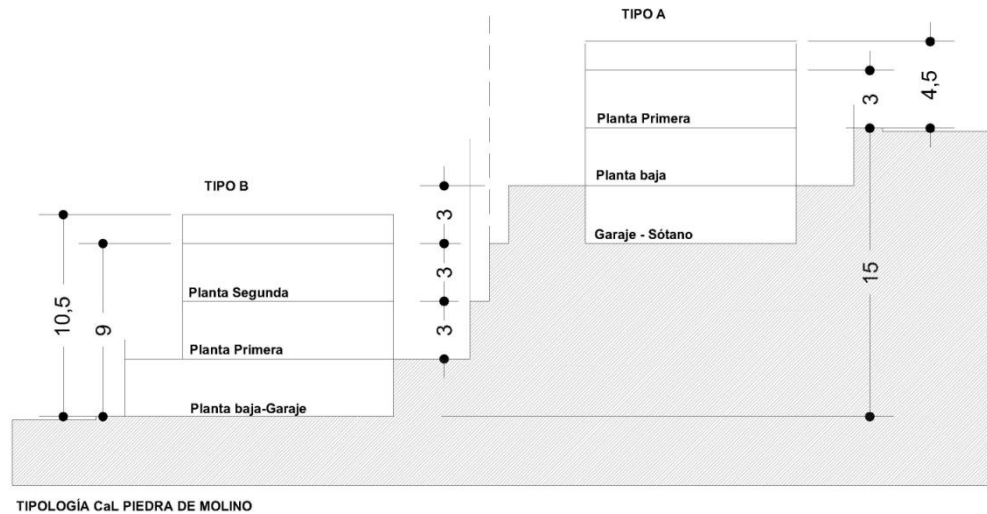
Usos Alternativos: oficinas particulares o privadas, residencia comunitaria y usos comunitarios que no dificulten o interfieran al uso predominante residencial.

Altura de la edificación: Dependiendo de la situación de la edificación con respecto a la rasante y el terreno natural la altura de la edificación será:

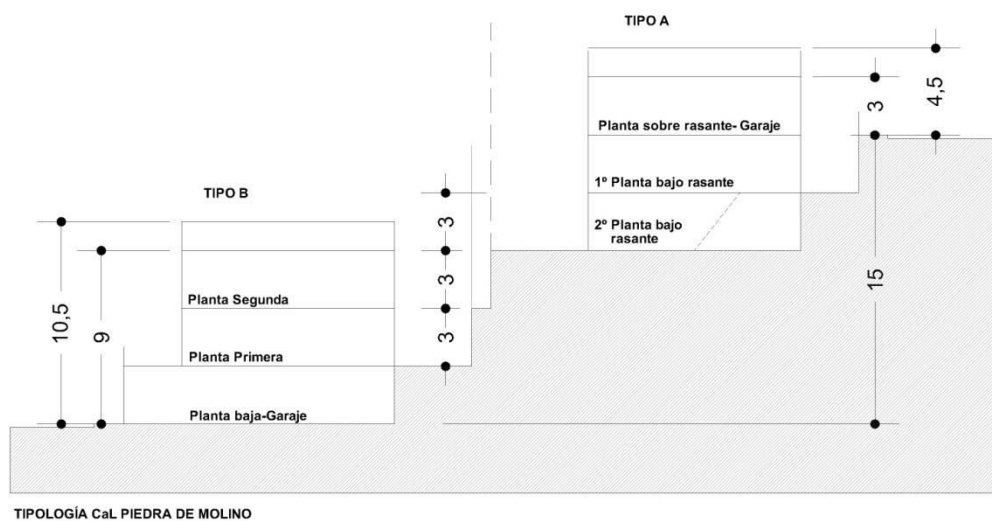
- **Tipo A**, en parcelas con topografía descendente, un máximo de 1 planta y 3 m de altura exterior de la edificación a vía pública medidos hasta la cornisa y 4,5 m hasta la coronación, bajo la rasante de la vía se permitirá una planta vividera y otra bajo rasante de la parcela urbanizada para garajes, siempre que la parcela se desarrolle con un proyecto unitario. En caso contrario y si quedara demostrada la imposibilidad material de ejecutar el garaje en la planta sótano que se señala en el

cuadro 1 siguiente, se podrá resolver el garaje en la planta sobre rasante y destinar a usos vivideros las dos plantas bajo rasante de la vía, acondicionando la 2ª planta bajo rasante, para que al menos el 50% de la superficie en planta, quede con ventilación exterior (cuadro 2 indicativo).

- **Tipo B**, en parcelas con topografía ascendente, la altura sobre rasante será de 3 plantas y 9 m de altura a cornisa o altura exterior de la edificación a vía pública. La altura de coronación será de 10,50 m.



Cuadro 1



Cuadro 2

En el suelo urbano no consolidado por la urbanización de Anzo la altura de la edificación será la que corresponde al Tipo B.

Parcela: La superficie mínima de parcela por vivienda no será inferior a 120 m² si es para parcelas de vivienda unifamiliar o 90 m² si es para parcelas de vivienda colectiva. El lindero frontal tendrá una longitud mínima de 6 m para parcelas de vivienda unifamiliar y 5 m para parcelas de vivienda colectiva, la forma será tal que permita inscribir un círculo de 6 y 5 m de diámetro respectivamente.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima de las parcelas con ordenanza CaL será de 1,2 m²/m², no contando a efectos de edificabilidad en el Tipo A la planta garaje-sótano o 2º planta baja rasante y en el Tipo B la planta baja-Garaje siempre que esta última no se use para usos viveros.

Ocupación en planta: El índice de ocupación en planta no será superior al 70% en el Tipo A y en las plantas 1º y 2º del Tipo B. La superficie no ocupada se destinará a zonas de retranqueo (anterior y posterior) y a patios de luces y ventilación, estos últimos si fueran necesarios.

Retranqueos: Se establecen retranqueos mínimos de 3 metros al lindero frontal y al testero, excepto para la planta baja-garaje del Tipo B que debe situarse sobre la alineación oficial. La zona libre anterior no edificable se destinará a accesos ajardinados. Se prohíben las medianeras vistas, por ello entre una edificación y las colindantes deberá existir contacto en los muros medianeros que llegan a los planos de fachada en una profundidad mínima de 4 metros.

Vuelos: No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública ni sobre las zonas de retranqueo, que habrán de quedar libres de edificación.

Patios: Se aplicará la normativa general que regula las condiciones que han de cumplir los patios de parcela.

Acabado y condiciones de los muros de contención y muros de la planta baja-garaje del Tipo B: los muros de contención y el muro de la planta baja-garaje del Tipo B deberán estar recubiertos en piedra vista. El muro de contención que se sitúa en el lindero posterior deberá retranquearse un metro cada tres metros de altura, de manera que se adecue mejor a la topografía del lugar, tal como se representa en el cuadro 1 y 2.

En Anzo se deberá respetar el muro de piedra del bancal existente, acondicionándolo de tal manera que el acceso a los garajes se realice, siempre que se pueda, lateralmente o en caso contrario por un único punto de manera que se altere lo menos posible su actual configuración.

Artículo 198.- Tipología edificatoria Ca* en el ámbito de La Atalaya

Tipología: Edificación en Hileras o adosada con retranqueos al lindero frontal y al testero. Se pretende una tipología edificatoria de baja altura y zonas verdes privadas abundantes con baja densidad de población, formando el borde físico del suelo urbano de La Atalaya.

Uso predominante: Vivienda unifamiliar o colectiva.

Usos Complementarios: Oficina en la categoría de despachos profesionales y el aparcamiento en la categoría de garaje, con una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Usos Alternativos: oficinas particulares o privadas, residencia comunitaria y usos comunitarios que no dificulten o interfieran al uso predominante residencial.

Altura de la edificación: La altura máxima será de 2 plantas y 6,50 m de altura a la cornisa, sobre la rasante de la vía pública. La altura de coronación del edificio no superará los 7'80 m.

Parcela: Parcela mínima: 115 m² (2 viviendas máximo), con una fachada mínima: 5 m. La agrupación mínima será de 10 metros mínimo de fachada (2 viviendas), no existiendo limitación para la máxima.

Edificabilidad:

- Por parcela de vivienda: 1,7 m²/m²
- Edificabilidad neta en el total de las parcelas: 1,1 m²/m².
- No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecte bajo rasante de acera cuando se destine a aparcamientos o servicios.
- Superficie máxima edificable en el conjunto de las parcelas calificadas como Ca* es de 5.200 m²c.

Ocupación en planta: El índice de ocupación sobre rasante no será superior al 70%.

Retranqueos:

- A fachada: 2 metros.
- A lindero trasero: 2 metros.
- No requerirá separación a linderos laterales, salvo en las parcelas unifamiliares extremas que será de 2m.
- No se permitirá ningún tipo de edificación sobre rasante en los retranqueos.
- Cuando la edificación se proyecte en cuerpos separados deberá respetarse entre ellos una separación mayor o igual a 3m.
- Si trata de una promoción única en las parcelas citadas (con tipología Ca*), podrán edificarse viviendas en el interior de ellas siempre que estén rodeadas perimetralmente por pasos peatonales de al menos 1,10 m. de ancho libre y con la dotación al menos 10 m²s de jardín o patio, pudiendo coincidir sus fachadas con el borde de los peatonales.

Muros de cerca: Tendrán una altura máxima de 1,50m en fachada pudiendo ser paramento ciego solo 1m sobre rasante máximo.

- Los muros de cerca de linderos laterales (división de parcelas entre viviendas) tendrán una altura de 2 m (1,50m. de paramento ciego máximo).
- Su encuentro con el muro de cerca de fachada se realizará con un ángulo menor o igual a 45 grados.

Artículo 199.- Tipología edificatoria Ca3

Tipología: Edificación en Hilera o adosada con retranqueos al lindero frontal y al testero y patio interior que divide los conjuntos de viviendas en la parcela. Esta tipología es producto de una modificación puntual de las antiguas normas subsidiarias en la denominada urbanización Estrella de Guía-Marente, que por su especificidad es conveniente que se regule. Su configuración morfológica hacia el exterior o vía pública se ajusta a la de la edificación en hilera o adosada al retranquearse de la vía pública y patio interior o jardín privado y dar acceso desde estos elementos a cada una de las viviendas. No obstante es un proyecto unitario con elementos comunes que difiere en algunos aspectos de la tipología tradicional de edificación en hilera, asemejándose a la tipología de manzana cerrada.

Uso predominante: Vivienda colectiva.

Usos Complementarios: Oficina en la categoría de despachos profesionales y el aparcamiento en la categoría de garaje.

Usos Alternativos: No se establecen.

Altura de la edificación: La altura máxima será de 3 plantas y 10 m de altura, sobre la rasante de la vía pública. La tercera planta se deberá ejecutar de acuerdo a los anexos 1 y 2 que se adjuntan a continuación.

Parcela: La existente.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima de la parcela será de 2,00 m²/m², con una superficie máxima edificable de 9.360 m² construido.

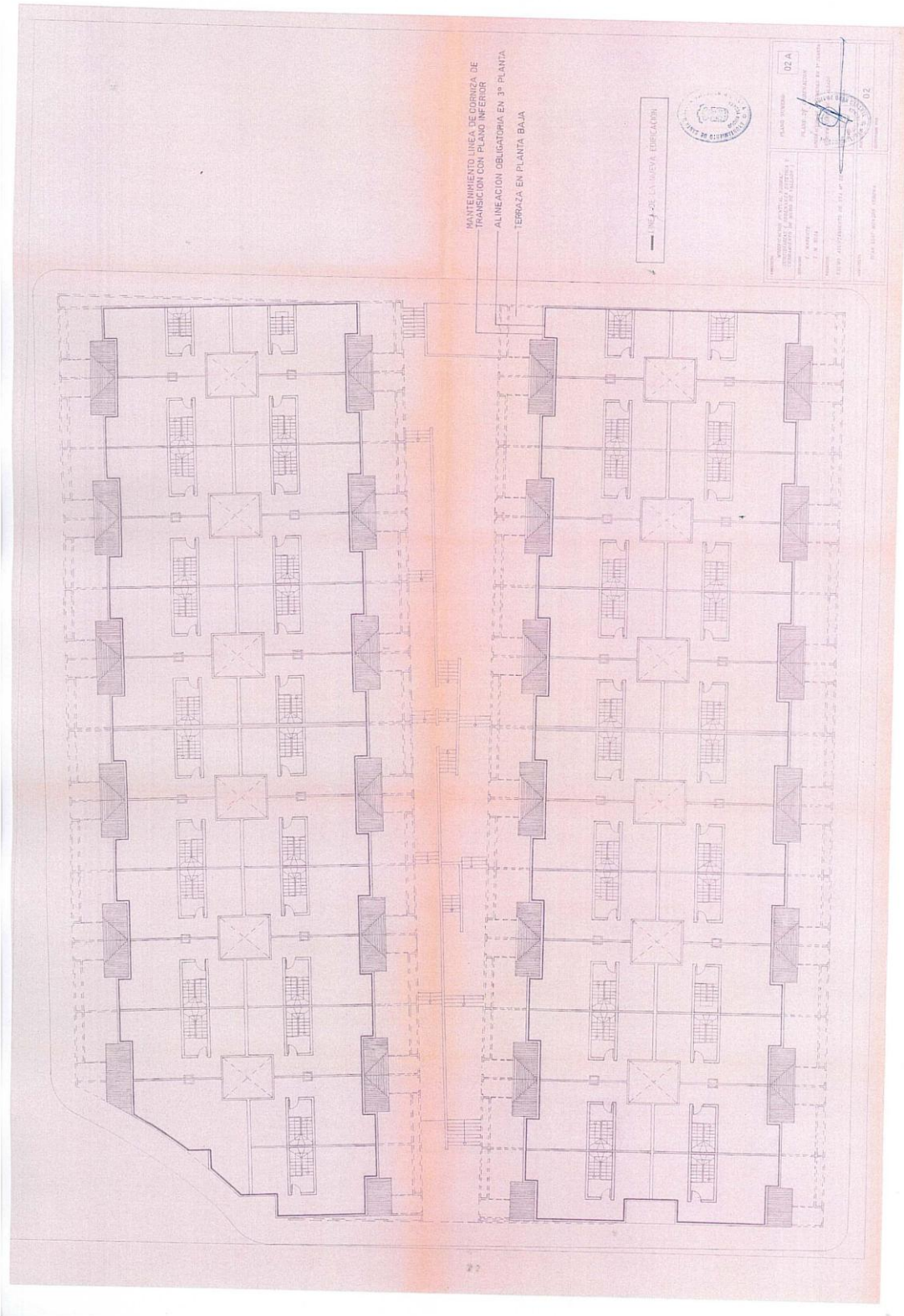
Ocupación en planta: El índice de ocupación en planta no será superior al 70%. La superficie no ocupada se destinará a zonas de retranqueo (anterior y posterior) y a patios de luces y ventilación, estos últimos si fueran necesarios.

Retranqueos: Se establecen retranqueos mínimos de 3,50 metros respecto a la alineación oficial y patio interior o jardín privado representados en los planos de Ordenación pormenorizada del PGO por la línea límite de edificación. La zona libre de retranqueos no edificable se destinará a accesos ajardinados.

Vuelos: se permiten cuerpos volados sobre las zonas de retranqueo con un máximo de 1 metro.

Patios: Se aplicará la normativa general que regula las condiciones que han de cumplir los patios de parcela.

ANEXO 2



Artículo 200.- Tipología edificatoria Oe3

Tipología: Edificación en Hilera o adosada con retranqueos al lindero frontal y al testero. Esta tipología es inherente al sector SUSO R/9 Albercón de la Virgen actualmente en ejecución.

Uso predominante: Vivienda unifamiliar o colectiva.

Usos Complementarios: Oficina en la categoría de despachos profesionales y el aparcamiento en la categoría de garaje, con una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Usos Alternativos: oficinas particulares y usos dotacionales en edificio exclusivo. En cuanto a la franja de terreno señalada como Espacio libre ubicada en la zona de dominio público de carreteras tendrá un régimen jurídico diferente al de los mismos, regulándose en todo caso por la Ley de Carreteras Canarias y su Reglamento.

Altura de la edificación: Según sección Anexa en el Plano señalado con el número 2.

Parcela: Según plano de parcelación establecido en el proyecto de compensación UAG-5 "Residencial el Laurel" aprobado definitivamente el 16 de julio de 2007, y que se sintetiza en el plano señalado en el Anexo 3.

Edificabilidad: Según determinaciones del cuadro síntesis siguiente.

ANEXO 1
CUADRO SINTESIS DE LA ORDENACIÓN
SECTOR SUSO R/9 (antiguo SUR (UAG 5))

Ámbito	Superficie M ²	Tipología Aplicación	Altura Plantas	Ocupación %	Coef Edificabilidad M ² /m ²	Superficie Constr. M ²	Aprovechamiento (U.A.)
M 9	5.293, 70	Oe3(Adosada) Manzana A	2 P	S/Conv.	S/Conv.	4.681, 05	5.383, 21
M 10	4.236, 20	Oe3(Adosada) Manzana B	2 P	S/Conv.	S/Conv.	3.447, 66	3.964,81
M 11	1.628, 39	La Edificación Existente (C1 y C2)	La Edificación Existente	La Edif. Existente	La Edif. Existente	471,29	541,98
Equipamiento CDI	211,43		2 P	100	2, 00	422,86	
EL 4	2.737,13						
EL 5	815,51						
T. Parcial	14.922,36					9.022,86	9.890, 00
Viario	6.020,03						
Total UA	20.942,45					9.022,86	9.890, 00

Ocupación y retranqueos: La ocupación es la establecida según convenio. La ocupación y los retranqueos son los establecidos en el plano que se adjunta como Anexo 3.

Vuelos: No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública ni sobre las zonas de retranqueos que han de quedar libres de edificación.

Separación entre edificios: Según plano que se adjunta como Anexo 3.



CAPITULO II TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS EN EL SISTEMA DE ORDENACIÓN DE CIUDAD JARDÍN

Artículo 201.- Definición

1. Las tipologías edificatorias que se encuadran dentro del sistema de ordenación de ciudad jardín se definen como aquellas edificaciones de pequeño tamaño, normalmente destinadas al uso residencial, que se disponen aisladas en el interior de la parcela, guardando separaciones a todos los linderos. Un caso específico considerado en este sistema de ordenación es el de la edificación pareada, en la que no hay separación a uno de los linderos laterales, en modo que el edificio queda adosado a uno de sus vecinos.

2. La percepción unitaria del conjunto depende, en este sistema, no tanto de las edificaciones como de los cerramientos de parcela y elementos vegetales.

Artículo 202.- Tipología edificatoria Cj

Tipología: Edificación aislada en Ciudad Jardín.

Uso predominante: Vivienda unifamiliar aislada o colectiva (en la modalidad de dos viviendas por parcela cuando son pareadas y comparten algún elemento en común).

Usos complementarios: Oficinas en la categoría de despachos profesionales y el aparcamiento en la categoría de garaje con una dotación mínima exigible de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Usos Alternativos: Oficinas particulares y el uso dotacional en edificio exclusivo.

Altura de la edificación: La altura máxima sobre la rasante de la parcela urbanizada será de 2 plantas, 6'50 m de altura de cornisa y 7'80 m de altura de coronación en la cumbrera de las cubiertas inclinadas o en remate de pretilos.

Parcela: La superficie mínima de la parcela será de 300 m² para el caso de viviendas aisladas y de 400 m² para las viviendas pareadas (200 m²/vivienda). La longitud mínima de fachada será de 16 m. No se establece fondo máximo. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 16 m de diámetro.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima de las parcelas será de 0'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Ocupación: La ocupación máxima de la parcela será del 50% destinándose la superficie no ocupada a zonas ajardinadas y espacios libres privados de ocio y deportivos.

Retranqueos: Se establece un retranqueo de 4 m al lindero frontal y una separación de 3 m al resto de los linderos de la parcela. Las edificaciones existentes que no cumplan con esta condición no quedarán en régimen de fuera de ordenación si se justifica que se adosan a una colindante por existir una medianera vista o por existir cambios de tipologías edificatorias dentro de la misma manzana.

Vuelos: No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública ni sobre las zonas de retranqueos, que han de quedar libres de edificación.

Separación entre edificios: No será inferior a 6 m. Se exceptúan las viviendas pareadas en su lindero común.

Cerramientos exteriores: La altura máxima del cerramiento exterior será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m), respetándose una altura máxima de un 1,20 m de muro de fábrica y el resto hasta llegar a la altura permitida con materiales que sean permeables.

Artículo 203.- Tipología edificatoria Oe1

Tipología: edificación aislada Ciudad Jardín. Esta tipología se define en el ámbito de suelo urbano consolidado “prolongación de calle Trasera Avenida de España”.

Uso predominante: Vivienda Unifamiliar Aislada.

Usos complementarios: Oficinas en la categoría de despachos profesionales y el uso de aparcamiento en la categoría de garaje con una dotación mínima exigible de 2 plazas de aparcamiento por vivienda.

Usos alternativos: uso de oficinas particulares o privadas y el dotacional en edificio exclusivo.

Altura de la edificación: 2 plantas de altura y 7,5 m. a cornisa.

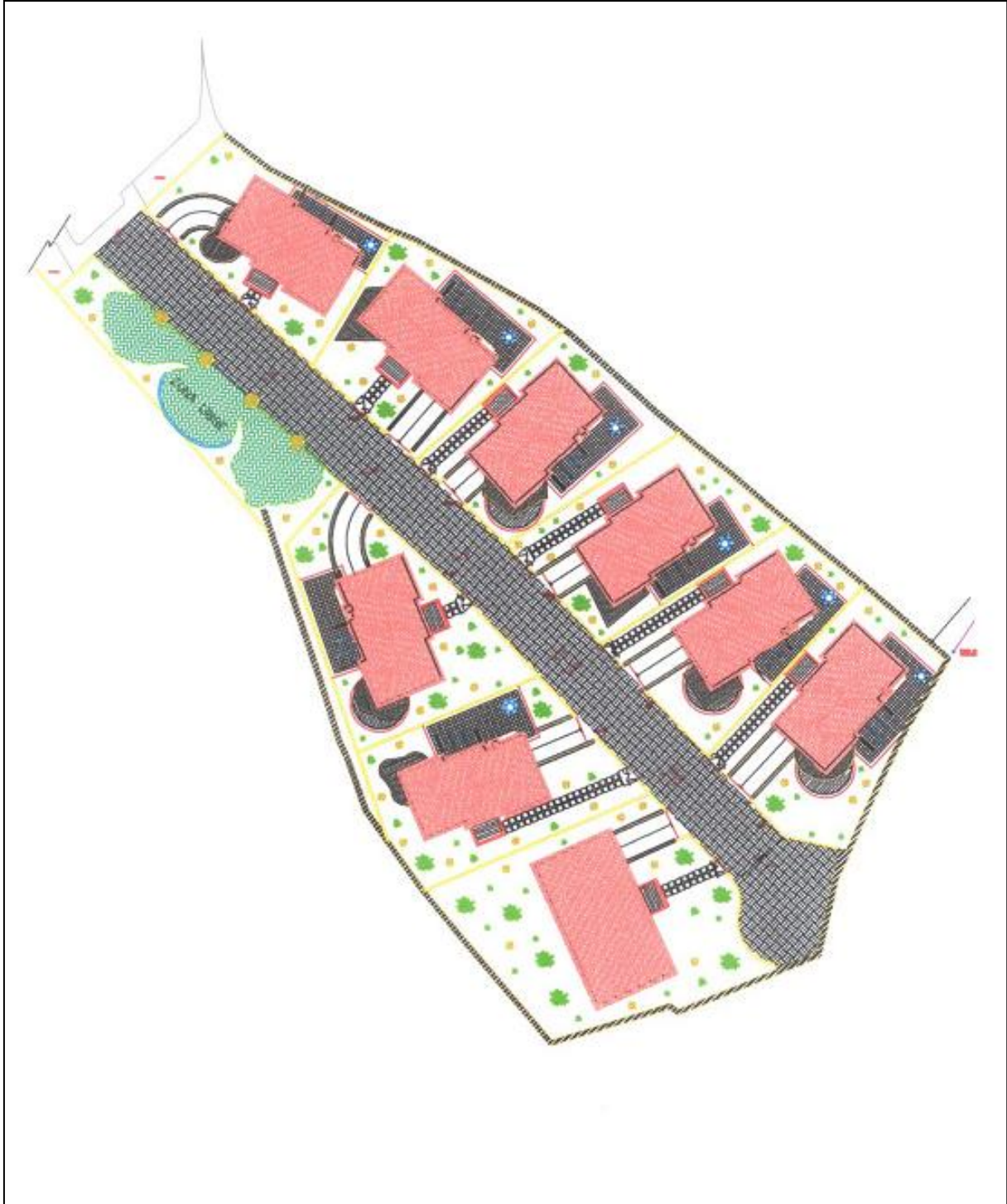
Parcela: Según la parcelación estrictamente establecida en la Ordenación Pormenorizada Anexa.

Edificabilidad: 0,5m²/m².

Ocupación: 80%

Retranqueos: Los estrictamente establecidos a nivel gráfico en la Ordenación Pormenorizada de la edificación.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ANEXA
SITUACION: PROLONGACION TRASERA DE AVENIDA DE ESPAÑA



Artículo 204.- Tipología edificatoria Oe 5 y Oe6

1. Estas tipologías se definen en el ámbito del suelo urbano consolidado SUCU 2.4 La Atalaya 2, para la edificación sita en la c/ prolongación Donoso Cortés s/n y la edificación sita en la c/ trasera de la iglesia, s/n.

2. Se trata de establecer una tipología especial para las edificaciones preexistentes con objeto de que mantenga sus condiciones edificatorias en el desarrollo de la Unidad de Actuación UALA 1 que se ejecutó, de tal manera que sea compatible con el planeamiento, y por tanto, no se convirtiera en una carga para la Unidad de Actuación.

3. Las condiciones urbanísticas son:

Tipología: Ciudad jardín en edificación aislada.

Uso predominante: Vivienda unifamiliar aislada.

Usos complementarios: Oficinas en la categoría de despachos profesionales y el uso de aparcamiento en la categoría de garaje.

Usos alternativos: uso de oficinas particulares o privadas y el dotacional en edificio exclusivo.

Altura de la edificación: La que tiene la edificación existente.

Parcela: la establecida en el plano de ordenación pormenorizada.

Edificabilidad: la superficie construida que estrictamente consuma en el momento de aprobación del presente PGO.

Retranqueos: Los estrictamente definidos a nivel gráfico de la ordenación pormenorizada.

Artículo 205.- Tipología edificatoria Casa Cueva Aislada Cca

Tipología: edificación aislada, retranqueado de todos los linderos, y con cuerpo trasero en casa cueva.

Uso predominante: Vivienda unifamiliar aislada.

Usos complementarios: Oficinas en la categoría de despachos profesionales y el uso de aparcamiento en la categoría de garaje.

Usos alternativos: uso de oficinas particulares o privadas y el dotacional en edificio exclusivo.

Altura de la edificación: 2 plantas de altura y 7,5 m. a cornisa.

Parcela: La superficie mínima de la parcela será de 250 m². La longitud mínima del lindero frontal será de 10 m. Se deberá inscribir un círculo de Ø 8 m.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima de las parcelas será de 0'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela. Dentro de esta edificabilidad no computará la superficie de la casa cueva.

Ocupación: La ocupación máxima de la parcela será del 70%, en la que se incluye también la superficie ocupada por la casa cueva. La superficie no ocupada se destinará a zonas ajardinadas y espacios libres privados.

Retranqueos: Se establece un retranqueo de 3 m al lindero frontal y una separación de 2 m al resto de los linderos de la parcela. Este retranqueo debe ser tanto para la casa cueva como para la edificación. Las edificaciones existentes que no cumplan con esta condición no quedarán en régimen de fuera de ordenación si se justifica que se adosan a una colindante por existir una medianera vista o por existir cambios de tipologías edificatorias dentro de la misma manzana.

Vuelos: No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública ni sobre las zonas de retranqueos, que han de quedar libres de edificación.

Cerramientos exteriores: La altura máxima del cerramiento exterior será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m), respetándose una altura máxima de un 1,20 m de muro de fábrica y el resto hasta llegar a la altura permitida con materiales que sean permeables.

Nota: Sólo se permitirá la creación de nuevas casa-cueva a partir de cuevas ya existentes, y siempre en aquellos espacios que tengan una superficie que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Se permitirá la ampliación de estancias en casas-cueva preexistentes hasta un fondo máximo hacia el interior del terreno de seis (6) metros y una superficie máxima de sesenta metros cuadrados (60 m²), recomendándose la ampliación en paralelo a las líneas de pendiente del terreno de forma que la mayoría de las estancias gocen de ventilación e iluminación directa.

En las laderas afectadas por la existencia de cuevas y que obre como espacio libre privado se permitirá la apertura de huecos de no más de 2x2 metros y una altura de 1 metro para ventilación de la misma, prohibiéndose la construcción de elementos que perjudique la estabilidad o habitabilidad de la cueva.

CAPITULO III TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS EN EL SISTEMA DE ORDENACIÓN DE MANZANA CERRADA

Artículo 206.- Definición

1. Las tipologías edificatorias que se encuadran dentro del sistema de ordenación de edificación de manzana cerrada se definen como aquellas edificaciones de tamaño intermedio que ocupan todo el ancho de una parcela y se adosan, en consecuencia, a las vecinas, conformando un paramento vertical continuo cerrado y paralelo respecto al viario exterior. Excepcionalmente el paramento vertical continuo podrá no ser paralelo al viario exterior por el que accede si, las condiciones topográficas del lugar así lo recomiendan y el planeamiento así lo prevé expresamente, o por la preexistencia de jardines o espacios libres privados ligados a la edificación, que por sus características en relación a la edificación y/o valores aconsejen su mantenimiento.

2. El sistema de ordenación de manzana cerrada se preverá para zonas con uso predominante residencial colectivo, si bien también se podrá emplear en zonas de uso predominante residencial unifamiliar entre medianeras cuando la altura máxima se establezca en dos plantas de altura.

Artículo 207.- Tipología edificatoria Ch

Tipología: Edificación en manzana cerrada con alineación a calle y huerta en el testero posterior.

Uso predominante: Vivienda unifamiliar.

Usos complementarios: Oficinas en la categoría de despachos profesionales, el taller doméstico siempre que no ocasione ruidos y el de aparcamiento en la categoría de garaje, con una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en suelos urbanos no consolidados categorizados por este plan.

Usos alternativos: Oficinas particulares o privadas y el uso dotacional. Se tolerará excepcionalmente el uso comercial en la categoría de local comercial.

Parcela: La superficie mínima de la parcela será de 200 m². La longitud mínima de fachada será de 8 m y el fondo máximo edificable será de 20 m. Se podrá inscribir un círculo de \varnothing 8 m.

Altura de la edificación: La altura máxima sobre la rasante de la calle será de 2 plantas. La altura de coronación no excederá de 7'80 m desde el remate del pretil o la cumbreira sobre la rasante media. La altura de cornisa medida hasta el plano inferior del alero no excederá de 6'50 m.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima permitida será de 1'30 m² construibles por cada m² de parcela.

Ocupación: La ocupación máxima de la parcela será del 80% de su superficie en planta.

Retranqueos: Con carácter general, se prohíben expresamente los retranqueos respecto al lindero frontal, salvo que estos estén previstos en los planos de ordenación pormenorizada, mediante el establecimiento de la línea límite de edificación o línea límite de edificación de carreteras. En el testero posterior se dispondrá la huerta que tendrá una superficie mínima de 40 m², exigiéndose un retranqueo mínimo respecto al lindero posterior de 5 m. En todo caso el fondo edificable será de 20 metros como máximo. Estas tres últimas condiciones se exceptuarán en el momento en que los planos de Ordenación Pormenorizada señalen la línea límite de edificación y sea imposible cumplir con estas condiciones.

Cuando una parcela linde con dos o más viales se considerará como lindero frontal aquel por el que se produzca el acceso principal a la edificación, siendo éste lindero el de referencia para los retranqueos y fondo edificable establecidos en el párrafo anterior. En consecuencia, y para estos casos, los muros de los patios que se generen en fachada no podrán tener una altura superior a 2,50 metros.

Asimismo la edificación a construir podrá retranquearse lateralmente un mínimo de 2 metros si la parcela colindante posee una edificación consolidada que se separe de su lindero.

Vuelos: No se permiten.

Patios: Se aplicará la normativa general que regulan las condiciones que han de cumplir los patios de parcela.

Muros traseros: En los lugares donde la Ordenación Pormenorizada del Plan Operativo no fije rasantes con peatonales, rodonaes o viarios traseros, el muro límite de la huerta en su

conexión con el suelo rústico, se construirá con piedra seca a cara vista de no más de 2,5m. de altura, medido desde la rasante del terreno natural hasta la coronación del muro.

Artículo 208.- Tipología edificatoria b1 y b1L

Tipología: Edificios adosados en manzana cerrada.

Uso predominante: uso residencial en viviendas unifamiliares.

Usos complementarios: usos dotacionales que no impidan o molesten el uso predominante y situadas en la planta por la que se accede y con entrada independiente, uso comercial en la categoría de local comercial, oficinas en las categorías de oficinas privadas y despachos profesionales, almacenes de tipo “A” y “B” y talleres domésticos y por último el uso de garaje, con una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables categorizados por este Plan.

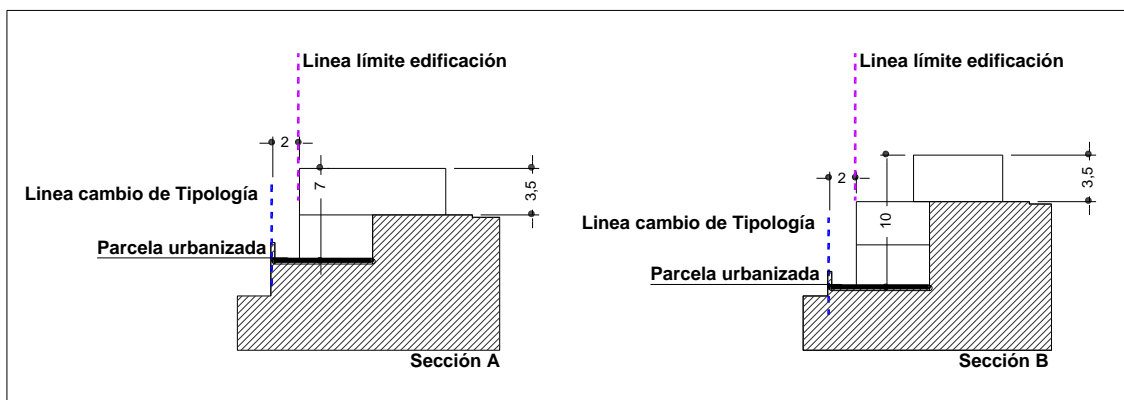
Usos alternativos: usos dotacionales que se puedan implantar por ser viables en esta tipología edificatoria, oficinas privadas y local comercial.

Parcela: La superficie mínima de la parcela será de 120 m². La longitud mínima de fachada será de 6 m y el fondo máximo de 20 m., excepto cuando la ordenación pormenorizada lo fije mediante una línea límite de edificación realizada al efecto por razones de carácter urbanístico. En parcelas con fachada anterior y posterior se tolerará el aumento de dicho fondo hasta 40 metros.

Altura de la edificación:

1.- Tipología b1: La altura máxima será de una planta y 3,50 m (cornisa) sobre la rasante de la vía. El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de 3'50 m.

2.- Tipología b1L (o en ladera): Esta altura será de aplicación para las parcelas que se especifican con esta tipología en los planos de ordenación pormenorizada por estar situadas en laderas pronunciadas de topografía descendente y poco fondo edificatorio, siendo la altura máxima de una planta y 3,50 m de altura de cornisa sobre la rasante oficial y tres plantas (10 metros a cornisa) respecto a la parcela urbanizada. La altura de coronación sobre la rasante no será mayor de 5'00 m. El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de 3'50 m. Bajo la parcela urbanizada se permiten plantas sótanos. A continuación se aportan esquemas tipos de las distintas secciones que se pueden dar.



Sólo se permitirá la Sección B si la diferencia entre las cotas de rasante de la vía superior e inferior de la manzana supera los 11,00 metros.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1 m² construidos por cada m² de superficie de parcela para la b1 y 1,25 m²s/m²c m² construidos por cada m² de superficie de parcela para la b1L.

En la tipología b1L la superficie de los garajes no computará como superficie edificada, si se sitúan en la planta sobre rasante y sin que supere los 25 m² de superficie. Tampoco computarán si se sitúan en sótano, entendiéndose éste como la planta edificada bajo la parcela urbanizada.

En la tipología b1L se permitirán usos vivideros en las plantas situadas bajo la rasante de la vía y sobre la parcela urbanizada. En este caso, la superficie de estas estancias destinadas a piezas habitables, computarán como superficie edificable.

Ocupación: La ocupación de la parcela se establece por un porcentaje o por aplicación, en su caso, de las líneas límite de edificación en la parcela representadas en los planos de ordenación pormenorizada y los retranqueos obligatorios.

Retranqueos: Con carácter general, se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada en la tipología b1 y b1L respecto a la alineación oficial.

Para la tipología b1L, se exige un retranqueo mínimo de 2 m de la edificación, respecto a la línea de cambio de tipología edificatoria representada en los planos de ordenación pormenorizada en el sector SUSO/R-7. En consecuencia la fachada interior de la edificación no podrá superar la línea límite de edificación representada en los planos de ordenación pormenorizada y de acuerdo al esquema de secciones anterior.

Así mismo para la tipología b1 y b1L se prevé un retranqueo del plano de fachada según los planos de ordenación pormenorizada respecto a la alineación oficial o linderos laterales o frontales, para aquellas parcelas que respondan a lo establecido en el artículo 192 a) 2 de esta normativa. Respecto a las parcelas que lindan con suelo rustico deberán cumplir con los retranqueos establecidos en el artículo 214 de esta normativa.

Vuelos: No se permiten vuelos.

Patios: Se permitirán los patios necesarios para la ventilación que resulten bajo la rasante oficial en la tipología b1L.

NOTA: Las parcelas calificadas como b1 en el que quede demostrada su ubicación en ladera deberán aplicarse los parámetros relativos a la b1L. En este caso, el retranqueo posterior de 2 metros exigido según el esquema de la sección anterior, será respecto al lindero posterior o testero de la parcela.

Además se deberán aplicar las medidas correctoras para parcelas de tipología edificatoria "b" en contacto con el suelo rústico establecidas en el artículo 214 de esta normativa.

Artículo 209.- Tipología edificatoria b2 y b2L

Tipología: Edificación en manzana cerrada.

Uso predominante: uso residencial en viviendas unifamiliares. Usos comunitarios, en la categoría que corresponda, para las parcelas calificadas con este uso en los planos de ordenación pormenorizada de usos y tipologías.

Usos complementarios: usos dotacionales que no impidan o molesten el uso predominante y situadas en planta baja con acceso independiente, uso comercial en la categoría de local comercial, oficinas en las categorías de oficinas privadas y despachos profesionales, almacenes de tipo “A” y “B” y talleres domésticos, y por último el uso de garaje, con una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables.

Usos alternativos: Vivienda colectiva, usos dotacionales que se puedan implantar por ser viables en esta tipología edificatoria, oficinas privadas y local comercial.

Parcela: La superficie mínima de la parcela será de 120 m². La longitud mínima del lindero frontal será de 6 m y además deberá ser posible inscribir un círculo de 6 metros.

Altura de la edificación:

1.- Tipología b2: La altura máxima será de dos plantas y 7 m (cornisa). El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de 3'50 m.

2.- Tipología b2L (o en ladera): Esta altura será de aplicación para las parcelas que se especifican con esta tipología en los planos de ordenación pormenorizada por estar situadas en laderas pronunciadas de topografía ascendente y poco fondo edificatorio, siendo la altura máxima de tres plantas y 10m de altura de cornisa sobre la rasante oficial. La altura de coronación sobre la rasante no será mayor de 11'50 m. El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de 3'50 m.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela. En parcelas en esquina será de 2,00 m² / m² siempre que su fondo menor no exceda de 15m.

Ocupación: La ocupación de la parcela se establece por un porcentaje o por aplicación, en su caso, de las líneas límite de edificación en la parcela representadas en los planos de ordenación pormenorizada o del fondo edificable máximo.

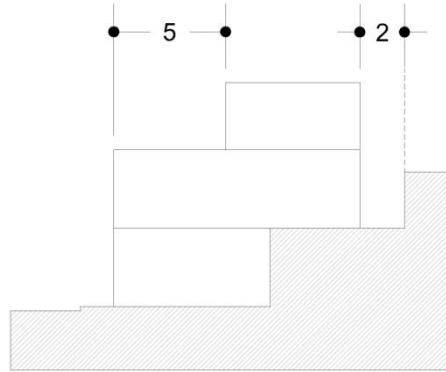
La ocupación en porcentaje será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Se permitirá aumentar el porcentaje de ocupación al 100% cuando el destino de la Planta Baja sea el de taller doméstico, comercial o almacén, siempre que se garantice la realización de ventilación forzada. En parcelas en esquina será del 100% siempre que su fondo menor no exceda de 15m.

El fondo edificable máximo se establece en 20 m., excepto cuando la ordenación pormenorizada lo fije mediante una línea límite de edificación realizada al efecto por razones de carácter urbanístico. En parcelas con fachada anterior y posterior se tolerará el aumento de dicho fondo hasta 40 metros.

Retranqueos: Con carácter general, se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada en la tipología b2, excepto para las edificaciones existentes que a la entrada en vigor de este PGO posean en fachada un jardín privado, representados en los planos de ordenación pormenorizada, y que sean necesarios para conformar una fachada continua que responda a la tipología edificatoria implantada. Así mismo para esta tipología se prevé un retranqueo del plano de fachada según los planos de ordenación pormenorizada respecto a la alineación oficial o linderos laterales o frontales, para aquellas parcelas que respondan a lo establecido en el artículo 192 a) 1. b y a) 2 de esta normativa. Respecto a las parcelas que lindan con suelo rustico deberán cumplir con los retranqueos establecidos en el artículo 214 de esta normativa.

Asimismo la edificación a construir podrá retranquearse un mínimo de 2 metros en concepto de servidumbre de vistas si la parcela colindante posee una edificación con aperturas de huecos sobre la pared medianera o fachada interior.

Para la tipología b2L, se prohíbe el retranqueo de las fachadas de las dos primeras plantas respecto a la alineación exterior, pero se exige un retranqueo de 5 m de la fachada de la tercera planta respecto a la alineación exterior u oficial. Asimismo la edificación deberá retranquearse 2 m del lindero posterior o testero, según cuadro 1.



CUADRO 1

Vuelos: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a 3,50 m. El vuelo máximo de los cuerpos volados será de 1 metro o 0,20 cm menos que la acera. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior a 8 m.

Patios: Se atenderá a lo establecido en la normativa general, permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el forjado de piso de 1ª planta sea de al menos 60 cm y la altura libre bajo el patio no sea inferior a 2'20, no exigiéndose el patio en aquellas parcelas que cuenten con lindero de fachada que dé a 2 o más calles y cuyo fondo menor no exceda de 15 m.

NOTA: se deberán aplicar las medidas correctoras para parcelas de tipología edificatoria "b" en contacto con el suelo rústico establecidas en el artículo 214 de esta normativa.

Artículo 210.- Tipología edificatoria b2p

Además de las condiciones particulares de la tipología b2, las zonas afectas a la ordenanza b2p, deberán ser objeto de justificación en los correspondientes proyectos en cuanto la ordenación de las actuaciones edificatorias a realizar en ellos, a la protección de los valores arqueológicos existentes en el ámbito del Yacimiento Arqueológico Farailaga Alta, delimitado en la Carta Arqueológica.

Artículo 211.- Tipología edificatoria b3

Tipología: Edificación en Manzana Cerrada.

Uso predominante: Uso residencial en viviendas unifamiliares y colectivas. En las parcelas de esta tipología que estén calificadas en los planos de ordenación como de uso dotacional “CDI” el uso predominante será el inherente a este uso según se regula en esta normativa.

Usos complementarios: los despachos profesionales, uso comercial en la categoría de local comercial, el taller doméstico, de automoción Tipo II y de reparación Tipo I, almacenes tipo “A” y “B” (útiles para el desarrollo comercial) y el uso de garaje, con una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables categorizados por este Plan.

Usos alternativos: uso de residencia comunitaria, comercial en las categorías de local comercial y centro comercial, dotacional, taller doméstico y los almacenes de clase “A” y “B”. Para las parcelas calificadas como CDI no se plantean usos alternativos.

Altura de la edificación: La altura máxima sobre la rasante de calle será de 3 plantas, baja más 2 plantas, siendo la altura libre de la planta baja de 3'50 m, cuando el uso en planta baja es de comercial, oficinas, almacén talleres o industrias, o cuando se pretende volar el forjado de la planta baja. En el caso de que el uso sea residencial en planta baja la altura libre podrá rebajarse hasta el límite establecido para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

En cualquier caso no excederá de 10m. la altura de cornisa sobre la rasante. La altura de coronación sobre la rasante no será mayor de 11'50 m. En cubiertas a dos aguas, la altura sobre rasante medida hasta el plano inferior del alero no excederá de 10 m y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la rasante de la calle no excederá de 11,50 m.

Parcela: La superficie mínima de la parcela será de 120 m². La longitud de fachada mínima será de 6 m, y el fondo máximo de la parcela será de 25 m, o la mitad del de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar éste a las condiciones de la parcelación resultante debido a colindancia con edificación existente.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'70 m² construidos por cada m² de superficie de parcela. En parcelas en esquina será de 3 m²/m² cuando su fondo menor no exceda de 15m.

Ocupación: La ocupación de la parcela será del 90%, destinándose la superficie no ocupada a patios de ventilación y luces. Salvo que el destino de la planta baja sea comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada. En parcelas en esquina la ocupación será del 100% cuando su fondo menor no exceda de 15m.

Retranqueos: Se prohíben expresamente los retranqueos al lindero frontal y patios de fachadas, salvo que por condiciones inherentes a la topografía donde la pendiente sea excesiva se recomiende un retranqueo del plano de fachada de la edificación y siempre que este esté previsto en los planos de ordenación mediante el establecimiento de la línea límite de edificación.

Por otro lado, para esta tipología se prevé un retranqueo del plano de fachada según los planos de ordenación pormenorizada respecto a la alineación oficial o linderos laterales o frontales, para aquellas parcelas que respondan a lo establecido en el artículo 192 a) 1. a y a) 2 de esta normativa. Respecto a las parcelas que lindan con suelo rustico deberán cumplir con los retranqueos establecidos en el artículo 214 de esta normativa.

Vuelos: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o

descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados el 100% a efectos de edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a 3,50 m. El vuelo máximo de los cuerpos volados será de 1 metro. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior a 8 metros.

Otros: Se tolerarán patios de medianeras. Se tolerará más fondo de parcela en las fachadas a dos calles o a calle y espacio libre.

Patios: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

Nota: Teniendo en cuenta la existencia de manzanas dentro de la ordenanza b3 de menos de 12 metros de fondo medidos perpendicularmente de vial a vial, se permitirá en estos casos consumir 3m²/m² de edificabilidad y 100% de ocupación en plantas previo pago al ayuntamiento de la edificabilidad excedente de la máxima permitida por esta normativa.

Se deberán aplicar las medidas correctoras para parcelas de tipología edificatoria “b” en contacto con el suelo rústico establecidas en el artículo 214 de esta normativa.

Artículo 212.- Tipología edificatoria específica b3* en el ámbito de “La Atalaya”

Se pretende con esta tipología específica consolidar las manzanas existentes homogeneizándolas y cerrar las medianeras traseras en toda su altura.

En los espacios libres residuales que quedan en estas parcelas de tipología b3*, se optará por la edificación de paredes murales decoradas o ajardinadas.

Tipología: Edificación en Manzana Cerrada.

Uso predominante: vivienda colectiva.

Usos complementarios: El despacho profesional, el taller doméstico y el taller de reparación Tipo I (sólo podrán situarse en plantas bajas o semisótanos con entrada independiente), el uso de almacenes en bajos y semisótanos y hasta 100 m². Comercial en la categoría de local comercial, oficinas en todas sus categorías y uso dotacional, excepto los incompatibles con el uso predominante.

Usos alternativos: residencia comunitaria, comercial en todas sus categorías, oficinas en todas sus categorías y uso dotacional.

Usos prohibidos: se prohíben cualquier otro uso que no esté contemplado entre los anteriores.

Parcela: La superficie mínima de la parcela será de 100 m². La longitud de fachada mínima será de 10 m y no se establece fondo máximo edificable.

Posición de la edificación en la parcela: La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior u oficial especificada en planos y los linderos laterales y posteriores sobre las medianerías, pudiendo abrirse patios a estos. No se establece fondo máximo edificable.

Alturas de la edificación: la altura máxima sobre la rasante de la calle será de 3 plantas y 10,50 m de altura de cornisa, medida en el punto medio de la fachada, no pudiendo ser

superados ninguno de los dos parámetros excepto en las cajas de escaleras, depósitos agua o sala de máquinas de ascensores sí las hubiera. Se edificarán como mínimo dos (2) plantas, siempre que no queden a la vista las traseras existentes edificadas.

Edificabilidad: la edificabilidad máxima permitida será de 2,6 m²/m². No se incluye en este coeficiente lo edificado bajo rasante de acera cuando se dedique a almacenes, aparcamientos o servicios.

La superficie máxima edificable en el conjunto de las parcelas calificadas como b3* será de 2.900 m².

Ocupación en planta: La ocupación máxima de la parcela en planta baja para usos comerciales se establece en el 100% y para el resto de las plantas el 90%.

Edificación en un frente de manzana completo: Se tratará como parcela única con aplicación de todos los parámetros anteriores, siempre que la diferencia de nivel entre los extremos no supere los 1,50m en cuyo caso se escalonará la edificación en tramos de 20m. de longitud de fachada.

Artículo 213.- Tipología edificatoria específica El Siete Oe 7

Tipología. Edificación en manzana cerrada con espacio libre a nivel de la rasante definida por la calle Sancho de Vargas en la zona de El Siete. Se ordena un área que constituye articulación entre la Ciudad nueva y la antigua. El Espacio de dominio y Uso Público situado a nivel de planta baja constituirá un espacio de paso peatonal a través de la edificación que conectará a través de un puente igualmente peatonal el ámbito de SUCU con los Sectores próximos (Sector SUSO/R10 Finca Clavijo y SUSO/R6 Bco. de las Garzas). A su vez esta pieza resuelve con su morfología el desnivel que existe entre la calle Sancho de Vargas y el EL-PL que pertenece al Sector SUSO/R6 Bco. Las Garzas (éste último constituirá igualmente rasante trasera). Con ello, la edificación realizada bajo la rasante de Sancho de Vargas en dos plantas deben de formalizar igualmente fachada a ese espacio al igual que las tres superiores voladas, debiendo instalarse en el último nivel inferior usos de equipamientos que puedan incentivar y complementar el uso del Espacio Libre Público anexo.

No obstante, excepcionalmente y mediante aprobación previa de la propuesta de diseño de fachada por el ayuntamiento, se podrán retranquear los paramentos verticales de las dos últimas plantas superiores de la fachada posterior de la edificación respecto a la alineación oficial trasera (la situada en el Espacio libre público del SUSO/R-6 Bco. de las Garzas) un mínimo de 2 metros, debiendo entenderse las dos plantas bajo la rasante de la calle Sancho de Vargas como un zócalo ciego de material pétreo. En este supuesto, la planta baja se compondrá de forma ciega en relación al hueco que forma el pasaje propuesto en la ordenación.

Uso predominante: Uso residencial en vivienda colectiva en plantas sobre la rasante de la calle Sancho de Vargas con local comercial/oficina y espacio libre público de paso en planta baja a Sancho de Vargas (según alineaciones definidas en los planos de ordenación pormenorizada). En las dos plantas bajo la rasante definida por la calle Sancho de Vargas admitirá cualquier uso de los definidos como complementarios. Las cubiertas serán intransitables.

Uso complementario: Uso comercial en la categoría de local comercial, oficina, uso comunitario y garaje.

Usos alternativos: Uso de residencia comunitaria, comercial en la categoría de local comercial, garaje y los almacenes de clase A y B.

Altura de la edificación: La altura máxima sobre la rasante de la calle será de 3 plantas (baja más 2 plantas), siendo la altura libre de la planta baja 4,00 m. Bajo la rasante definida por la Calle Sancho de Vargas se permiten 2 plantas, que completan la altura total del edificio en referencia a la rasante que ofrece la parcela de EL-PL (SUSO/R6).

La altura de cornisa sobre la rasante no será superior a 10,50 m y la altura de coronación no será mayor a 11,50 m. Se aporta a continuación una sección en la que se representan las alturas máximas aquí descritas.

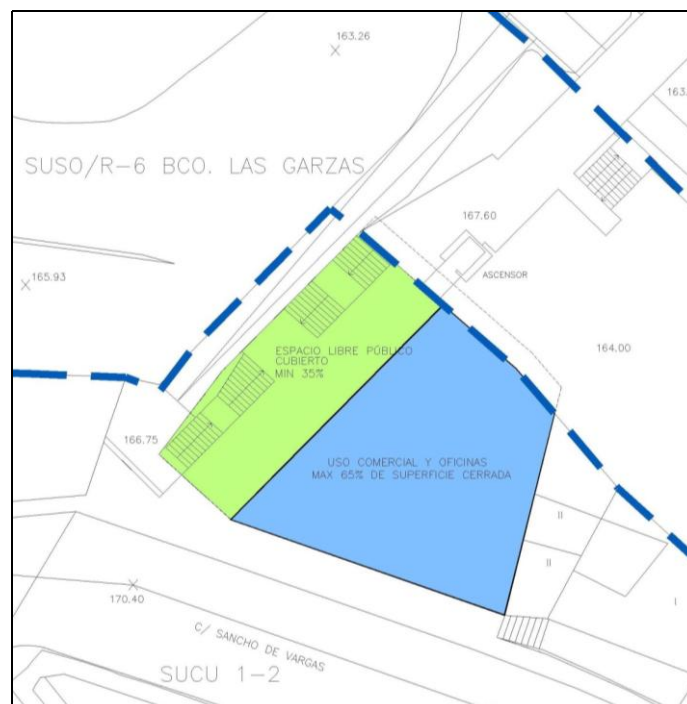
Parcela: La superficie de la parcela es la definida en el plano de ordenación pormenorizada.

Edificabilidad máxima: Sobre rasante de calle Sancho de Vargas la edificabilidad de la parcela es de 2,80 m²/m². Bajo rasante de dicha calle hasta el plano de rasante que define el espacio Libre mencionado EL-PL la edificabilidad permitida es de 2 m²/m².

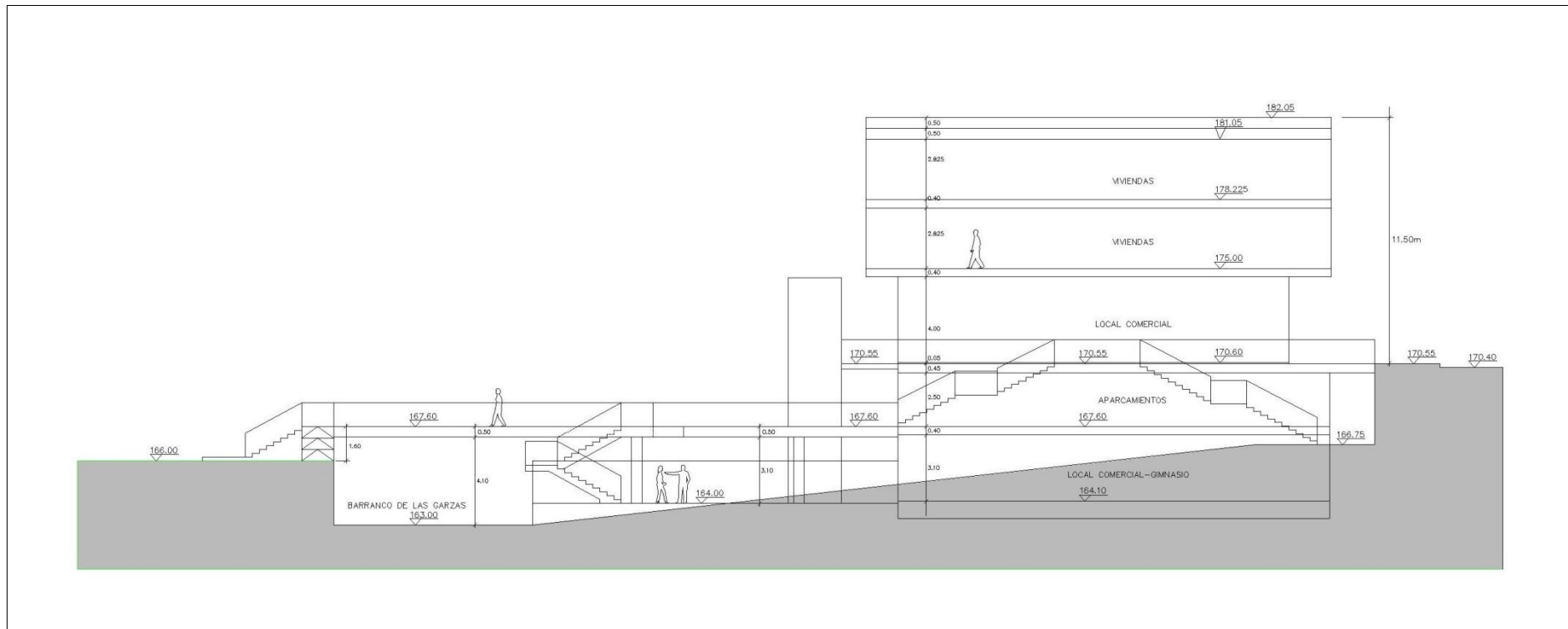
Ocupación: En planta a nivel de rasante la superficie cerrada será del 65% destinándose el resto de la parcela a uso de espacio libre definida según la imagen que se adjunta a continuación. En el resto de plantas permitidas la ocupación será del 100%.

Vuelos: En las dos últimas plantas sobre la rasante de la calle Sancho de Vargas, se permiten cuerpos volados cerrados o abiertos en toda la longitud de la fachada de la edificación que se orienta al Barranco de Las Garzas con una distancia lineal de 1,5m medidos perpendicularmente al plano que define la alineación de la parcela hacia el EL-PL.

Nota: Cualquier duda interpretativa sobre la ordenación de esta parcela se resolverá a la luz del anteproyecto de edificación adjunto al convenio urbanístico del que deriva esta ordenación.



Planta baja: Ocupación máxima 65% para usos comerciales y de oficinas



Nota: las superficies, rasantes y cotas expresadas en esta sección son aproximadas debiéndose definir definitivamente con una topografía de campo en el momento del proyecto de ejecución y siempre según la referencia de alineaciones que los planos de ordenación pormenorizada establecen.

Artículo 214.- Medidas correctoras para parcelas de tipologías edificatorias “b” en contacto con el suelo rústico

Se establecen las siguientes medidas correctoras para las parcelas con tipología edificatoria de manzana cerrada b1, b2 y b3 que linden con suelo rústico:

1.- Retranqueos de la edificación respecto al límite de la parcela con el suelo rústico.

A los efectos de evitar medianeras vistas y para las edificaciones de nueva implantación o ampliación de las existentes, cuando la parcela límite con el suelo rústico, la edificación a construir o la ampliación sobre la edificación existente deberá retranquearse un mínimo de 2 metros desde la línea límite de clasificación, debiendo constituirse fachadas traseras. Este retranqueo de 2 metros se representa en los planos de ordenación mediante la línea límite de edificación. Asimismo esta distancia podrá verse ampliada si por aplicación del fondo máximo edificable de cada tipología ésta diera lugar a retranqueos mayores, o si por necesidades de carácter ambiental se considera necesario aumentar la citada distancia siempre que se establezca a través de convenio urbanístico. La franja del retranqueo deberá ser ajardinada permitiéndose los usos y construcciones regulados para los espacios libres privados del artículo 192. Esta determinación podrá dejar de aplicarse, aún estando representada en planos de ordenación pormenorizada, si la parcela se sitúa en pendiente ascendente y la edificación resultante no sobresale del terreno o si la parcela urbana limita con un camino público del suelo rústico.

2.- Muros de contención o cerramiento en contacto con el suelo rústico. Aquellas parcelas que lindan con suelo rústico y para su edificación sea necesario realizar muros de contención, estos no podrán ser superiores a 3 metros debiendo escalonarse si se superara esta medida. Deberán ser recubiertos de piedra natural.

Artículo 215.- Tipologías edificatorias de Casa Cueva Cc

Tipología: Edificación en manzana cerrada con cuerpo trasero en casa cueva. Son edificaciones que se construyen sobre desmonte practicado en el terreno, cuyas características de compacidad y estabilidad permiten la posibilidad de practicar habitaciones cueva tras esta edificación.

Uso predominante: uso residencial en viviendas unifamiliares.

Usos complementarios: El uso de aparcamiento en la categoría de garaje y oficinas en la categoría de despachos profesionales, en planta baja y con acceso independiente se permitirán los usos dotacionales que no impidan o molesten el uso predominante, el uso comercial en la categoría de local comercial, almacenes de tipo “A”, oficinas en las categorías de oficinas privadas y talleres domésticos.

Usos alternativos: usos dotacionales que se puedan implantar por ser viables en esta tipología edificatoria.

Parcela: La superficie mínima de la parcela será de 120 m². La longitud mínima del lindero frontal será de 6 m y además deberá ser posible inscribir un círculo de 6 metros.

Altura de la edificación: La altura máxima será de dos plantas y 7 m (cornisa). El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de 3'50 m.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima de las parcelas será de 1'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela. Dentro de esta edificabilidad no computará la superficie de la casa cueva.

Ocupación: La ocupación máxima de la parcela será del 90%, en la que se incluye también la superficie ocupada por la casa cueva. La superficie no ocupada se destinará a patio de ventilación y luces o a espacios libres privados.

Retranqueos: Se prohíbe expresamente los retranqueos y patios de fachada respecto a la alineación oficial o exterior. La fachada deberá situarse sobre la alineación oficial o exterior.

Vuelos: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a 3,50 m. El vuelo máximo de los cuerpos volados será de 1 metro o 0,20 cm menos que la acera. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior a 8 m.

Nota: Sólo se permitirá la creación de nuevas casa-cueva a partir de cuevas ya existentes, y siempre en aquellos espacios que tengan una superficie que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Se permitirá la ampliación de estancias en casas-cueva preexistentes hasta un fondo máximo hacia el interior del terreno de seis (6) metros y una superficie máxima de sesenta metros cuadrados (60 m²), recomendándose la ampliación en paralelo a las líneas de pendiente del terreno de forma que la mayoría de las estancias gocen de ventilación e iluminación directa.

En las laderas afectadas por la existencia de cuevas y que obre como espacio libre privado se permitirá la apertura de huecos de no más de 2x2 metros y una altura de 1 metro para ventilación de la misma, prohibiéndose la construcción de elementos que perjudique la estabilidad o habitabilidad de la cueva.

Artículo 216.- Tipologías edificatorias m3, m3L, m4, m4L, m4-A, m4-B y m4-C

Tipología: Edificación en Manzana Cerrada con alineación a calle en parcela regular de tamaño medio (zonas de ampliación de cascos o ensanches).

Uso predominante: Residencial en Vivienda colectiva. En las parcelas calificadas en los planos de ordenación como de uso terciario-comercial (T/CM) el uso predominante será el comercial en las categorías de centro comercial o grandes superficies comerciales y oficinas privadas.

En la parcela con tipología m4-B T/CM representada en el plano de ordenación pormenorizada, el uso predominante en planta baja será el de local comercial y en las restantes el de oficinas en todas sus categorías.

Usos complementarios:

- Para las parcelas con uso predominante el residencial serán usos complementarios el uso comercial en las categorías de local comercial y centro comercial, el de oficinas en todas las categorías y el de aparcamiento de vehículos en la categoría de garaje. Además

se permitirá el uso de salas de reunión y espectáculos, taller doméstico, taller de reparación Tipo I y de automoción Tipo II y almacenes clase "A" y "B" siempre que se desarrollen en plantas bajas y bajo rasante. Para las parcelas con tipología m4-A, m4-B, m3L y m4L se exige una plaza de aparcamiento por cada vivienda y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construido bajo rasante que no se destine a garaje.

- Para parcelas con uso comercial predominante (m4 T/CM) serán usos complementarios los de salas de reunión y espectáculos, almacenes clase "A" y "B", talleres de reparación Tipo I y de automoción Tipo II, oficinas en todas sus categorías y aparcamientos.

- Para parcelas de uso comercial y de oficinas (m4-B T/CM) serán usos complementarios el de almacenamiento ligado a los usos predominantes y el de garaje en una proporción de una plaza por cada 100 m² construido sobre rasante y una plaza por cada 100 m² construido bajo rasante que no se destine a garaje.

Usos alternativos: el uso terciario en la categoría de salas de reunión y espectáculos, el dotacional en las categorías de usos comunitarios y de servicios urbanos y los almacenes de clase "C" y "D".

Parcela: La superficie mínima de la parcela será de 500 m², la longitud mínima de fachada de 16 m y el fondo máximo edificable de 45 m. Se podrá inscribir un círculo de 15 m de diámetro.

Altura de la edificación: La altura máxima sobre la rasante será:

- m3.- 3 plantas, baja más 2 plantas, no excediendo de 10 m la altura de cornisa y de 11'50 la de coronación, sobre la rasante de la calle. La altura libre de la planta baja no será superior a 3'50 m. Cuando en una manzana con tipología m3 existan diferencias de cotas significativas entre las distintas calles con las que linda, se podrá limitar la altura de la edificación a los efectos de evitar medianeras y un volumen edificatorio indeseado; esta medida deberá estar expresamente señalada en los planos de ordenación pormenorizada indicando el número de plantas que deba ejecutarse.
- m4, m4-A, m4-B y m4-C- 4 plantas, baja más 3 plantas, no excediendo de 13 m la altura de cornisa y de 14'50 la de coronación sobre la rasante de la calle. La altura libre de la planta baja no será superior a 3'50 m.
- m3L y m4L. Se mantendrán las condiciones de altura establecidas anteriormente para la m3 y m4, respectivamente, salvo que al ser manzanas en ladera donde la diferencia de cota entre los dos viales, superior e inferior, con los que linda es mayor o igual a dos plantas, la altura de la edificación se medirá respecto a la rasante del viario de inferior cota, debiendo producirse obligatoriamente el acceso a las parcelas por este viario.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima permitida será:

- 2'4 m² construible/m² parcela para la m3 y m3-L. En parcelas en esquina será de 3 m²/ m² cuando su fondo menor no exceda de 15m.
- 3'2 m² construible/m² parcela para la m4 y m4-L. En parcelas en esquina será de 4 m²/ m² cuando su fondo menor no exceda de 15m.
- 3,7 m² construible/m² parcela para la m4-A

- 3,6 m² construible/m² parcela para la m4-B
- 2,4 m² construible/m² parcela para la m4-C

Ocupación:

- m3, m3L, m4 y m4L La ocupación máxima sobre rasante permitida será del 80%, salvo que el destino sea comercial, de almacén o aparcamientos en cuyo caso se permitirá una ocupación en esa planta del 100%, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad de la parcela. En parcelas en esquina cuyo fondo menor no exceda de 15m la ocupación será del 100%. Se establece una ocupación del 100% bajo rasante.
- m4-A La ocupación será de 100% en planta baja y bajo rasante y de 90 % en las restantes.
- m4-B La ocupación será del 100% bajo rasante y del 90% sobre rasante.
- m4-C La ocupación será del 64% sobre y bajo rasante

Retranqueos: Se prohíben expresamente los retranqueos que dejen las medianerías vistas. En general, y salvo las excepciones que se aportan en los párrafos siguientes y los regulados en el artículo 192 de esta normativa, no se permiten retranqueos respecto a la alineación exterior u oficial.

En la tipología m4 sólo se permitirán retranqueos o separaciones entre distintas edificaciones cuando éstas estén representadas en los planos de ordenación pormenorizada mediante las líneas límite de edificación. El retranqueo deberá utilizarse como jardín privado o como espacio libre de acceso a locales comerciales pudiendo o no estar abierto al público.

En las parcelas con tipología m3L y m4L se exige un retranqueo, con respecto a la alineación exterior del viario de mayor cota (por el que no se accede) de un mínimo de 4,20 m. Esta zona de retranqueo sólo podrá ser ocupada por los elementos de comunicación vertical (cajas de escaleras y ascensores) y siempre que no esté agotada la edificabilidad asignada a la parcela.

En las parcelas con tipología m4-C los retranqueos serán los que resulten al aplicar las líneas límite de edificación representada en los planos de ordenación pormenorizada. El retranqueo deberá utilizarse como jardín privado o como espacio libre de acceso a locales comerciales.

Vuelos: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no exceda del 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados el 100% a efectos de edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a 3,50 m. El vuelo máximo de los cuerpos volados será de 1'20 metros para todas las tipologías aquí definidas, salvo para la m4-A que será de 1,25 m. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior a 10 metros.

Edificaciones comerciales preexistentes en este sistema de ordenación: En las edificaciones preexistentes a la aprobación definitiva del Presente Plan General de Ordenación, con uso comercial consolidado y que éste supere el 40% de la superficie

construida máxima de la parcela, podrán consolidar ese uso en la totalidad de las plantas establecidas por el Plan en las condiciones exigidas en las presentes ordenanzas.

Patios: Se atenderá a lo establecido en la normativa general permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos 60 cm y la altura libre bajo el patio no sea inferior a 2'20 m, no exigiéndose el patio en aquellas parcelas que cuenten con lindero de fachada que dé a dos calles y cuyo fondo menor no exceda de 15 m.

Artículo 217.- Régimen jurídico, ordenación y tipología edificatoria especial, de las parcelas afectadas por las zonas de servidumbre de la Ley de Costas, en Caleta de Soria b* (b1* y b2*)

1.- Régimen jurídico-urbanístico de las parcelas en zona de servidumbre.

El régimen jurídico urbanístico, de las parcelas propuestas en suelo urbano residencial en zonas de servidumbres en el ámbito del suelo urbano de Caleta, estarán en general a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante Ley de Costas) y Disposiciones Transitorias Decimotercera, Decimocuarta y Decimoquinta del Reglamento General de Costas, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre (en adelante Reglamento General de Costas). En este sentido, en las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, siempre que se consideren incluidas en los supuestos establecidos de las precitadas disposiciones transitorias, se podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, en su caso.

No obstante en adecuación a la Disposición Transitoria Tercera apartado 3 de la Ley de Costas y Disposición Transitoria Décima del Reglamento General de Costas, para la autorización de nuevos usos y construcciones, cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación y que no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, será necesaria la previa redacción y tramitación de un Estudio de Detalle cuyo ámbito territorial de referencia son las manzanas A1, A2, B, C y D, que se delimitan en el Cuadro 1 que acompaña a este artículo. Este Estudio de Detalle se podrá tramitar una vez esté aprobada la Revisión del Deslinde que fije y determine, en su caso, la ribera del mar, la servidumbre de tránsito y la servidumbre de protección a 20 metros.

Esta Revisión se basa en la solicitud que el Ministerio de Costas realiza, de oficio, a la Demarcación de Costas de Canarias, para la revisión del deslinde incorporando la servidumbre a 20 metros en la zona de Caleta de Soria y San Felipe, en la parte de los núcleos que fueron clasificados como suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, y a 100 metros, en el resto.

El Estudio de Detalle deberá desarrollar en su ámbito de referencia las siguientes determinaciones:

- alineaciones (interiores y exteriores) y rasantes
- la adaptación o reajustes de las alineaciones existentes, en su caso,

- y la ordenación de los volúmenes edificatorios. La ordenación volumétrica que se establezca en el citado Estudio de Detalle deberá ajustarse a las tipologías edificatorias especiales b1* y b2* que se definen posteriormente en este artículo.

Asimismo, el Estudio de Detalle deberá contener una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos, que son indispensables para el otorgamiento de las citadas autorizaciones excepcionales:

- a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.
- b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
- d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
- e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.
- f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

El Estudio de Detalle habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se pueda solicitar autorización.

Este Estudio de Detalle podrá ser formulado por el Ayuntamiento de Santa María de Guía o por cualquier particular.

2.- Documentación y criterios para la ordenación que se establezca por el Estudio de Detalle.

Además de los contenidos establecidos en el punto anterior, en el Estudio de Detalle deberá desarrollarse la siguiente documentación y adecuarse a los criterios de ordenación que aquí se especifican:

- La documentación del Estudio de Detalle se deberá componer de planos a escala 1:500. Aportándose los planos en planta, alzados y sección necesarios para su completo entendimiento. Así mismo, se deberá aportar un estudio topográfico y fotográfico que aclare el estado actual y de inicio sobre el que se pretende actuar.
- El Estudio de Detalle deberá establecer las alineaciones y rasantes exteriores sobre las definidas en esta Revisión del PGO, ajustándolas si del estudio pormenorizado de las edificaciones existentes, se aconsejara la necesidad de variarlas. No obstante este ajuste no podrá dar como resultado un aumento de la edificabilidad prevista por esta Revisión del PGO ni una disminución de la anchura del espacio destinado a viales.

- En el caso de las alineaciones interiores traseras, donde no exista sistema viario, las rasantes se establecerán sobre el cantil o plataforma donde deba asentarse la edificación.
- La ordenación de los volúmenes deberá perseguir ante todo, la homogenización del tramo de fachada de referencia que se determine así como la integración de la edificación en el cantil costero a los efectos de determinar el escalonamiento para el cumplimiento de las alturas máximas, la fijación de las rasantes y a partir de ellas, las alturas métricas y en nº de plantas.
- La ordenación de los volúmenes deberán adecuarse a las tipologías edificatorias b1* y b2* y respetar los límites de edificabilidad que resulten por aplicación de la Revisión del PGO. El Estudio de Detalle en base al análisis efectuado podrá variar las tipologías edificatorias asignadas a las parcelas en el Cuadro 1, pasándolas de b1* a b2* y viceversa, siempre que no superen los límites de edificabilidad máxima establecidos para la totalidad del ámbito de referencia.

3.- Tipologías edificatorias b1* y b2*

El Estudio de Detalle deberá ordenar los volúmenes en adecuación a los parámetros establecidos en las siguientes tipologías edificatorias:

3.1.- Tipología Edificatoria b1* para Caleta:

Tipología: Edificación en Manzana Cerrada.

Uso predominante: Uso residencial en vivienda unifamiliar.

Usos complementarios: Oficinas en la categoría de despachos profesionales y el taller doméstico siempre que no cause ruidos molestos.

Parcela: No se establece parcela mínima.

Altura de la edificación: La altura máxima será de una planta y 4,5 m a cornisa. La vivienda permitida en planta baja tendrá una altura libre de 3,00m.

Edificabilidad: Será según resulte del esquema de organización de volúmenes realizado en el Estudio de Detalle y nunca mayor que 0,9 m²/m². Salvo excepcionalidad expresada en párrafo de la NOTA.

Ocupación: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. En parcela en esquina será del 100% siempre que su fondo menor no exceda de 10 m.

Retranqueos: Se prohíben expresamente los retranqueos y patios a fachada.

Vuelos: No procede según concepto de vuelo por ser de una sola planta. No obstante se prohíbe volar el forjado de cubierta más allá de la alineación oficial. No obstante se permiten molduras o marquesinas a la altura inferior del segundo forjado que no vuelen más de 0,25 m medidas perpendiculares desde la línea de fachada que define la alineación oficial.

Patios: Se atenderá a lo establecido en la Normativa General, no exigiéndose el patio en aquellas parcelas que cuenten con lindero de fachada que dé a dos o más calles y cuyo fondo menor no exceda de 10mts.

NOTA:

“Como excepcionalidad, previa justificación basada en el pobre aprovechamiento de la parcela y a petición del propietario y cuando el esquema de organización de volúmenes del Estudio de Detalle lo permita, en el caso de viviendas con menos de 12 metros de fondo, siempre que los dos extremos de este fondo den a viario o espacio de dominio y uso público, la edificabilidad y ocupación podrá fijarse en 1 m²/m² y 100% respectivamente, previo pago de incremento de superficie construida requerido respecto al permitido por la edificabilidad máxima ordinario, siempre cumpliendo la Normativa vigente en materia de habitabilidad y que se adapte al esquema organizativo de volúmenes”.

3.2.- Tipología Edificatoria b2* para Caleta:

Tipología: Edificios adosados en Manzana Cerrada.

Uso predominante: Uso residencial en viviendas unifamiliares.

Usos complementarios: Oficinas en la categoría de oficinas privadas y despachos profesionales, garajes, comercial en la categoría de local comercial, almacenes de tipo “A” y “B” y talleres domésticos.

Usos alternativos: vivienda colectiva y dotacional.

Parcela: No se establece parcela mínima.

Altura de la edificación: La altura máxima será de dos plantas y 7 m a cornisa. El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de 3,50 m.

Edificabilidad: Será según resulte del esquema de organización de volúmenes realizado en el Estudio de Detalle y nunca mayor que 1,80 m²/m². En parcelas en esquina será de 2 m²/m² siempre que su fondo menor no exceda de 15 m. La primera condición se cumplirá con carácter general salvo excepcionalidad expresada en párrafo de la NOTA.

Ocupación: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la Planta Baja sea taller doméstico, comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada. En parcelas en esquina será del 100% siempre que su fondo menor no exceda de 15m.

Retranqueos: A determinar por el Estudio de Detalle.

Vuelos: Se permiten los vuelos, solamente en aquellas parcelas donde se indique el mismo en el esquema volumétrico resultante en cuyo caso se considerará optativo. En los casos donde no se indique se considera prohibido. No obstante en el caso de su existencia se regulan de la siguiente manera:

Los vuelos abiertos o cerrados permitidos, su longitud no será mayor del 50% de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de la fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y de edificabilidad. La altura mínima de los cuerpos volados será de 1 m ó 0,20 m menos que la acera. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior a 8 m. Esta determinación se aplica con carácter general a las fachadas que se definan en la calle La Piquienta.

Patios: Se atenderá a lo establecido en la Normativa General, permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el forjado de piso de 1ª planta sea de al menos 60 cms. y la altura libre bajo el patio no sea inferior a 2,20m. no exigiéndose en aquellas parcelas que cuenten con lindero de fachada que dé a dos o más calles y cuyo fondo menor no exceda de 15 mts.

NOTA:

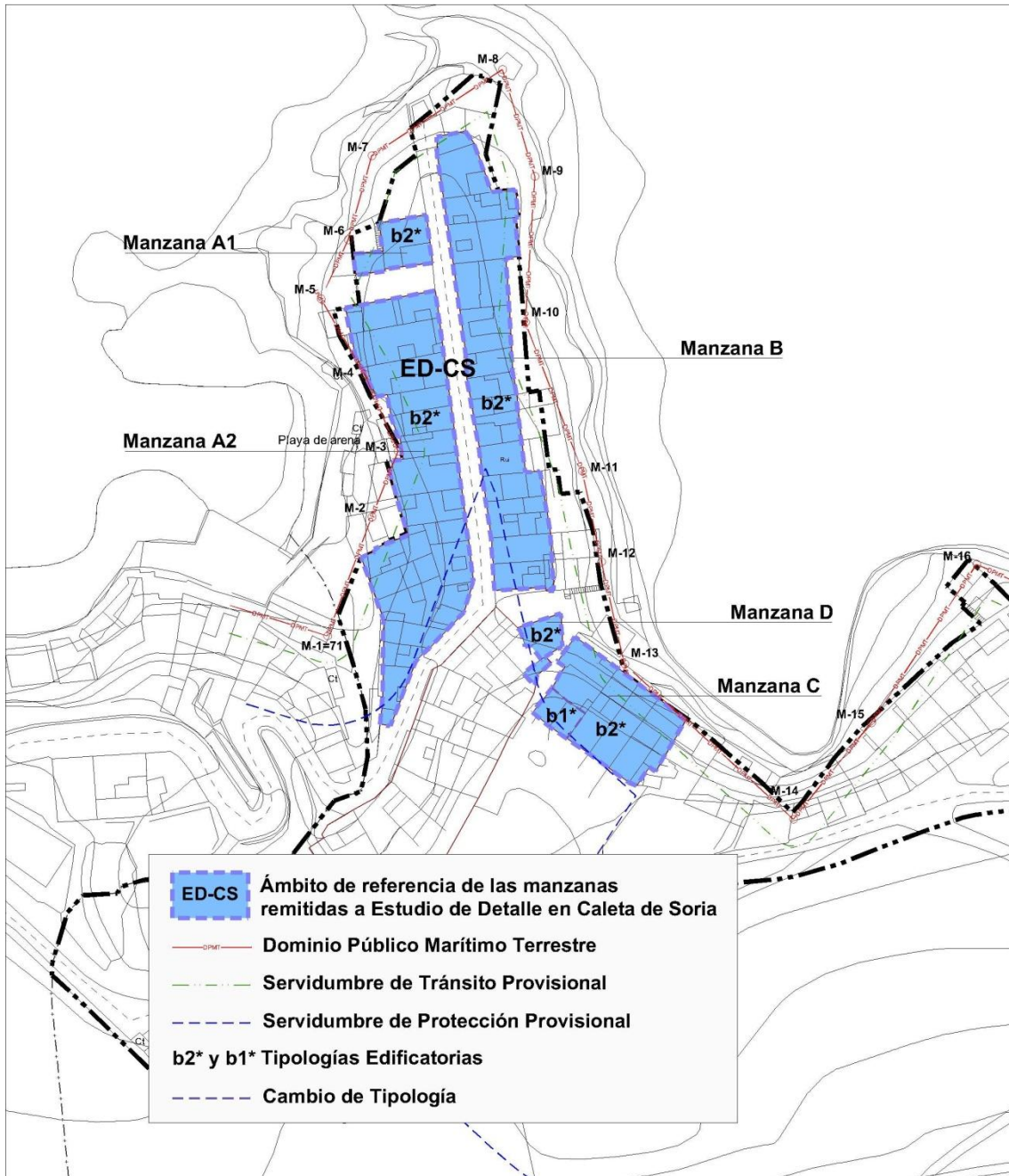
Como excepcionalidad, previa justificación basada en el pobre aprovechamiento de la parcela y a petición del propietario y cuando el esquema de organización de volúmenes del Estudio de Detalle lo permita, en el caso de viviendas con menos de 12 metros de fondo, siempre que los dos extremos de este fondo den a viario o espacio de dominio y uso público, la edificabilidad y ocupación podrá fijarse en 2 m²/m² y 100% respectivamente, previo pago de incremento de superficie construida requerido respecto al permitido por la edificabilidad máxima ordinaria, siempre cumpliendo la Normativa Vigente en materia de habitabilidad y que se adapte al esquema organizativo de volúmenes.

4.- Cuadro 1. Delimitación ámbito de referencia del Estudio de Detalle ED-CS

Superficie del Estudio de Detalle: 3.444,86 m²s

Edificabilidad máxima del ámbito remitido a
Estudio de Detalle según tipologías b1* y b2*: 6.140,27 m²c

Tipologías edificatorias:..... b1* y b2*



CAPITULO IV TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DEL SISTEMA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 218.- Definición

1. Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de tamaño intermedio que se disponen libremente en el interior de una parcela separándose de todos los linderos de la misma.

Artículo 219.- Tipologías edificatorias A3, A4 y A5

Tipología: Edificación abierta.

Uso predominante: Vivienda colectiva en edificio aislado.

Usos complementarios: El despacho profesional, el aparcamiento en la categoría de garaje.

Parcela: La superficie mínima de parcela será de 625 m². La longitud mínima de fachada será de 25 m y su forma tal que permita inscribir un círculo de \varnothing 25 m.

Altura de la edificación: Se medirá a parcela urbanizada. Las alturas permitidas serán las siguientes:

- Ordenanza A3.- 3 plantas, 10 m a cornisa y 11'50 a coronación.
- Ordenanza A4.- 4 plantas, 13 m a cornisa y 14'50 a coronación.
- Ordenanza A5.- 5 plantas, 16 m a cornisa y 17'50 a coronación.

Para las cubiertas inclinadas la altura de cornisa se entiende medida hasta el plano inferior del alero y la de coronación hasta la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada, permitiéndose 12 m para A3, 15 m para A4 y 18 m para A5 de altura de remate de la cumbrera de la cubierta sobre la rasante de la parcela urbanizada.

Edificabilidad: Las edificabilidades máximas permitidas serán:

- 2'1 m²/m² para la ordenanza A3.
- 2'7 m²/m² para la ordenanza A4.
- 3'2 m²/m² para la ordenanza A5.

Ocupación: El coeficiente de ocupación máximo permitido será del 70% de la superficie en planta de la parcela.

Retranqueos: Se establece un retranqueo mínimo de 5 m a todos los linderos.

Vuelos: No se permiten en la zona de retranqueos.

Patios: Se aplicará la normativa general sobre patios de parcela.

Nota: Los planes parciales así como los anexos normativos de este plan podrán desarrollar condiciones de implantación distintas de las aquí reguladas, para las tipologías de edificación abierta que definan.

CAPITULO V TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DEL SISTEMA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN SINGULAR

Artículo 220.- Definición

1. Corresponde este sistema de ordenación a las parcelas de tamaño medio y grande en las que se sitúan edificios que, en razón de sus especiales características de uso o funcionalidad dentro de la trama urbana, requieren unas condiciones de diseño propias, difícilmente admisibles en otros sistemas.

Artículo 221.- Tipología Edificatoria Especial (Oe 2) “edificación en Ladera de Soletto nº 1”

Teniendo en cuenta las características especiales de la edificación donde se encuentra un molino de gofio al que acomete una acequia de alto valor etnográfico y al encontrarse en Suelo Urbano y poco adaptable al Sistema de Ordenación de los considerados en este PGO, se establece el siguiente Sistema de Ordenación:

Tipología: Edificación singular aislada ligada a la actividad ancestral de Molino de Gofio.

Usos complementarios: Residencial (vivienda unifamiliar), oficinas, talleres profesionales, aparcamientos en la categoría de garaje y actividades artesanales como es la fabricación de gofio.

Parcela mínima: La existente vinculada a la edificación.

Altura de la edificación: La existente.

Edificabilidad: La que estrictamente consume la edificación preexistente.

Ocupación: La que estrictamente posee la edificación preexistente.

Se permiten construcciones ligeras, apergoladas metálicas o madera a la altura de la 1ª planta, en las zonas de retranqueo, así como el vallado de la parcela, con las alineaciones establecidas en los planos correspondientes del PGO.

Artículo 222.- Tipología edificatoria (Oe 4) ámbito de SUCU en parcela definida para uso comercial

La situación especial de la parcela, en área de excesiva pendiente, obliga, en su relación al edificio colindante al que presenta muro ciego y la U.A.G Guía 5 igualmente colindante con ella, a definir una ordenanza especial que establezca las condiciones de implantación del uso en la parcela, relacionándola con la cota de desarrollo de la U.A., por debajo de la rasante de la Carretera General a Moya.

Uso predominante: Comercial de uso exclusivo, con la categoría de local comercial.

Usos complementarios: Oficinas. Equipamientos comunitarios, Espacios Libres y aparcamientos.

Altura de la edificación: Dos plantas respecto al peatonal en escalera definido, no pudiendo sobresalir la cubierta de la edificación o elemento de ella, más de 1,5m. sobre la rasante de la carretera general a Moya. La altura métrica será de 7,5m. a cornisa desde la rasante definida.

Edificabilidad: La edificabilidad de la parcela será de 2m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Ocupación: La ocupación es del 100% de la parcela.

Retranqueos: Los estrictamente definidos a nivel gráfico de la Ordenación Pormenorizada.

Observaciones: La cubierta de la edificación deberá ser tratada como espacio libre de uso público accesible desde la carretera general de acceso a Moya debiendo ser incorporado al proyecto arquitectónico dicho espacio con el mobiliario urbano conveniente, tratado como plaza mirador.

Artículo 223.- Tipología edificatoria específica EQ-CM para el edificio comercial situado en la Carretera de Silva (GC-291) colindante con los Sauces.

Se define la tipología edificatoria, según la propuesta de ordenación del Convenio Urbanístico suscrito que se cifra en las siguientes determinaciones:

Uso predominante: Comercial de uso exclusivo, con las categorías de Local Comercial, Centro Comercial o Grandes Superficies Comerciales.

Usos complementarios: Oficinas, Equipamientos comunitarios, Espacios Libres y Aparcamientos.

Parámetros urbanísticos: Los parámetros urbanísticos de ordenación, son los que posee la edificación existente: edificabilidad, altura, ocupación, etc.

Artículo 224.- Tipología edificatoria específica IN-TR ITV para el edificio destinado a la Inspección Técnica de Vehículos

Uso predominante: Uso de infraestructura de transporte en la modalidad de inspección técnica de vehículos.

Usos complementarios: Uso de Oficinas necesarias a la actividad y aparcamientos.

Usos alternativos: Usos terciarios y usos dotacionales.

Altura de la edificación: una planta. La altura métrica será de 7 m. a cornisa y 8,5 m a coronación.

Edificabilidad: La edificabilidad de la parcela será de 0,4 m cuadrados construidos por cada m² de superficie de parcela.

Ocupación: La ocupación es del 40% de la parcela.

Retranqueos: 5 metros respecto a todos los linderos.

Artículo 225.- IN-TE Infraestructura de telecomunicaciones en San Juan y Piedra de Molino

Uso predominante: Usos de infraestructura de servicios infraestructurales. Centros de Telefonía.

Usos complementarios: los necesarios para el desarrollo de la actividad.

Usos alternativos: no se establecen.

Parcela: la representada en los planos de ordenación pormenorizada.

Altura de la edificación: 2 plantas, baja más 1 planta, no excediendo de 8 m la altura de cornisa y de 10'50 la de coronación sobre la rasante de la calle.

Edificabilidad: 1,0 m²c/m²s

Ocupación: 50% en todas las plantas.

Retranqueos: la edificación se podrá disponer con libertad, no obstante si existieran medianeras vistas deberá adosarse a las edificaciones colindantes.

Vuelos: No se permiten.

TITULO IX TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SUCU 5 LLANO ALEGRE

CAPITULO I CONDICIONES GENERALES

Artículo 226.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de las presentes determinaciones, reguladas en este título, está constituido por la totalidad del suelo comprendido dentro del SUCU-5 Llano Alegre de Santa María de Guía en el Sector.

Artículo 227.- Calificación del suelo

Se establecen como uso característico, para la totalidad del ámbito de ordenación SUCU 5 Llano Alegre, el industrial y como usos compatibles el terciario (T), dotacional (D) y de infraestructuras (INF), de acuerdo a la definición establecida en el artículo 97 del presente PGO. Así mismo se permitirá el uso residencial cuando esté destinado exclusivamente al de la residencia del vigilante de la urbanización industrial.

Artículo 228.- Estudios de detalles

Se deberán redactar estudios de detalles en los siguientes supuestos:

- a) Se modifican los linderos posteriores.
- b) Se modifican los linderos laterales.

c) Las parcelas 28, 29 y 30 se ejecutarán en adecuación a las condiciones establecidas en los artículos 232, 233, 234 y 235 siguientes, no obstante podrán apartarse de estas condiciones siempre que se tramite un Estudio de Detalle que las modifique.

Artículo 229.- Parcelaciones

Sobre el parcelario establecido en los Planos de Ordenación Pormenorizada de este ámbito se podrán producir agregaciones de parcelas. Sin embargo cualquier parcela deducida del parcelario resultará indivisible. En parcelas comerciales se cumplirá la legislación sobre grandes superficies de la Comunidad Autónoma. La nueva parcelación producto de la agregación precisará de Proyecto de Parcelación.

Artículo 230.- Condiciones generales del uso industrial

Es de aplicación este artículo a las parcelas de uso predominante Industrial señaladas en el cuadro correspondiente de este documento. El uso industrial podrá incluir el uso residencial siempre y cuando dicho uso pormenorizado se destine a vivienda de guarda de la actividad. La superficie útil de la vivienda no superará en ninguno de los casos 90 m² útiles.

El uso Industrial podrá incluir el uso de oficinas cuando la actividad así lo requiera para su normal desarrollo. Las oficinas se ubicarán de forma que dos lados den al exterior dentro del edificio industrial. Tendrán siempre acceso desde la vía pública. El cuerpo de oficinas podrá ir ubicado delante del edificio industrial, en una planta y cumpliendo con todos los parámetros urbanísticos.

Todas las actividades Industriales que sean clasificadas deberán adecuarse a la Ley 7/2011 y Decreto 52/2012 para que sea viable su implantación, cumpliendo siempre las normas de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Aseos: Dispondrá aseos independientes para los dos sexos a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha para cada 20 operarios o fracción.

Dimensiones: Por cada puesto de trabajo se deberá disponer un mínimo de 2 m² de superficie y un volumen de 10m³. Deberá tener iluminación y ventilación natural con huecos de superficie no inferior a 1/8 de la superficie del local.

Aparcamientos: Se dispondrá aparcamientos resultantes de aplicar 1 plaza por cada 120 m² de edificación, las cuales podrán ubicarse en el interior de la parcela o en el interior de la edificación en un lugar destinado especialmente para ello y con una sola entrada, la única del edificio. La parcela deportiva dispondrá de un aparcamiento por cada 100m² de suelo.

Sótanos: Se permite los sótanos en todas las parcelas edificables del SUCU 5 Llano Alegre, en las condiciones establecidas en el artículo 233.3 y 6 de esta normativa.

Carga y Descarga: La carga y descarga se realizará siempre en el interior de las parcelas sea cual sea la dimensión de la parcela.

Depuración y vertidos: El proyecto de Urbanización diseñará un módulo compacto o de depuración que depurará el agua residual hasta obtener: DBO < 30 SS < 30.

Si se produjeran vertidos en alguna industria de las que no cumpla las siguientes características deberá aportar un tratamiento previo antes de su vertido a la red. Estos productos son aquellos con concentraciones máximas contenidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del Municipio de Santa María de Guía.

Artículo 231.- Condiciones generales de índole estética

En aras de conseguir una imagen homogénea visual de las construcciones a implantar en la zona se establece lo siguiente: aparte del cumplimiento de la Ordenanza General del Medio Ambiente aprobada en sesión plenaria de fecha 30.03.95 por el Il. Ayuntamiento de Santa María de Guía.

1.- Los cerramientos verticales de las naves industriales serán de hormigón (bloque, placas, muros, etc) o ladrillo silicio-calcárea. En el supuesto de bloques de hormigón visto, deberán conjugarse como mínimo dos colores diferentes, en una proporción aproximada del 50%, dispuestos en bandas horizontales o verticales. Los acabados de estos cerramientos se adecuarán a las condiciones establecidas en el punto 9 de este artículo.

2.- Todas las naves industriales o edificaciones complementarias poseen un zócalo en la fachada principal de dos metros de altura, construido con piedra natural o artificial. Asimismo el cerramiento de las parcelas será chapada en piedra natural o artificial con puerta de hierro debidamente zincada.

3.- Las cubiertas en la tipología de nave industrial serán obligatoriamente inclinadas, con pendiente máxima del 20 %, autorizándose la cubierta de directriz curva. Los pretilos de las fachadas laterales se subirán un metro por encima del encuentro de la cubierta con paramento vertical de cara a ocultar los faldones.

4.- Las parcelas situadas en esquina deberán tratar los paramentos colindantes con la zona de retranqueo de las parcelas contiguas como si fueran fachadas salvo en la posibilidad de vuelo de apertura de huecos.

5.- Será obligatorio el ajardinamiento de un 50% del retranqueo frontal de la parcela con vegetación permanente, garantizándose su adaptación al medio.

6.- Las carpinterías exteriores serán en P.V.C. o aluminio de color negro.

7.- En las parcelas junto al talud, para evitar desprendimientos se ubicará un muro de pie con árboles de alto porte en los tres metros traseros de la parcela.

8.- En las parcelas que tengan linderos al paseo del barranco (donde se ubica la presa), o a la variante de Silva el edificio tendrá dos fachadas principales, evitándose cualquier condición de fachada trasera.

9.- Las naves industriales tendrán, obligatoriamente, como mínimo el 15% de su superficie de paramentos verticales acristalados, siendo el resto de: hormigón visto coloreado, ladrillo silicio, revestimientos de piedra, paneles (fenólicos, aluminio, maderas, etc.), placas sobrepuestas o con pinturas para exteriores.

El vallado perimetral de la parcela no superará los dos metros y medio siendo obligatorio que la mitad de dicho cerramiento sea permeable visualmente utilizándose celosías, verjas metálicas o de aluminio. La parte no permeable será chapada con piedra de la zona.

10.- Los muros de contención irán acabados a cara vista con piedra del lugar o chapados de laja.

CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 232.- Condiciones particulares de los usos

1.- Se establece la siguiente distribución de usos predominantes por parcelas:

Parcela nº	M2 de Superficie	Uso predominante	Uso Complemen.
1	1.071,70	Industrial	C.A.
2	323,40	Verde Privado	
3	1.263,50	Industrial	C.A.
4	1.045,00	Industrial	C.A.
5	1.059,00	Industrial	C.A.
6	1.072,35	Industrial	C.A.
7	1.072,35	Industrial	C.A.
8	1.361,30	Industrial	C.A.
9	1.028,00	Industrial	C.A.
10	1.064,20	Industrial	C.A.
11	906,00	Industrial	C.A.
12	1.473,18	Industrial	C.A.
13	1.167,50	Industrial	C.A.
14	1.150,95	Industrial	C.A.
15	1.152,25	Industrial	C.A.
16	1.173,50	Industrial	C.A.
17	783,45	Industrial	C.A.
18	808,60	Industrial	C.A.
19	810,40	Industrial	C.A.
20	1.478,80	Industrial	C.A.
21	918,50	Industrial	C.A.
22	765,50	Industrial	C.A.
23	611,10	Industrial	C.A.
24	1.284,00	Industrial	C.A.
25	810,50	Industrial	C.A.
26	810,50	Industrial	C.A.
27	810,50	Industrial	C.A.
28	2.854,70	Industrial	C.A.
29	19.012,73	Industrial	C.A.
30	6.054,32	Industrial	C.A.
C-1	548,50	Comercial	
C-2	528,00	Comercial	
C-3	998,20	Comercial	
E.S.	3.828,00	Industrial	Estación Servicio C.A.V.

C.....Comercial
A.....Administrativo
V.....Vivienda

2.- Para las parcelas con uso predominante el industrial se establecen los siguientes usos complementarios y alternativos:

Uso predominante: Industrial

Uso complementario: comercial y oficinas administrativas ligadas a la actividad industrial.

Usos alternativos: El uso dotacional, en particular aquellos usos que por sus características sea conveniente que se ubiquen en suelo industrial (tanatorios con servicio de incineración, instalaciones de los servicios urbanos, seguridad y protección civil, recreativos, etc.), usos de infraestructuras y el terciario en la categoría de comercial y salas de reunión y espectáculo.

El uso terciario comercial y de salas de reunión y espectáculo, por su carácter alternativo, requerirá para su implantación del correspondiente convenio urbanístico que valore el aumento en las plusvalías que genera este uso terciario respecto al uso industrial predominante, y el modo en que estas plusvalías deban revertir al ayuntamiento.

3.- Para las parcelas de uso predominante el comercial se establecen los siguientes usos complementarios y alternativos:

Uso predominante: Comercial

Uso complementario: oficinas administrativas ligadas a la actividad comercial y usos dotacionales.

Usos alternativos: El uso dotacional, en particular aquellos usos que por sus características sea conveniente que se ubiquen en suelo industrial (tanatorios con servicio de incineración, instalaciones de los servicios urbanos, servicios sanitarios como centros de hemodiálisis, seguridad y protección civil, recreativos, etc.), salas de reunión y espectáculo y usos de infraestructuras.

Artículo 233.- Normas particulares de la edificación industrial

- 1.- La superficie mínima será la del parcelario.
- 2.- El frente mínimo de parcela será el del parcelario.
- 3- La ocupación en planta será la resultante de aplicar el resto de los parámetros urbanísticos y máxima del 80%. Se permitirá el 100% de la ocupación en planta bajo la rasante del viario o bajo las superficies de los planos horizontales de la parcela urbanizada, siempre y cuando no se rebase la Línea Límite de Edificación establecida para la carretera GC-2, conforme a lo que establece en el artículo 63.k) del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de carreteras de Canarias.
- 4.- El fondo máximo edificable resultará de la aplicación del resto de los parámetros.
- 5- Cuando la edificación es distinta de la tipología de la nave industrial, ésta podrá tener cubierta plana y podrá desarrollarse en dos plantas con 8 metros de altura total con carácter general en todas las parcelas.
- 6.-Se permiten sótanos en todas las parcelas edificables del ámbito de Ordenación. Dichos sótanos no computarán como superficie edificable, permitiéndose éstos dentro de la totalidad de la superficie de la parcela. Se permiten igualmente los semisótanos que en ningún caso podrán superar la altura de 1,00 metro en ningún punto de la parcela, medidos desde la rasante definida por la cota de las aceras hasta la cara inferior del forjado,

debiendo en el caso de parcelas en pendiente escalonarse convenientemente. En las parcelas 28, 29 y 30 se considerarán sótano toda planta que se situó bajo los distintos planos horizontales de la parcela urbanizada no permitiéndose, en ningún caso, la apertura de huecos en los muros de contención.

Las condiciones de altura máxima del vallado en relación a la Norma del artículo 231.9, será igualmente de aplicación en el caso de semisótanos que se presenten a cualquier borde de parcela a viario o parcela colindante, pudiendo ser la parte ciega del vallado (altura del semisótano sobre rasante más muro) no superior a 1,25mt. y el vallado en este caso deberá ser de valla metálica transparente, no pudiendo sobrepasar ambos cerramientos una altura total de 2.5mt. sobre la rasante de la acera en cualquier punto. En el caso de relación con las parcelas colindantes, la altura se medirá sobre perfil natural (en parcelas sin edificación), o medido en cualquier punto de parcela acondicionada cuando exista edificación. En las parcelas 28, 29 y 30, la altura del vallado perimetral se medirá a partir de los distintos planos de la parcela urbanizada.

7.- La altura máxima de coronación de las edificaciones construidas a dos aguas, será de diez metros a cumbre.

8.- Construcciones permitidas por encima de la altura total: sólo se permiten por encima de la altura total las chimeneas de evacuación de humos o ventilación con las alturas que correspondan según las Normas Tecnológicas requiriendo siempre un tratamiento arquitectónico adecuado.

9.- La solución de altillo entreplanta dentro del recinto de la nave, consumirá edificabilidad aunque esté abierto al espacio principal.

10.- Los retranqueos, separación a linderos y edificabilidades se incorporan en la siguiente tabla

11.- En el verde privado se permite la ubicación de invernaderos incluso con destino a la venta de plantas.

Artículo 234.- Retranqueos, separación a linderos y edificabilidad.

PARCELA	P1 P3	P4	P5-P8	P9	P10	P11(**)	P12	P13-P16	P17(*)	P18-P27	P28-P30	C1y C3	C2 (**)
Retranqueo a fachada	---	9 VIAL C 3VIAL D	9	9	9	5VIAL B 3VIAL C	9VIAL B 5PEAT 2	9	5 VIAL B 3 VIAL A	5	5	5	5 VIAL D 3 VIAL A
Separación lindero trasero	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	3,00	5,00	5,00 (Peat 2)	3,00	3,00	5,00	3,00 (Peat 2)	3,00
Separación lindero lateral	---	3,00	3,00	(*)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	2,00	3,00	3,00
Edificab.	0.80 P2 0,74	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,889	0,80	0,80	0,80	P28 0,965 P29 0,69 P30 1,542	1,20	1,20

(*)... Dos metros en los primero 15 metros en dirección hacia el fondo, y 3,5 m. en el resto.

(**)...El retranqueo al chaflán curvo será el mayor entre los considerados a fachada

Artículo 235.- Ordenanzas singulares

1.- La parcela E.S. calificada como IN-TR/CO, mantendrá su actual disposición pudiendo consumir el resto de la edificabilidad conforme lo establecido en el resto de estas Ordenanzas.

2.- Las parcelas 29 y 30 teniendo en cuenta su situación en el nivel superior de la intervención y a efectos de paliar el impacto de los edificios al pie de la Montaña del Gallego, se dispondrán como siguen:

- Las edificaciones se situarán sobre uno o varios planos horizontales que constituirá los distintos niveles de la parcela urbanizada a partir del cual se medirán las alturas de la edificación. La altura máxima, que pueden llegar a tener los planos horizontales que conforman la parcela urbanizada, respecto a la rasante de la carretera GC-291 o vía de acceso a las citadas parcelas será de 11,50 metros, recomendándose que no superen los 6 metros.
- Los muros de contención que soporten las superficies horizontales que conforman la parcela urbanizada, no podrán superar los 10 metros de altura respecto a la rasante natural del terreno y procurarán retranquearse de forma que cada dos metros verticales se sucedan con una berma ajardinada de medio metro, con separación a la arista exterior de la GC-291 según normativa de carreteras. Los muros de contención tendrán los acabados establecidos en el artículo 231. punto 10 de esta normativa.
- Las edificaciones situadas sobre la parcela urbanizada deberán cumplir con los retranqueos establecidos en el artículo 234 anterior.
- Las edificaciones destinadas a almacenamiento y exposición (naves) tendrán una altura máxima de coronación de 10,00 metros.
- Las edificaciones con uso exclusivo administrativo (oficinas en edificaciones exentas y desligadas del uso expositivo) deberán tener dos plantas con siete metros de altura máxima, si se sitúan sobre un nivel de parcela urbanizada que diste más de 3 metros respecto a la rasante del viario de acceso. Si las edificaciones se sitúan sobre un nivel de parcela urbanizada que coincide con la cota de la rasante de la vía de acceso, podrán tener tres plantas y una altura máxima de coronación de 10 metros.

3.- La parcela 28 teniendo en cuenta su situación topográfica descendente respecto a la GC-291 cumplirá con las siguientes determinaciones:

- Las edificaciones se situarán sobre uno o varios planos horizontales que constituirá los distintos niveles de la parcela urbanizada a partir del cual se medirán las alturas de la edificación. Estos planos horizontales se situarán bajo la rasante de la vía de acceso paralela a la GC-291 y con una altura máxima de de 5,50 metros respecto a la rasante de esta vía y mínimo de 4 metros. Respecto al viario peatonal del espacio libre público, el plano horizontal de la parcela urbanizada no podrá superar los 10 metros de altura medidos desde el terreno natural.
- Los muros de contención que soporten las superficies horizontales que conforman la parcela urbanizada, no podrán superar los 10 metros de altura

respecto a la rasante natural del terreno y procurarán retranquearse de forma que cada dos metros verticales se sucedan con una berma ajardinada de medio metro. Los muros de contención podrán situarse sobre la alineación oficial establecida en los planos de ordenación pormenorizada. Los muros de contención tendrán los acabados establecidos en el artículo 231. punto 10 de esta normativa.

- Las edificaciones situadas sobre la parcela urbanizada deberán cumplir con los retranqueos establecidos en el artículo 234 anterior.
- Las edificaciones destinadas a almacenamiento, exposición (naves) y oficinas (aunque estén exentas) tendrán una altura máxima de coronación de 10,00 metros respecto a la parcela urbanizada.

Artículo 236.- Normas particulares de las edificación dotacional, comercial y de Espacio libre privado

Es de aplicación este artículo a las parcelas con uso dotacional social (DT-SO), de instalaciones de servicios urbanos (DT-ISU) y comercial C-3 señalada en los planos de ordenación pormenorizada.

- 1) Línea de edificación: libre dentro de los retranqueos.
- 2) Retranqueo: tres metros mínimos a todos los linderos.
- 3) Ocupación: libre.
- 4) Coeficiente de edificabilidad: 1,2 m²c/m²s máximo para el uso comercial (EQ-CM C3), social (DT-SO) y de instalaciones de servicios urbanos (DT-ISU).
- 5) Altura de la edificación: 7 metros a cornisa y 8,5 metros a coronación en el caso de naves a dos aguas.
- 6) Número de plantas: dos.
- 7) En la zona libre de uso privado permite el uso de invernaderos.

La parcela calificada como DT-ISU podrá tener como uso alternativo el deportivo cuya edificabilidad será de 0,25 m²c/m²s.

Artículo 237.- Del Proyecto de Urbanización

Definido el dominio público en la GC-291 hasta los tres metros de la arista exterior de la explanación y hasta los ocho metros en la Variante de Silva, la red de abastecimiento de agua en su conexión urbanización- punto enganche, los tramos de red paralelos a las carreteras GC-291 y Variante de Silva, la red de saneamiento y de electricidad paralelas a las carreteras y los ramales de conexión, se trazarán fuera del dominio público.

Definida las líneas de servidumbres a doce metros de la arista exterior de la calzada (raya blanca) para la GC-291 y a veinticinco metros para la Variante de Silva, los depósitos de agua potable, la estación depuradora y el depósito de aguas depuradas así como las estaciones transformadoras se localizarán fuera de esa servidumbre.

Por otra parte los servicios urbanísticos que crucen la Carretera GC-291 lo harán, reunidos, dentro de una galería de servicio.

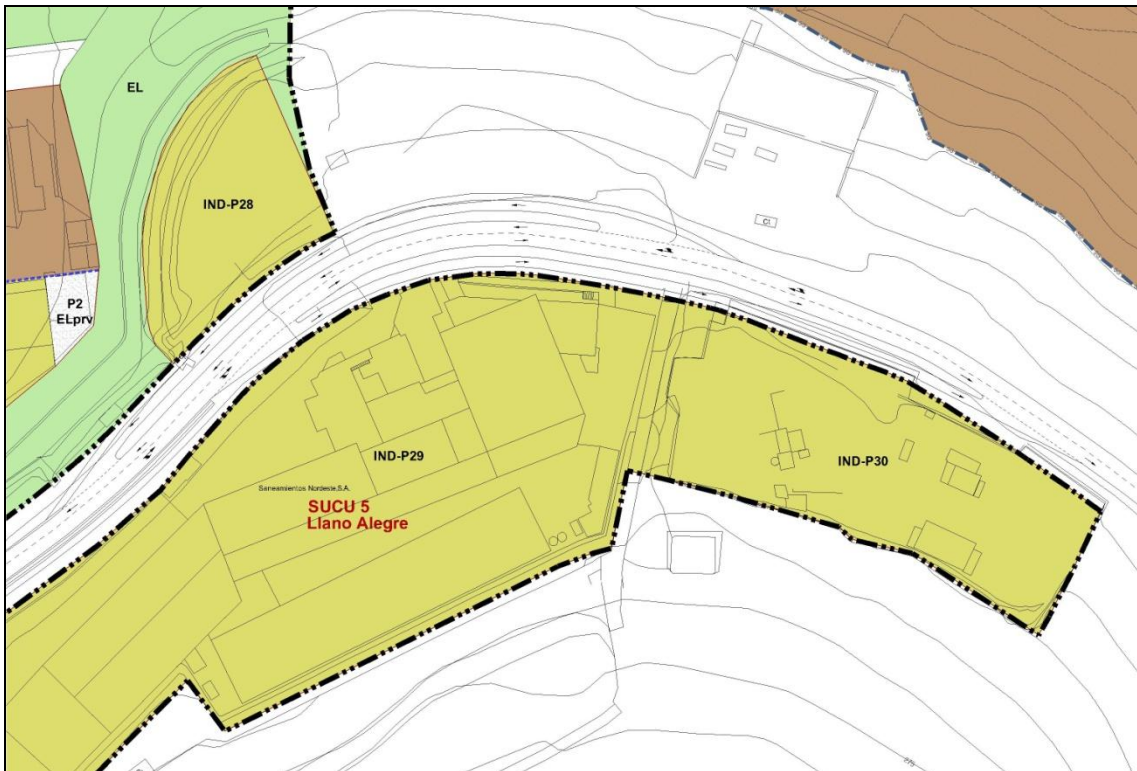
Artículo 238.- De las normas de adecuación a la legislación de carreteras

1.- La parcela 12 dispondrá su edificación a 12 metros de la arista exterior de la calzada de la carretera GC-291.

Dentro de esta franja solo se permitirá cerramientos diáfanos. Esta parcela además cumplirá para su edificación con los retranqueos previsto en el artículo 234.

2.- Las plantaciones en los márgenes de las carreteras de la Comunidad Autónoma cumplirán la normativa del servicio de Carreteras.

3.- Las parcelas 29 y 30 accederán desde la GC-291 en un mismo punto y de forma unitaria, al igual que la parcela 28 que accederá mediante un viario paralelo a la GC-291, tal como se indica en la imagen adjunta del Plano de ordenación pormenoriza. Requerirán de proyecto técnico realizado por técnico competente en relación a la solución final, donde se incluye estudio de visibilidad, con la consiguiente resolución de giros, señalizaciones, etc, para que dichos accesos se realicen en condiciones de seguridad.



Solución de los accesos respecto de la GC-291 a las parcelas 28, 29 y 30

TITULO X DEFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS EN ASENTAMIENTOS RURALES

Artículo 239.- Definición

Las condiciones para el aprovechamiento de la edificación residencial, atendiendo a la forma de crecimiento, a la estructura parcelaria de la propiedad, a la tipología y morfología de la edificación, así como al mayor o menor grado de colmatación de la edificación, de cada zona de esta categoría de suelo quedan fijadas en las siguientes ordenanzas, señaladas igualmente en los Planos de Ordenación de los Asentamientos Rurales.

Todo ello es aplicable con carácter general, excepto a las viviendas preexistentes tradicionales con valor arquitectónico o etnográfico que se les seguirá aplicando el Régimen Jurídico establecido para las intervenciones en **Edificaciones Rurales Tradicionales de interés arquitectónico o etnográfico** en Suelo Rústico en el presente PGO.

Artículo 240.- Condiciones de implantación para los asentamientos rurales.

1. Para que pueda edificarse una vivienda, la parcela en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos trazada (existente o prevista) por el presente Plan General en los planos que determinan los asentamientos rurales, debiendo pues tener uno de sus linderos definido por un borde de camino. A efectos de legalización de viviendas preexistentes, se exceptúan a las mismas de la necesidad de que el camino de acceso a ellas, se encuentre en la red de caminos trazados por el presente Plan General de Ordenación

2. El proyecto de edificación presentado para la tramitación de la correspondiente licencia municipal, debe contener obligatoriamente fotografía y plano topográfico del área a edificar.

11. Son condiciones de uso, posición y volumen:

- a) Tipología edificatoria: Con carácter general predominará la vivienda unifamiliar aislada sobre las adosadas a una o a las dos medianerías, o sobre la edificación en manzana cerrada. No se permitirán tipologías de “salón y vivienda” ni promociones de viviendas.
- b) El número máximo de alturas será de 2 plantas
- c) La altura máxima autorizada será de 6,50 metros medidos a la cara inferior del forjado de cubiertas, y 3,50 metros a la del primer forjado desde la rasante del terreno natural
- d) Se permitirán como máximo 2 viviendas en una misma parcela, pero siempre que se cumpla la ratio de Vivienda./ Parcela mínima establecida de forma específica para cada uno de los Asentamiento Rurales
- e) En carreteras insulares la línea límite de la edificación se fijará y establecerá en los planos de Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales. Para el resto de caminos existentes o propuestos, se definen concretamente en las ordenanzas específicas de cada Asentamiento, sin perjuicio de las normas generales sobre protección de caminos públicos que se establecen en esta Normativa.

- f) Los retranqueos al resto de linderos serán de 4 m. en vivienda aislada. En caso de que se planteen varios cuerpos edificatorios exentos en una parcela, la separación entre ellos será como mínimo de 4m
- g) Se debe procurar que el perfil de la edificación no supere el perfil topográfico, de modo que no destaque sobre la línea de horizonte, para lo que se estará a las determinaciones de edificaciones en ladera.

12. Son condiciones geométricas y de posición de la edificación de tipología aislada en parcelas situadas en terrenos de pendientes mayores del 7%.

- a) Se demostrará gráficamente, en un perfil longitudinal y transversal realizado sobre la topografía real, que la cara inferior del forjado de cubierta o la arista inferior del alero se encuentre dentro de la envolvente definida al equidistar la línea topográfica sobre sí misma en eje vertical, a la distancia que define la altura máxima permitida
- b) Se realizará la misma operación con las cumbres de tejado inclinadas en la altura máxima que se define
- c) Se escalonará la edificación en la necesidad de cumplir las determinaciones anteriores
- d) La sección del terreno modificado exterior al edificio se diseñará en relación al perfil topográfico en el mismo eje considerado, no debiendo distar en distancia vertical los puntos de uno y otro más de 1,5m

13. Son condiciones estéticas:

- a) Las edificaciones de los asentamientos rurales deberán responder lo más estrictamente posible a la tipología de la vivienda rural tradicional, en cuanto a sus condiciones estéticas y volumetrías, empleo de materiales tradicionales (piedra, madera, tejas), relación hueco/macizo, proporciones y distribución de los huecos, acabados y cubiertas.
- b) Se autoriza la ejecución de balcones y miradores abiertos por tres de sus lados, pero no la de cuerpos volados cerrados
- c) Los muros de contención y cerramientos de parcela se realizarán de piedra seca o en su defecto estarán revestidos con piedra del lugar
- d) Se prohíbe la publicidad estática, anuncios, luminosos y carteles que no sean de señalización de caminos o rotulación de fincas
- e) Se permiten excepcionalmente las edificaciones construidas o revestidas en madera que cumplan las condiciones volumétricas de las viviendas tradicionales rurales canarias, es decir, cubiertas de teja con pendientes inferiores a 30º, relación macizo-hueco, proporciones, empleo de maderas en tonos claros, que se autorizará mediante una consulta previa al Ayuntamiento antes de la solicitud de la preceptiva licencia municipal. Se prohíbe expresamente, el aparejo exterior en troncos de carácter macizo o el aparejo exterior de entablado escamado americano, por lo que los paramentos exteriores habrán de ser lisos
- f) Será obligatoria la conexión a la red general de saneamiento, quedando prohibidos los pozos negros de conformidad con el artículo 62 del TRLOTENC. Aquellas viviendas que de manera excepcional no pudiesen conectarse a la red, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, en tanto no se produzca su conexión con la misma

14. Son condiciones relativas al viario:

- a) La red de caminos que figura en los planos de los asentamientos rurales tiene carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.
- b) Se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos dentro del ámbito de cada Asentamiento Rural
- c) Se podrán realizar correcciones al trazado de la red de caminos propuesta con la finalidad de mejorarla y optimizar el mismo

Artículo 241.- Medidas correctoras para las edificaciones y construcciones en asentamientos rurales

1. Se cuidará el diseño de las nuevas edificaciones o construcciones, procurando mantener equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas. En todo caso, se debe perseguir y fomentar la adecuación a las características de la tipología arquitectónica rural tradicional municipal, para minimizar posibles incidencias negativas en el paisaje rural del que forma parte, utilizando tanto los elementos físicos como los derivados del tratamiento del color, texturas como los biológicos, simulando formas y líneas naturales que evitan las líneas arquitectónicas artificiales, por medio de la utilización de pantallas vegetales mixtas, con árboles y arbustos, al igual que combinar jardines con huertas públicas.
2. Se debe procurar que el perfil de la edificación no supere el perfil topográfico, de modo que no destaque sobre la línea de horizonte, para lo que se estará a las determinaciones de edificaciones en ladera.
3. Se permitirá con carácter excepcional la alineación de fachada ajustada al plano de las fachadas de las edificaciones existentes, en los casos de áreas muy consolidadas, entendiéndose como estas, aquellos casos en que existan dos grupos edificados o un grupo edificado con un viario, con un hueco vacante entre ellos no superior a dos veces la longitud mínima de fachada para contar con un único plano de fachada que de continuidad y calidad visual al asentamiento, a esta excepcionalidad se pondrán acoger aquellas que así lo tengan establecido en las condiciones de posición de su tipología.
4. Los volúmenes deben ser sencillos, de piezas con desarrollo predominantemente lineal, y en la medida de lo posible, en el sentido de las curvas de nivel.
5. En los bordes traseros de las edificaciones situadas en ladera, se repondrán tanto las condiciones naturales del terreno como el perfil natural del mismo. Se deberán revestir los bordes traseros de las construcciones con piedra del lugar.
6. Se prohíben los muros medianeros vistos. Se recomienda mitigar el impacto visual de las medianeras vistas existentes, con el uso de pantallas o camuflajes vegetales.
7. Se prohíbe la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o con la propia edificación.
8. Para el caso de parcelas con linderos coincidentes con los límites del asentamiento, colindantes con espacio libre o vial, las edificaciones deberán abrir fachada al mismo.
9. Se utilizarán preferentemente materiales habituales de la arquitectural tradicional rural tradicional, no permitiéndose revestimientos reflectantes, ni colores llamativos.

10. Se permiten las molduras y zócalos tradicionales de la arquitectura rural tradicional, prohibiéndose los chapados, las tirolesas y los enfoscados de mortero vitrificado. No se autoriza la piedra dispuesta en almendrado. Quedan prohibidos los elementos ornamentales de corte neoclásico, como columnas, frontones, plintos o balaustradas, tanto talladas en piedra como prefabricadas. Se recomienda no utilizar la teja árabe en elementos compositivos.

11. Unificar el mobiliario urbano y la cartelería o paneles informativos, adecuarlos con criterios coherentes de diseños paisajísticos y asimilándolos a materiales rústicos, como la piedra o madera.

12. No se permitirá eliminar o cambiar la ubicación de cualquier elemento cultural o vegetal que forme parte en la armonía del paisaje del municipio.

13. Se eliminará cualquier cartel o elemento que suponga un obstáculo para su contemplación del paisaje o para mantener la simetría del paisaje.

14. Se realizará una definición y mejora del entorno del asentamiento, mediante pantallas vegetales mixtas que combinen especies vegetales de porte arbustivo y arbóreo con especies autóctonas del municipio.

15. Será obligatoria la conexión a la red general de saneamiento, quedando prohibidos los pozos negros de conformidad con el artículo 62 del TRLOTENC. Aquellas viviendas que de manera excepcional no pudiesen conectarse a la red, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, en tanto no se produzca su conexión con la misma.

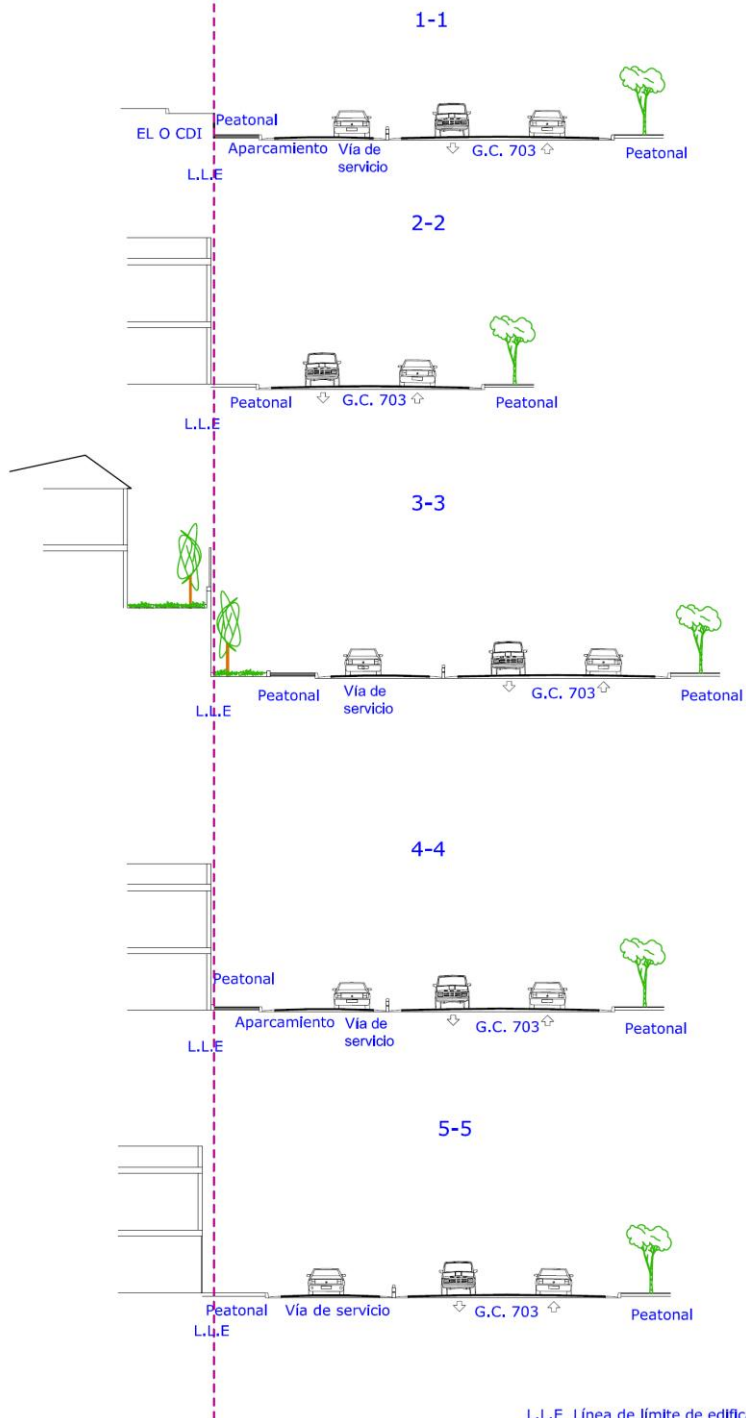
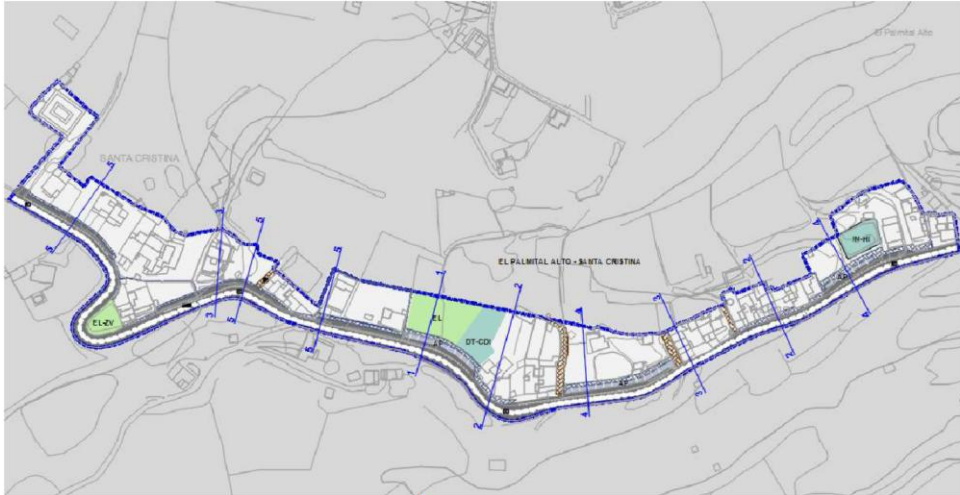
Artículo 242.- Medidas propuestas para los asentamientos rurales con viarios insulares

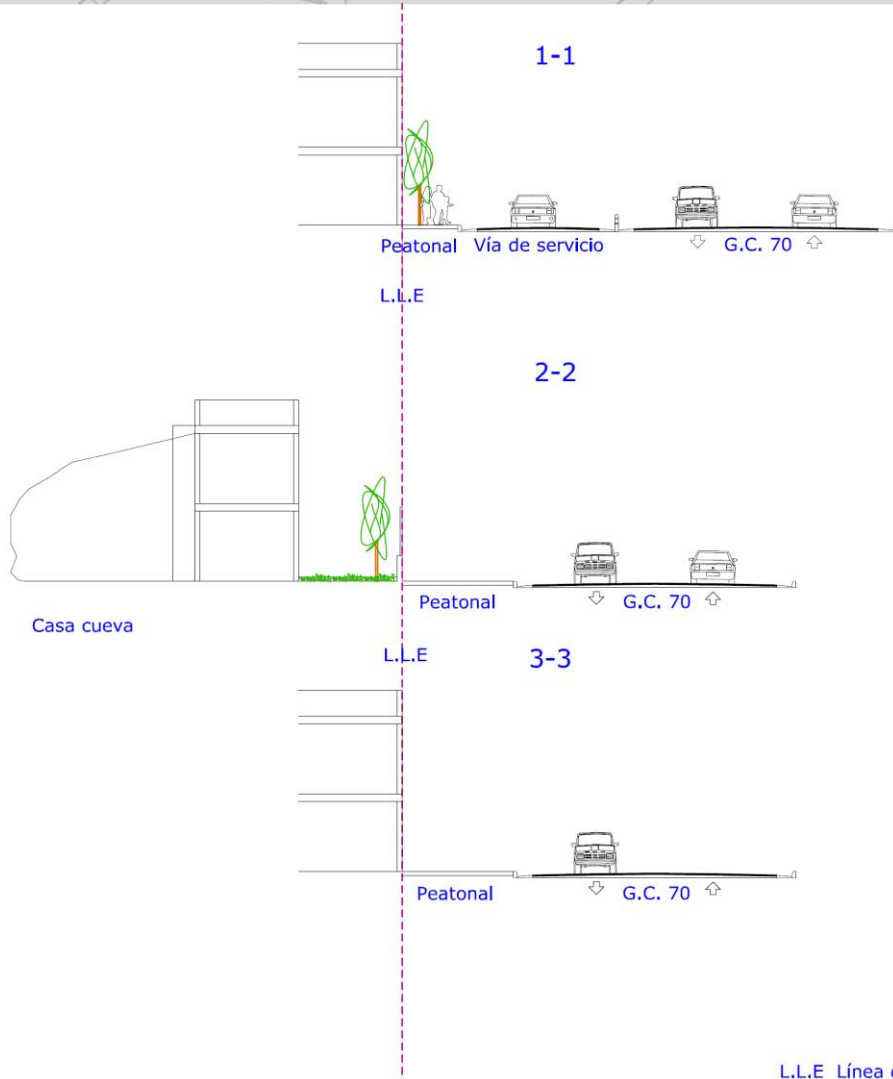
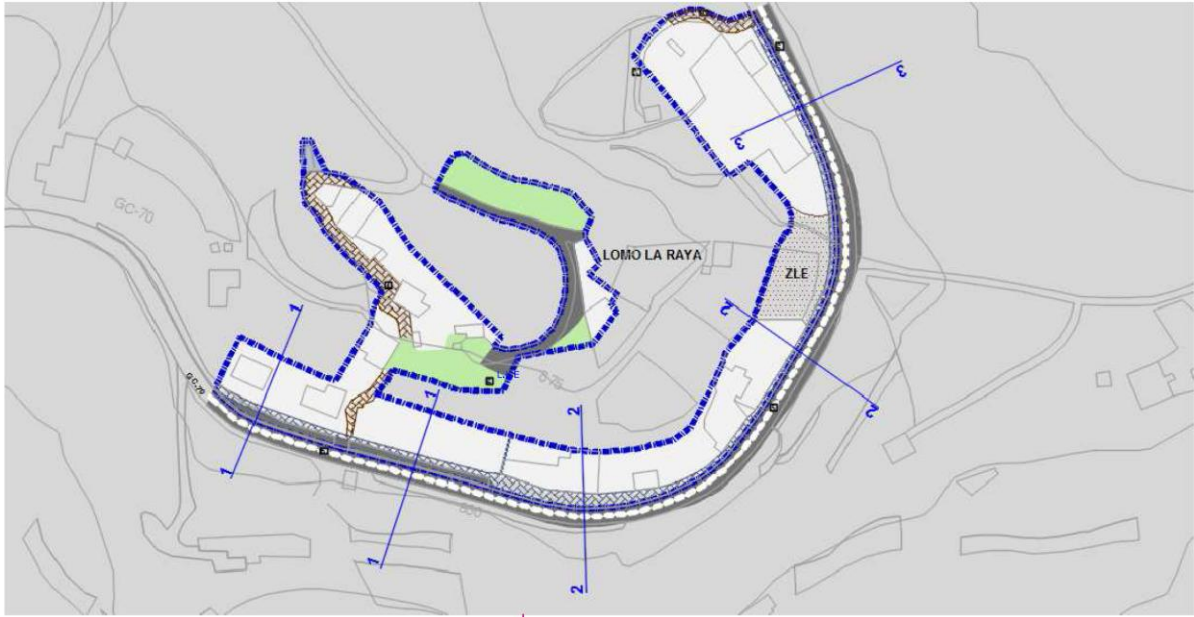
1. En aquellos asentamientos que tienen en su interior una vía de interés insular casi en contacto con dicho viario, se imposibilita realizar accesos directos a los garajes desde estas vías así como la utilización de los existentes. Para ello, se deberán implantar obstáculos, como pivotes o elementos vegetales, y proyectar bolsas de aparcamiento en las vías secundarias, con accesos peatonales a las viviendas.

2. Para aquellos casos en que el asentamiento se encuentra en paralelo al viario pero con una cierta distancia, se plantea una vía paralela de servicio desde la que se acceda a los garajes, teniendo nada más que una conexión de entrada y otra de salida con la vía de interés insular. En muchos casos si la sección libre lo permite se plantean aparcamientos en dicha vía de servicio. También se evitará el acceso del viario insular al de servicio colocando un elemento de barrera (por ejemplo, pivotes o elementos vegetales).

3. En el caso de asentamientos con tramos que se adecúen a las dos situaciones expuestas en los puntos anteriores, será posible la utilización de ambas soluciones.

4. A continuación presentamos unos pequeños esquemas de propuestas para los distintos asentamientos:





L.L.E Línea de límite de edificación

5. En cualquier caso, y como quiera que en algunos casos no se permite ni es conveniente el acceso rodado a las parcelas por las vías insulares por cuestiones de seguridad vial, se permitirán los accesos alternativos a través de caminos preexistentes a las fincas los cuales facilitarán los accesos rodados a estas, pero éstos no estarán incluidos en la trama del asentamiento por no formar parte de la estructura de los mismos y ya tener garantizado el acceso a la vivienda por otros medios.

6. Para ello, los caminos preexistentes, tendrán que conectar directamente con una red pública y garantizar de forma fehaciente el paso hasta el pie de la parcela dentro de la estructura del asentamiento.

7. En este caso, en las condiciones ambientales del asentamiento que posea una implantación en ladera cuyo acceso no se haga por la vía inferior insular sino por cota superior habrá que realizar secciones tipo para establecer el aterramiento necesario.

Artículo 243.- Actuaciones de restauración y rehabilitación

En cuevas habitación se podrán realizar las siguientes actuaciones de restauración y rehabilitación:

- Sólo se permitirá la rehabilitación con destino residencial de aquellas cuevas que se localicen en asentamientos rurales o asentamientos agrícolas, siempre que se encuentren en lugares de fácil acceso y que su puesta en uso no implique la creación de pistas de acceso, o que se genere un impacto visual no asimilable sobre el entorno. De las casas cuevas que estén fuera de estas categorías de suelo, sólo se permitirá la rehabilitación de aquellas que tengan un alto valor etnográfico y arquitectónico, y que por consiguiente, estén incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal, o se acredite su valor mediante informe del órgano competente en materia de patrimonio histórico.
- Fuera de asentamientos rurales o agrícolas, las intervenciones sobre cuevas que, a la entrada de este Plan General, se utilicen como vivienda permanente, se circunscribirá a su estricto mantenimiento y a garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad.
- No se permitirá, en ningún caso, transformar una cueva preexistente en vivienda de nueva creación, salvo la excepción contemplada en el siguiente apartado.
- Sólo se permitirá la creación de nuevas casas-cueva, a partir de cuevas ya existentes, en asentamientos rurales o agrícolas, y siempre en aquellos espacios que tengan una superficie que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad. En estos casos, no se permitirá la construcción de cuerpos externos asociados.
- Las cuevas cuya rehabilitación se solicite deberán contar con ventilación directa al exterior o a un patio abierto, y tener todas las instalaciones enterradas.
- En caso de añadidos, se mantendrá la estructura tradicional de la casa cueva, con patio delantero y cuerpos a los lados.
- Delante de las cuevas no se permitirá la construcción de cuerpos que restrinjan o aminoren la ventilación e iluminación de la cueva, o bien ocupen un patio o espacio libre preexistente.

- Las puertas de las cuevas, o en su caso, las ventanas, deberán tener al menos un cuarto (1/4) de su superficie con celosía o lamas, para dejar una ventilación permanente.
- Cuando se acredite fehacientemente que la cueva está destinada a la fabricación del queso de Guía, dichas cuevas podrán ser acondicionadas exteriormente con un habitáculo mínimo exigido para cumplir las condiciones sanitarias que posibiliten la comercialización del producto.

Artículo 244.- Tipología Edificatoria Cm

1. En esta tipología edificatoria se concentran aquellas edificaciones entre medianeras con alineación a fachada.

● **Condiciones de parcela:**

- Superficie mínima200 m²
- Longitud mínima de lindero a camino 6 m
- Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones de parcela a las edificaciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan General, a efectos de edificación y segregación.

● **Condiciones de posición:**

-Alineación a calle: En general las edificaciones se alinearán en su fachada a una distancia de 5 metros del eje del camino a excepción de áreas muy consolidadas en que las edificaciones situarán el plano de fachada en la alineación propuesta por la Ordenación Pormenorizada, según las condiciones del artículo 242.3. En el caso de que dicha alineación igualmente esté afectada por la Línea Límite de Edificación que establece la legislación de Carreteras por ser viario de carácter insular, la alineación definitiva será aquella que proponga la mayor protección de la vía.

-Separación mínima a linderos. Con carácter general, la edificación se adosará a las medianeras laterales, es decir se implantará en los linderos de la parcela. Cuando la edificación linde directamente con el suelo rústico se tendrá que retranquear 2 metros para conformar fachada a ese suelo.

● **Condiciones de volumen:**

- Índice de edificabilidad 1.80 m²/m²
- Ocupación en planta..... 80%
- Destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la Planta Baja sea taller doméstico, comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada.
- Edificabilidad máxima residencial/parcela.....160 m²c
- Edificabilidad máxima otros usos / parcelas 200 m²c
- Longitud mínima de fachada..... 6 m
- Fondo máximo.....30 m
- Altura de la edificación..... 2 plantas
- Altura métrica 7 m a cornisa ó 7,5 m a remate pretil
- Patios: Se permitirán patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el forjado de piso de 1ª planta sea de al menos 60 cm y la altura libre bajo el patio no sea inferior a 2'20, no exigiéndose el patio en aquellas parcelas

que cuenten con lindero de fachada que dé a 2 o más calles y cuyo fondo menor no exceda de 15 m.

- Condiciones estéticas:

- La cubierta será preferente plana.

- Por encima del último forjado no se permiten volúmenes contruidos, ni cajas de escaleras, cuartos de piletas o trasteros, ni depósitos vistos que sobrepasen la altura del pretil.

- Serán igualmente de aplicación las condiciones estéticas generales.

- Parcela residual:

- Son aquellas parcelas que no cumpliendo la condición de mínima, no es posible su ampliación por tener edificaciones consolidadas en parcelas colindantes. En estas parcelas es posible la edificación siempre que cumpla con el resto de condiciones urbanísticas.

- Condiciones de contacto con el suelo rústico en otras categorías:

- Se deberá establecer una fachada trasera que se adecue a las condiciones estéticas generales.

En el caso de que la edificación linde directamente con el suelo rústico, se atenderá a lo dispuesto en la separación mínima a linderos establecido anteriormente, y se realizará mediante un vallado no superior a 1,5 metros, de los cuales deberá ser como máximo 1 metro de muro ciego y el resto, mediante elementos perforados o transparentes.

Artículo 245.- Tipología Edificatoria Cc

1. En esta tipología edificatoria se concentraran aquellas edificaciones entre medianeras con cuerpo trasero en casa cueva, se tratará de edificación en borde interior de la calle sobre desmonte practicado en el mismo, que permite incrustar la edificación en este desmonte y la posibilidad de practicar habitaciones cueva en el risco adosado a la parte trasera de la edificación.

- Condiciones de parcela:

- Superficie mínima200m²

- Longitud mínima de lindero a camino6m

- No se permitirá, en ningún caso, transformar una cueva preexistente con uso actual diferente del residencial en vivienda (casa-cueva), salvo en los casos previstos en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

- Sólo se permitirá la creación de nuevas casa-cueva a partir de cuevas ya existentes, y siempre en aquellos espacios que tengan una superficie que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad.

- Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones de parcela a las edificaciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan General, a efectos de edificación y segregación.

- Condiciones de posición:

- Alineación a calle: En general las edificaciones se alinearán en su fachada a una distancia de 5 metros del eje del camino a excepción de áreas muy consolidadas en que las edificaciones situarán el plano de fachada en la alineación propuesta por la Ordenación Pormenorizada según las condiciones del artículo 242.3. En el caso de que dicha alineación igualmente esté afectada por la Línea Límite de Edificación que

establece la legislación de Carreteras por ser viario de carácter insular, la alineación definitiva será aquella que proponga la mayor protección de la vía.

-Separación mínima a linderos. Con carácter general, la edificación se adosará a las medianeras laterales, es decir se implantará en los linderos de la parcela.

● Condiciones de volumen:

-Índice de edificabilidad 0.80 m²/m²

Para calcular la edificabilidad de la parcela se aplicará este coeficiente a la totalidad de la parcela, incluyendo la zona de cueva.

-Ocupación en planta..... 80 %

Destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la Planta Baja sea taller doméstico, comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada.

-Edificabilidad máxima residencial/parcela.....250 m²c

-Edificabilidad máxima otros usos / parcelas 100 m²c

Dentro de esta edificabilidad no computará la superficie de la casa cueva.

-Longitud mínima de fachada.....6 m

-Fondo máximo de la edificación30 m

Se permitirá la ampliación de estancias en casas-cueva preexistentes hasta un fondo máximo hacia el interior del terreno de seis (6) metros y una superficie máxima de sesenta metros cuadrados (60 m²), recomendándose la ampliación en paralelo a la línea de fachada de forma que la mayoría de las estancias gocen de ventilación e iluminación directa.

-Altura de la edificación..... 2 plantas

-Altura métrica 7 m a cornisa ó 7,5 m a remate pretil

-Patios: Se permitirán patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el forjado de piso de 1ª planta sea de al menos 60 cm y la altura libre bajo el patio no sea inferior a 2'20, no exigiéndose el patio en aquellas parcelas que cuenten con lindero de fachada que dé a 2 o más calles y cuyo fondo menor no exceda de 15 m.

● Condiciones estéticas:

-La cubierta de las edificaciones será preferente plana. Las impermeabilizaciones deberán realizarse al estilo tradicional, blanqueadas con cal o sin aditivos orgánicos.

-Por encima del último forjado no se permiten volúmenes construidos, ni cajas de escaleras, cuartos de piletas o trasteros, ni depósitos vistos que sobrepasen la altura del pretil.

-Serán igualmente de aplicación las condiciones estéticas generales.

● Parcela residual:

-Son aquellas parcelas que no cumpliendo la condición de mínima, no es posible su ampliación por tener edificaciones consolidadas en parcelas colindantes. En estas parcelas es posible la edificación siempre que cumpla con el resto de condiciones urbanísticas.

Artículo 246.- Tipología edificatoria Ch0

● Definición:

Consiste en una tipología de viviendas generalmente entre medianeras de dos plantas, con alineación definida a fachada, conformando áreas consolidadas hacia el viario principal, y con la particularidad de poseer un pequeño huerto trasero.

● Condiciones de parcela:

- Superficie mínima 200 m²
- Longitud mínima de lindero a camino 10 m
- Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones de parcela a las edificaciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan General, a efectos de edificación y segregación.

● Condiciones de posición:

-Alineación a calle: En general las edificaciones se alinearán en su fachada a una distancia de 5 metros del eje del camino a excepción de áreas muy consolidadas en que las edificaciones situarán el plano de fachada en la alineación propuesta por la Ordenación Pormenorizada, según las condiciones del artículo 242.3, tanto se trate de fachada, como del muro de cerramiento de la huerta en el caso de que pueda hacerse lateral.

-Separación mínima a linderos. Con carácter general, la edificación se adosará a las medianeras laterales, es decir se implantará en los linderos de la parcela. Cuando no haya posibilidad de que se conformen medianeras vistas en las parcelas colindantes edificables (caso de parcelas ya edificadas con edificios aislados, semiaislados o encuentros con el suelo rústico en otras categorías), siempre que se justifique, podrá darse la solución de huerta lateral.

● Condiciones de volumen:

- Índice de edificabilidad 1.50 m²/m²
- Ocupación en planta.....75%
- La superficie libre de edificación será como mínimo el 25% de la parcela y se destinará a huerto trasero, pudiéndose inscribir un círculo de Ø 5mt
- Edificabilidad máxima residencial/parcela.....200 m²c
- Edificabilidad máxima otros usos / parcelas 100 m²c
- Altura de la edificación..... 2 plantas
- Altura métrica 6,5 m a cornisa /7,5 m a remate pretil

● Condiciones estéticas:

- La cubierta será preferente plana.
- Por encima del último forjado no se permiten volúmenes contruidos, ni cajas de escaleras, cuartos de piletas o trasteros, ni depósitos vistos que sobrepasen la altura del pretil.
- La huerta trasera o lateral se conformará con un muro de cerramiento de fabrica de altura máxima de 1,25 metros, revestido en piedra natural, combinado con una valla en la parte superior de ese muro debiendo cumplirse que la altura total del mismo mas la valla no sea superior a 2,50mt.
- Serán igualmente de aplicación las condiciones estéticas generales.

● Parcela residual:

Son aquellas parcelas que no cumpliendo la condición de mínima, no es posible su ampliación por tener edificaciones consolidadas en parcelas colindantes. En estas parcelas es posible la edificación siempre que cumpla con el resto de condiciones urbanísticas.

● Condiciones de contacto con el suelo rústico en otras categorías:

-Los muros de contención divisorios con el resto del suelo rústico no sobrepasará la altura de 2 metros y deberán ser construidos o acabados en piedra seca (no aplacados). En caso de terrenos con mucha pendiente, se solucionarán escalonados realizando sucesivos retranqueos de 1 metro mínimo, espacio que se mantendrá ajardinado.

-Cuando la tipología de que se trata tenga contacto directo con el suelo rústico en cualquiera de sus categorías, se tratará ese contacto con retranqueos o con elementos ligeros como solución de accesos a la parcela, escaleras abiertas o pérgolas.

Artículo 247.- Tipología Edificatoria Ch1

1. En esta tipología edificatoria se concentran aquellas edificaciones entre medianeras de dos plantas, con alineación definida a fachada, conformando áreas consolidadas hacia el viario principal, y con la particularidad de poseer un pequeño huerto trasero. En algunos casos, poseen un huerto lateral dando igualmente a la calle, conformando la edificación, en este caso, el carácter de semiaislada con fachada lateral a ese huerto.

● Condiciones de parcela:

- Superficie mínima200 m²
- Longitud mínima de lindero a camino 10 m
- Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones de parcela a las edificaciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan General, a efectos de edificación y segregación.

● Condiciones de posición:

-Alineación a calle: En general las edificaciones se alinearán en su fachada a una distancia de 5 metros del eje del camino a excepción de áreas muy consolidadas en que las edificaciones situarán el plano de fachada en la alineación propuesta por la Ordenación Pormenorizada, según las condiciones del artículo 242.3, tanto se trate de fachada, como del muro de cerramiento de la huerta en el caso de que pueda hacerse lateral.

-En el caso de que no haya posibilidad de aparecer paredes medianeras en las parcelas colindantes (caso de parcelas ya edificadas con edificios aislados o semiaislados, o encuentros con el suelo rústico en otras categorías), la planta alta se podrá retranquear de esa alineación oficial. En el caso de que dicha alineación igualmente esté afectada por la Línea Límite de Edificación que establece la legislación de Carreteras por ser viario de carácter insular, la alineación definitiva será aquella que proponga la mayor protección de la vía.

-Separación mínima a linderos. Con carácter general, la edificación se adosará a las medianeras laterales, es decir se implantará en los linderos de la parcela. Cuando no haya posibilidad de que se conformen medianeras vistas en las parcelas colindantes edificables (caso de parcelas ya edificadas con edificios aislados, semiaislados o encuentros con el suelo rústico en otras categorías), siempre que se justifique, podrá darse la solución de huerta lateral.

● Condiciones de volumen:

- Índice de edificabilidad 1.50 m²/m²
- Ocupación en planta75%
- La superficie libre de edificación será como mínimo el 25% de la parcela y se destinará a huerto trasero o lateral, pudiéndose inscribir un círculo de Ø 5mt
- Edificabilidad máxima residencial/parcela200 m²c

- Edificabilidad máxima otros usos / parcelas 100 m²c
- Altura de la edificación..... 2 plantas
- Altura métrica 6,5 m a cornisa /7,5 m a remate pretil

● Condiciones estéticas:

- La cubierta será preferente plana.
- Por encima del último forjado no se permiten volúmenes construidos, ni cajas de escaleras, cuartos de piletas o trasteros, ni depósitos vistos que sobrepasen la altura del pretil.
- La huerta trasera o lateral se conformará con un muro de cerramiento de fabrica de altura máxima de 1,25 metros, revestido en piedra natural, combinado con una valla en la parte superior de ese muro debiendo cumplirse que la altura total del mismo mas la valla no sea superior a 2,50 metros.
- Serán igualmente de aplicación las condiciones estéticas generales.

● Parcela Residual:

Son aquellas parcelas que no cumpliendo la condición de mínima, no es posible su ampliación por tener edificaciones consolidadas en parcelas colindantes. En estas parcelas es posible la edificación siempre que cumpla con el resto de condiciones urbanísticas.

● Condiciones de contacto con el suelo rústico en otras categorías:

- Los muros de contención divisorios con el resto del suelo rústico no sobrepasará la altura de 2 metros y deberán ser construidos o acabados en piedra seca (no aplacados).En caso de terrenos con mucha pendiente, se solucionarán escalonados realizando sucesivos retranqueos de 1 metro mínimo, espacio que se mantendrá ajardinado.
- Cuando la tipología de que se trata tenga contacto directo con el suelo rústico en cualquiera de sus categorías, se tratará ese contacto con retranqueos o con elementos ligeros como solución de accesos a la parcela, escaleras abiertas o pérgolas.

Artículo 248.- Tipología Edificatoria Ch2

1. En esta tipología edificatoria se concentran aquellas edificaciones aisladas de dos plantas, con alineación definida a fachada, conformando áreas consolidadas hacia el viario principal, y con la particularidad de poseer un pequeño huerto trasero.

● Condiciones de parcela:

- Superficie mínima200 m²
- Longitud mínima de lindero a camino6 m
- Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones de parcela a las edificaciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan General, a efectos de edificación y segregación.

● Condiciones de posición:

- Alineación a calle: En general las edificaciones se alinearán en su fachada a una distancia de 5 metros del eje del camino, a excepción de áreas muy consolidadas en que las edificaciones situarán el plano de fachada en la alineación propuesta por la Ordenación Pormenorizada, tanto se trate de fachada, como del muro de cerramiento de la huerta en el caso de que pueda hacerse lateral.
- En el caso de que no haya posibilidad de aparecer paredes medianeras en las parcelas colindantes (caso de parcelas ya edificadas con edificios aislados o semiaislados, o encuentros con el suelo rústico en otras categorías), la planta alta se

podrá retranquear de esa alineación oficial o de la línea de la parcela que limita lateralmente con otra categoría de suelo rústico. En el caso de que dicha alineación igualmente esté afectada por la Línea Límite de Edificación que establece la legislación de Carreteras por ser viario de carácter insular, la alineación definitiva será aquella que proponga la mayor protección de la vía.

-Separación mínima a linderos. Con carácter general, la edificación se separará 6 metros del lindero frontal, tres metros de los linderos laterales y tres metros del lindero trasero.

● Condiciones de volumen:

- Índice de edificabilidad 1.50 m²/m²
- Ocupación en planta.....75%
- La superficie libre de edificación será como mínimo el 25% de la parcela y se destinará a huerto trasero o lateral, pudiéndose inscribir un círculo de Ø 5mt
- Edificabilidad máxima residencial/parcela.....200 m²c
- Edificabilidad máxima otros usos / parcelas100 m²c
- Altura de la edificación..... 2 plantas
- Altura métrica 6,5 m a cornisa /7,7 m a remate pretil

● Condiciones estéticas:

- La cubierta será preferente plana
- Por encima del último forjado no se permiten volúmenes construidos, ni cajas de escaleras, cuartos de piletas o trasteros, ni depósitos vistos que sobrepasen la altura del pretil.
- La huerta trasera o lateral se conformará con un muro de cerramiento de fábrica de altura máxima de 1,25 metros, revestido en piedra natural, combinado con una valla en la parte superior de ese muro debiendo cumplirse que la altura total del mismo más la valla no sea superior a 2,50 metros.
- Serán igualmente de aplicación las condiciones estéticas generales.

● Parcela Residual:

Son aquellas parcelas que no cumpliendo la condición de mínima, no es posible su ampliación por tener edificaciones consolidadas en parcelas colindantes. En estas parcelas es posible la edificación siempre que cumpla con el resto de condiciones urbanísticas.

● Condiciones de contacto con el suelo rústico en otras categorías:

- Los muros de contención divisorios con el resto del suelo rústico no sobrepasará la altura de 2 metros y deberán ser construidos o acabados en piedra seca (no aplacados). En caso de terrenos con mucha pendiente, se solucionarán escalonados realizando sucesivos retranqueos de 1 metro mínimo, espacio que se mantendrá ajardinado.
- Cuando la tipología de que se trata tenga contacto directo con el suelo rústico en cualquiera de sus categorías, se tratará ese contacto con retranqueos o con elementos ligeros como solución de accesos a la parcela, escaleras abiertas o pérgolas.

Artículo 249.- Tipología Edificatoria Cr0

1. En esta tipología edificatoria se organiza en viviendas unifamiliares aisladas. No obstante al existir algunas viviendas con medianeras se permitirá adosar las nuevas edificaciones a las existentes con la finalidad de evitar las medianeras vistas.

● Condiciones de parcela:

- Superficie mínima500 m²
- Longitud mínima de lindero a camino 12 m
- Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones de parcela a las edificaciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan General, a efectos de edificación y segregación.

● Condiciones de posición:

- Retranqueos al viario principal: se establecerá una distancia de diez metros a las redes viarias principales.
- Retranqueos al viario secundario: se establecerá una distancia de cinco metros a los viarios secundarios, si existieran.
- Separación mínima a linderos. Con carácter general, la edificación se separará de todos los linderos 4 metros, excepto en el caso de medianeras existentes a las que se podrá adosar directamente para evitar el impacto visual que estas producen.

● Condiciones de volumen:

- Índice de edificabilidad 0,5 m²/m²
- Ocupación en planta30%
- Edificabilidad máxima residencial/parcela225 m²c
- Edificabilidad máxima otros usos / parcelas25 m²c
- Altura de la edificación 2 plantas
- Altura métrica6,5 m a cornisa /8 m a cumbre

● Condiciones estéticas:

- La cubierta será preferente inclinada.
- La huerta trasera o lateral se conformará con un muro de cerramiento de fabrica de altura máxima de 1,25 metros, revestido en piedra natural, combinado con una valla en la parte superior de ese muro debiendo cumplirse que la altura total del mismo mas la valla no sea superior a 2,50 metros.
- Serán igualmente de aplicación las condiciones estéticas generales.

● Parcela Residual:

Son aquellas parcelas que no cumpliendo la condición de mínima, no es posible su ampliación por tener edificaciones consolidadas en parcelas colindantes. En estas parcelas es posible la edificación siempre que cumpla con el resto de condiciones urbanísticas.

● Condiciones de contacto con el suelo rústico en otras categorías:

- Los muros de contención divisorios con el resto del suelo rústico no sobrepasará la altura de 2 metros y deberán ser construidos o acabados en piedra seca (no aplacados).En caso de terrenos con mucha pendiente, se solucionarán escalonados realizando sucesivos retranqueos de 1 metro mínimo, espacio que se mantendrá ajardinado.
- Cuando la tipología de que se trata tenga contacto directo con el suelo rústico en cualquiera de sus categorías, se tratará ese contacto con retranqueos o con elementos ligeros como solución de accesos a la parcela, escaleras abiertas o pérgolas.

Artículo 250.- Tipología Edificatoria Cr1

1. En esta tipología edificatoria se organiza en viviendas unifamiliares aisladas. No obstante al existir algunas viviendas con medianeras se permitirá adosar las nuevas edificaciones a las existentes con la finalidad de evitar las medianeras vistas.

- Condiciones de parcela:
 - Superficie mínima 1000 m²
 - Longitud mínima de lindero a camino 20 m
 - Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones de parcela a las edificaciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan General, a efectos de edificación y segregación.

- Condiciones de posición:
 - Retranqueos al viario principal: se establecerá una distancia de diez metros a las redes viarias principales.
 - Retranqueos al viario secundario: se establecerá una distancia de cinco metros a los viarios secundarios, si existieran.
 - Separación mínima a linderos. Con carácter general, la edificación se separará de todos los linderos 4 metros, excepto en el caso de medianeras existentes a las que se podrá adosar directamente para evitar el impacto visual que estas producen.

- Condiciones de volumen:
 - Índice de edificabilidad 0,25 m²/m²
 - Ocupación en planta 25%
 - Edificabilidad máxima residencial/parcela 200 m²c
 - Edificabilidad máxima otros usos / parcelas 50 m²c
 - Altura de la edificación 2 plantas
 - Altura métrica 6,5 m a cornisa / 8 m a cumbre

- Condiciones estéticas:
 - La cubierta será preferente inclinada.
 - La huerta trasera o lateral se conformará con un muro de cerramiento de fábrica de altura máxima de 1,25 metros, revestido en piedra natural, combinado con una valla en la parte superior de ese muro debiendo cumplirse que la altura total del mismo más la valla no sea superior a 2,50 metros.
 - Serán igualmente de aplicación las condiciones estéticas generales.

- Parcela Residual:

Son aquellas parcelas que no cumpliendo la condición de mínima, no es posible su ampliación por tener edificaciones consolidadas en parcelas colindantes. En estas parcelas es posible la edificación siempre que cumpla con el resto de condiciones urbanísticas.

- Condiciones de contacto con el suelo rústico en otras categorías:
 - Los muros de contención divisorios con el resto del suelo rústico no sobrepasará la altura de 2 metros y deberán ser construidos o acabados en piedra seca (no aplacados). En caso de terrenos con mucha pendiente, se solucionarán escalonados realizando sucesivos retranqueos de 1 metro mínimo, espacio que se mantendrá ajardinado.
 - Cuando la tipología de que se trata tenga contacto directo con el suelo rústico en cualquiera de sus categorías, se tratará ese contacto con retranqueos o con elementos ligeros como solución de accesos a la parcela, escaleras abiertas o pérgolas.

TITULO XI DETERMINACIONES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS

Artículo 251.- Condiciones generales de los asentamientos agrícolas

1.- Para que pueda edificarse una vivienda, la parcela en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos trazada (existente o prevista) por el presente Plan General en los planos que determinan los asentamientos agrícolas, debiendo pues tener uno de sus linderos definido por un borde de camino. Dichos caminos existentes deberán cumplir las condiciones mínimas de accesibilidad rodada (rodonal) con 4 metros de ancho mínimo en toda su longitud para conectar las parcelas con la red viaria pública local. A efectos de legalización de viviendas preexistentes, se exceptúa a las mismas de la necesidad de que el camino de acceso se encuentre en la red de caminos trazados por el presente Plan General, siempre que dicho camino cumplan con las condiciones de accesibilidad anteriormente señaladas.

2.- La construcción de viviendas de nueva planta debe estar vinculada exclusivamente a explotaciones agrícolas o ganaderas propias de los usos característicos de estos suelos con las condiciones particulares que se establecen para cada uno de los Asentamientos Agrícolas delimitados (ver Anexo IV a la Normativa de ordenación estructural. Fichero de los asentamientos agrícolas).

3.- Las nuevas viviendas a edificar en asentamientos agrícolas deben estar directamente vinculadas a las explotaciones agrarias, por lo que debe acreditarse suficientemente la puesta en marcha de dicha explotación para posibilitar su primera ocupación. La vinculación se acreditará presentando los siguientes documentos:

i) Para ganaderos: deberán presentar un certificado de estar inscritos en el Registro de Explotaciones Ganaderas.

ii) Para agricultores: con motivo de demostrar fehacientemente su dedicación exclusiva o parcial a la actividad agrícola, se deberá presentar, un certificado o informe de vida laboral junto con la última declaración de la renta, a efectos de demostrar que el nivel de ingresos provenientes de la actividad agrícola supera el 50% de la renta personal. (Agricultores profesionales y Agricultores a título principal, según ley 19/1995 de Modernización de Explotaciones Agrarias)

En ambos casos, el agricultor o ganadero solicitante del expediente y promotor del proyecto de la vivienda en asentamiento agrícola, deberá ser a su vez, el titular de la finca a la que se va a vincular la vivienda, para lo que deberá acreditar mediante certificación catastral o presentación de escrituras.

Al finalizar el expediente y con la concesión de la licencia, se notificará al Registro de la Propiedad la citada autorización municipal para añadirla como nota a dicha finca, expresando que dicha autorización se ha concedido por tener el titular de la parcela condición de agricultor, y obtener, por la explotación de dicha finca, más del 50% de sus ingresos anuales.

iii) El número de nuevas viviendas en cada asentamiento agrícola estará determinada por su Capacidad de Carga que se ilustrará en las condiciones particulares que se establecen para cada asentamiento. Se define como capacidad de carga, el número máximo de nuevas viviendas que puede acoger

cada asentamiento, siempre dentro de unos parámetros propios de desarrollo sostenible.

iv) A efectos de control de esta capacidad de carga, el Ayuntamiento establecerá un registro municipal de licencias otorgadas para edificación de viviendas de nueva planta en cada asentamiento, con el fin de que nunca se supere dicha capacidad.

v) Para poder ejecutar nuevas edificaciones residenciales en parcelas vacantes se deberá acreditar la consolidación de la explotación agraria que deberá ser plenamente implantada, es decir, con todos los servicios mínimos requeridos y que los actos de ejecución en cada categoría de suelo permita.

4.- El cese de la actividad agraria por un período superior a un año podrá dar lugar a la apertura de un expediente sancionador por una infracción tipificada en el TRLOTENC amparado en la alteración de usos, prevista en las disposiciones del citado Texto. Con el fin de evitar el abandono de la parcela, y en aras de mantener el vínculo entre la vivienda y la parcela donde ésta se encuentra, se obligará a mantener al menos uno de los siguientes usos:

- 1) cultivos hortícolas
- 2) cultivos de frutales
- 3) pequeñas explotaciones ganaderas
- 4) reforestaciones con especies vegetales autóctonas propias del ámbito bioclimático donde se encuentre la parcela.

Esta norma es de obligado cumplimiento tanto para las viviendas de nueva edificación como para las viviendas preexistentes:

El proyecto de edificación presentado para la tramitación de la correspondiente licencia municipal, debe contener obligatoriamente fotografía y plano topográfico del área a edificar.

5.- Tipología edificatoria: Con carácter general predominará la vivienda unifamiliar aislada, salvo especificación en contra de las determinaciones de la Normativa de la ordenación pormenorizada.

- i. Para nuevas edificaciones, el número máximo de alturas será de 1 planta. Excepcionalmente, se permitirá, siempre que la edificabilidad no se encuentre agotada, consolidar el resto de la misma en una segunda planta, y sin que pueda llegar a superar el 50% del total de la superficie existente en la planta baja.
- ii. La altura máxima autorizada para nuevas edificaciones será de 4,50 metros medidos a la cara inferior del forjado de cubiertas, y 3,50 metros a la del primer forjado desde la rasante del terreno natural.
- iii. Se permitirá una vivienda por parcela siempre que cumpla la mínima a efectos de edificación, establecida de forma específica para cada uno de los Asentamientos Agrícolas.
- iv. Se establecen los siguientes retranqueos, salvo especificación diferente en Ordenanzas Específicas: 10 metros del eje del camino principal (señalado como red viaria local) y 4 metros al lindero cuando se trate de caminos de servicio (señalado como camino existente o camino propuesto) así como de los linderos de separación con otras parcelas. En caso de que se planteen varios cuerpos edificatorios exentos en el interior de una parcela, la separación entre éstos será como mínimo de 4 metros.

- v. La superficie construida máxima de vivienda para los asentamientos agrícolas es de 120 m²c con independencia de la edificabilidad asignada para usos agrarios.
- vi. Se permitirá adosar a la edificación residencial, con carácter opcional, las edificaciones vinculadas al uso agrario de la parcela, no pudiendo estas instalaciones guardar ninguna relación funcional con el interior de la edificación residencial, debiendo, por el contrario, demostrarse a nivel de imagen, la integración de esta nueva edificación para conformar un conjunto armónico.

6.- Condiciones geométricas y de posición de la edificación de tipología aislada en parcelas situadas en terrenos de pendientes mayores del 7%.

- i) Se demostrará gráficamente, en un perfil longitudinal y transversal realizado sobre la topografía real, que la cara inferior del forjado de cubierta o la arista inferior del alero.
- ii) Se encuentre dentro de la envolvente definida al equidistar la línea topográfica sobre sí misma en eje vertical a la distancia que define la altura máxima permitida.
- iii) Se realizará la misma operación con las cumbreras de tejado inclinadas en la altura máxima que se define.
- iv) Se escalonará la edificación en la necesidad de cumplir las determinaciones anteriores.
- v) La sección del terreno modificado exterior al edificio se diseñará en relación al perfil topográfico en el mismo eje considerado, no debiendo distar en distancia vertical los puntos de uno y otro más de 1,5 m.

7.- Condiciones estéticas:

- i) Las edificaciones de los asentamientos agrícolas deberán responder lo más estrictamente posible a la tipología de la vivienda rural tradicional, en cuanto a sus condiciones estéticas y volumetrías, empleo de materiales tradicionales (piedra, madera, tejas, etc), relación hueco/macizo, proporciones y distribución de los huecos, acabados y cubiertas, que serán predominantemente inclinadas, con pendientes tradicionales (inferiores a 30 grados), y preferentemente a base de teja. Excepcionalmente en viviendas preexistentes terminadas se permiten carpinterías de aluminio que no sean de texturas o colores brillantes.
- ii) Las cubiertas serán inclinadas a dos o más aguas como mínimo en el 80% de la superficie, tolerándose como máximo un 20% de superficie con cubierta plana. En los asentamientos situados por encima de la cota de 300 metros sobre el nivel del mar, las cubiertas inclinadas serán de tejas con las formas y pendientes tradicionales.
- iii) Se autoriza la ejecución de balcones y miradores abiertos por tres de sus lados, pero no la de cuerpos volados cerrados.
- iv) Los muros de contención y cerramientos de parcela se realizarán de piedra seca o en su defecto estarán revestidos con piedra del lugar.
- v) Se prohíbe la publicidad estática, anuncios, luminosos y carteles que no sean de señalización de caminos o rotulación de fincas.
- vi) Se permiten excepcionalmente las edificaciones construidas o revestidas en madera que cumplan las condiciones volumétricas de las viviendas tradicionales rurales canarias, es decir, cubiertas de teja con pendientes inferiores a 30°, relación macizo-hueco, proporciones, empleo de maderas en tonos claros, que se autorizará mediante una consulta previa al Ayuntamiento antes de la solicitud de la preceptiva licencia municipal. Se prohíbe expresamente el aparejo exterior en troncos de carácter macizo o el aparejo exterior de entablado escamado americano, por lo que los paramentos exteriores habrán de ser lisos.

8.- Condiciones relativas al viario.

- i) La red de caminos que figura en los planos de los asentamientos agrícolas tiene carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.
- ii) Se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos dentro del ámbito de cada asentamiento agrícola. Se podrán realizar correcciones al trazado de la red de caminos propuesta con la finalidad de mejorarla y optimizar el mismo.
- iii) Consideración de parcela mínima a efectos de edificación (unidad apta para la edificación).
- iv) La consideración de parcela mínima a efectos de edificación tendrá una tolerancia por debajo de la parcela mínima a efectos de edificación de un 5% de la superficie mínima exigida, siempre que se cumpla con el resto de los parámetros, siéndole de aplicación los mismos respecto a la superficie real de la parcela.

9.- Condiciones a la parcela mínima.

- i) Se considerará unidad mínima apta para edificar (UMAE), aquella que se obtiene del estudio parcelario del asentamiento, cogiendo como Fincas de Referencia, aquellas que superan los 2000 m² y tienen una edificación con destino residencial dentro de la misma zona de parcelación homogénea (que en nuestro caso coincidirá con el límite del asentamiento agrícola).
- ii) La consideración de parcela mínima a efectos de edificación tendrá una tolerancia por debajo de la parcela mínima a efectos de edificación de un 10% de la superficie mínima exigida, siempre que se cumpla con el resto de los parámetros, siéndole de aplicación los mismos respecto a la superficie real de la parcela. Y nunca inferior a 2000 m², como establece el Plan Insular de Gran Canaria.

TITULO XII DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIÓN (DT) O EQUIPAMIENTO (EQ) EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 252.- Ámbito de aplicación

1.- Este título es de aplicación a las parcelas calificadas como equipamiento (EQ) o dotación (DT) del suelo urbano y urbanizable ordenado, que no se hayan incluido en alguna de las tipologías edificatorias anteriormente descritas o en alguno de los anexos que acompaña a esta normativa de ordenación pormenorizada.

2.- A los efectos de una mejor organización de la definición de los parámetros de las distintas parcelas calificadas como EQ o DT que se exponen y desarrollan en este título, se ha procedido a ordenarlas por clase, categoría de suelo y núcleo de población.

Sección 1ª SUCU 1.2 Lomo Guillen

Artículo 253.- DT-SA Centro de Atención a Minusválidos Psíquicos Obispo Padre Cueto.

Uso predominante: Sanitario asistencial.

Usos complementarios: Terciarios en la categoría de oficinas, restaurantes y bares que complementen la actividad principal, sin que esta interfiera en el uso predominante y el de aparcamiento de vehículos en la categoría de garaje.

Usos alternativos: Otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: La altura máxima sobre la rasante oficial será de 2 plantas. La altura a cornisa es libre así como la altura libre de las distintas plantas.

Edificabilidad: 0,8 m²c/m²s.

Ocupación: 50% en planta baja.

Retranqueos: Con carácter general se establece que la edificación se disponga retranqueada respecto a la alineación oficial un mínimo de tres metros, no obstante se permitirá que algunos módulos edificatorios se sitúen sobre la alineación oficial.

Vuelos: Se permiten vuelos de 1,25 metros respecto al plano de la fachada situado sobre la alineación exterior u oficial.

Patios: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

Artículo 254.- DT-SA Centro de Salud de Santa María de Guía.

Uso predominante: Sanitario asistencial.

Usos complementarios: Terciarios en la categoría de oficinas, restaurantes y bares que complementen la actividad principal, sin que esta interfiera en el uso predominante y el de aparcamiento de vehículos en la categoría de garaje.

Usos alternativos: Otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: La altura máxima sobre la rasante oficial será de 3 plantas, baja más dos plantas. La altura a cornisa es libre así como la altura libre de las distintas plantas.

Edificabilidad: 3 m²c/m²s

Ocupación: 100% en todas las plantas.

Retranqueos: No se establecen.

Vuelos: Se permiten vuelos de 1,25 metros respecto al plano de la fachada situado sobre la alineación exterior u oficial. La altura libre a volado desde la calle no será menor de 4,65 metros.

Patios: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

Artículo 255.- DT-SE Casa cuartel de la guardia civil.

Uso predominante: Usos de Seguridad y protección civil, así como el uso residencial asociado a los cuerpos de seguridad y protección civil.

Usos complementarios: Terciarios en la categoría de oficinas, restaurantes y bares que complementen la actividad principal, sin que esta interfiera en el uso predominante, y el de aparcamiento de vehículos en la categoría de garaje.

Usos alternativos: Usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: 4 plantas, baja más 3 plantas, no excediendo de 13 m la altura de cornisa y de 14'50 la de coronación sobre la rasante de la calle. La altura libre de la planta baja no será superior a 3'50 m.

Edificabilidad: 1,5 m²c/m²s

Ocupación: 40% en todas las plantas.

Retranqueos: Se establece un retranqueo mínimo de 3 m a todos los linderos.

Vuelos: Se permiten vuelos de 1 metro respecto al plano de la fachada situado en el interior de la parcela.

Patios: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

Artículo 256.- DT-AD Hacienda.

Uso predominante: Usos administrativos.

Usos complementarios: Terciarios en la categoría de oficinas, restaurantes y bares que complementen la actividad principal, sin que esta interfiera en el uso predominante, y el de aparcamiento de vehículos.

Usos alternativos: Otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: 2 plantas, baja más 1 planta, no excediendo de 8 m la altura de cornisa y de 10'50 la de coronación sobre la rasante de la calle.

Edificabilidad: 0,8 m²c/m²s

Ocupación: 40% en todas las plantas.

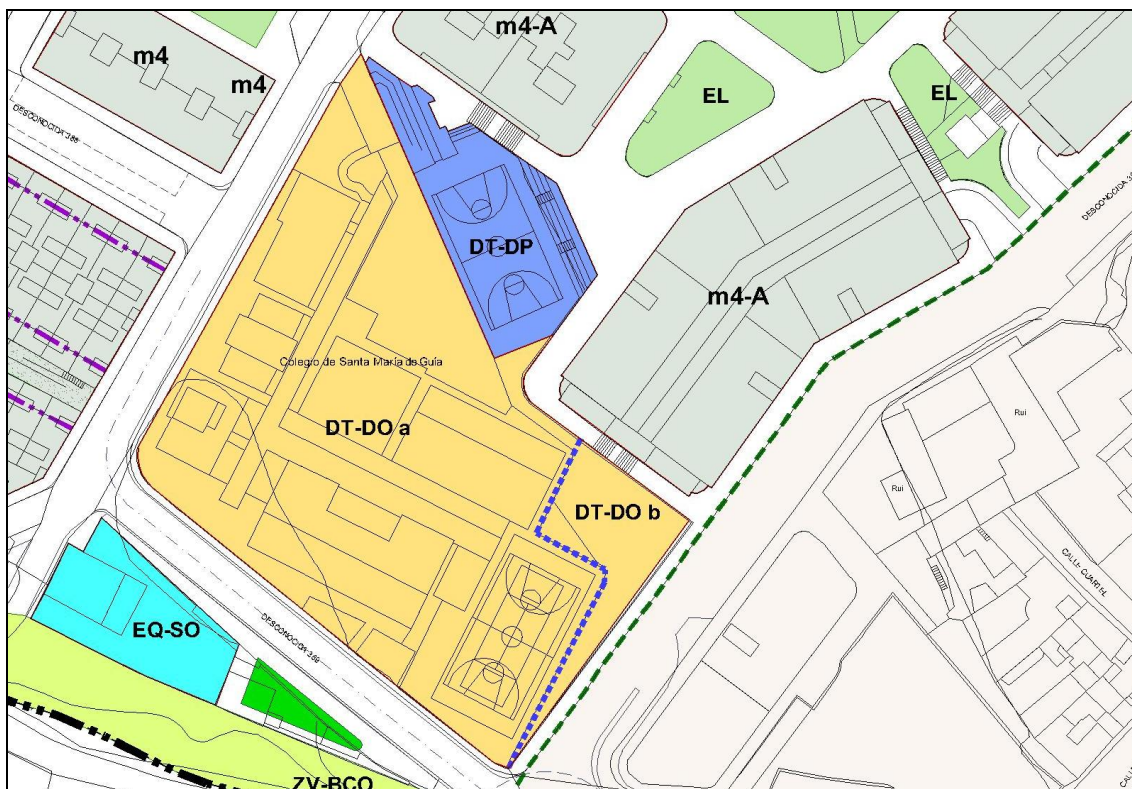
Retranqueos: Se establece un retranqueo mínimo de 1,5 m a todos los linderos.

Vuelos: Se permiten vuelos de 1 metro respecto al plano de la fachada situado en el interior de la parcela.

Patios: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

Artículo 257.- DT-DO Colegio público de Santa María de Guía

Uso predominante: Uso docente en la parcela **DT-DO a** y uso de edificio de aparcamientos en la parcela **DT-DO b**.



Usos complementarios: Vivienda del conserje y plazas de aparcamientos según se establecen en las Normas Básicas e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes en esta materia.

Usos alternativos: Otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Ocupación: La ocupación máxima de la parcela **DT-DO a** será del 60% y en la **DT-DO b** será el resultado de aplicar los retranqueos.

Altura de la edificación:

- Bajo rasantes no se limita
- Sobre rasantes: 2 plantas.
- Altura en metros (distancia vertical): no se establece.

Retranqueos: 1,00 metro respecto a los linderos frontales de la parcela **DT-DO a** y en la parcela **DT-DO b** la edificación se situará sobre la alineación oficial, no debiendo retranquearse. No obstante las edificaciones escolares respecto al edificio de nueva ejecución que vaya a implantarse en la parcela **DT-DO b**, deberán estar separados como mínimo una distancia de 3 metros.

Edificabilidad:

- Bajo rasante: no se limita
- Sobre rasante: 0.8 m²/m² en la parcela del **DT-DO a** y en la parcela **DT-DO b** la edificabilidad será el resultado de aplicar la altura y los retranqueos.

Artículo 258.- DT-DO del SUCU 1.2 Lomo Guillén (urbanización del antiguo SAU 8 Los Cañones)

Uso predominante: Usos docentes (guardería, centro de educación infantil, centro de primaria).

Usos complementarios: Vivienda del conserje y plazas de aparcamientos según establecen las Normas Básicas e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes en esta materia.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Tipología: edificación abierta o cerrada.

Ocupación: La ocupación máxima de la parcela será del 40%.

Altura de la edificación:

- Bajo rasante no se limita
- Sobre rasante: 3 plantas.
- Altura en metros (distancia vertical): no se establece.

Retranqueos: 4 metros a todos los linderos.

Edificabilidad:

- Bajo rasante: no se limita y sobre rasante: 0.6 m²/m².

Artículo 259.- EQ-CM/AD

Uso predominante: Uso comercial en la categoría de local comercial en planta baja y usos administrativos en las restantes plantas.

Usos complementarios: el de aparcamiento de vehículos en la categoría de garaje, así como almacenes.

Usos alternativos: Otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La señalada en los planos de ordenación pormenorizada.

Altura de la edificación: 4 plantas, baja más 3 plantas, no excediendo de 13 m la altura de cornisa y de 14'50 la de coronación sobre la rasante de la calle. La altura libre de la planta baja no será superior a 3'50 m.

Edificabilidad: 3,2 m²c/m²s

Ocupación: La resultante de aplicar los retranqueos.

Retranqueos: Se establece un retranqueo mínimo de 3 m a todos los linderos de la segunda planta a la cuarta. En la planta baja, a los efectos de evitar medianeras vistas de las edificaciones colindantes preexistentes, se permitirá adosarse a las mismas; en caso de no existir edificación colindante deberá cumplirse con el retranqueo de 3 metros.

Vuelos: Se permiten vuelos de 1 metro respecto al plano de la fachada situado en el interior de la parcela.

Patios: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

Artículo 260.- DT-DP Junto al colegio público de Santa María de Guía.

Uso predominante: Uso deportivo en instalaciones abiertas.

Usos complementarios: vestuarios.

Usos alternativos: usos deportivos en instalaciones cerradas y otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: la preexistente. Para los usos alternativos se establece un máximo de 2 plantas sobre la rasante oficial, en cada una de sus lindes, no excediendo de 8 m la altura de cornisa y de 10'50 la de coronación.

Edificabilidad: 0,1 m²c/m²s para el uso deportivo (vestuarios) y 1 m²c/m²s para usos alternativos.

Ocupación: 100% para usos deportivos en instalaciones abiertas y cerradas siempre que se justifique, en las cerradas la necesidad de esta ocupación para poder desarrollar el uso deportivo que se vaya a implantar. Para el resto de usos alternativos la ocupación será del 50%.

Retranqueos: Para el uso deportivo no se establecen retranqueos. Para el resto de usos alternativos se establece un retranqueo mínimo de 3 m a todos los linderos.

Vuelos: Se permiten vuelos de 1 metro respecto al plano de la fachada situado en el interior de la parcela.

Patios: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

Artículo 261.- EQ-SO junto al colegio público de Santa María de Guía

Uso predominante: Uso social.

Usos complementarios: Otro uso comunitario o de servicios urbanos y cafeterías.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La representada según los planos de ordenación pormenorizada.

Altura de la edificación: se establece una altura de la edificación de 2 plantas medida desde la parcela urbanizada y 8 m la altura de cornisa y de 10'50 la de coronación.

Edificabilidad: Se establece un coeficiente de edificabilidad de 1 m²c/m²s.

Ocupación: Se establece una ocupación del 50%.

Retranqueos: se establece un retranqueo mínimo de 3 m a todos los linderos.

Vuelos: No se permiten vuelos.

Patios: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

Artículo 262.- DT-CDI/AP (Antiguo colegio público Nicolás Aguilar)

Tipología edificatoria: Edificación singular o abierta.

Uso predominante: en las plantas sobre rasante, los establecidos para el uso de Centro Dotacional Integrado, en las plantas bajo rasante se establece con carácter vinculante el uso de aparcamiento público techado.

Usos complementarios: Los inherentes al uso que finalmente se establezca y aquellos que contribuyan a la mejora funcional del uso predominante.

Usos alternativos: no se establecen.

Parcela: La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

Altura de la edificación: 3 plantas sobre rasante o 12 metros de altura de coronación. Bajo rasante no se establece un número determinado.

Edificabilidad: 1,0 m²c/m²s

Ocupación: se establece una ocupación del 50%.

Retranqueos: Se establecen unos retranqueos mínimos de 5 metros. Los espacios libres de parcela cumplirán, siempre que la edificación bajo rasante lo permita, lo establecido en el punto 4.c) del sistema de ordenación de la edificación abierta regulado en esta normativa. La edificación bajo rasante podrá no cumplir con los retranqueos previstos si se justificara su necesidad.

Sección 2ª SUNCU 1.1 Lomo Guillén

Artículo 263.- DT-DO

Uso predominante: Usos docentes.

Usos complementarios: Oficinas, plazas de aparcamientos según se establecen en las en las Normas Básicas e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes en esta materia.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Altura de la edificación:

- Bajo rasantes no se limita
- Sobre rasantes: 3 plantas.
- Altura en metros (distancia vertical): no se establece.

Parcela: la delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

Edificabilidad:

- Bajo rasante no se limita y Sobre rasante: 1 m²/m².

Ocupación: La ocupación máxima de la parcela será del 50%.

Retranqueos: 4 metros a todos los linderos, salvo el que colinda con la dotación DT-DO del SUCU 1.2 Lomo Guillén, que se podrá adosar al mismo si fuera necesario por motivos de funcionamiento con la parcela dotacional colindante.

Sección 1ª SUCU 1.4 Albercón de la Virgen y SUCU 1.5 El Gallinero-San Blas

Artículo 264.- EQ-CDI en Infraestructuras hidráulicas preexistentes

Estas condiciones son de aplicación a las infraestructuras hidráulicas, tales como estanques o cantoneras, que poseen un valor patrimonial alto y que se siguen utilizando en la actualidad. No obstante, dado que han quedado inmersas en la trama urbana, se considera necesario que tales infraestructuras, una vez se haya extinguido el uso que actualmente desarrollan, formen parte de los usos y actividades propios de los suelos urbanos, garantizando de esta forma la conservación de ese patrimonio mediante la puesta en uso de las misma, evitando de esta manera el deterioro de estos inmuebles.

Uso predominante: Los usos que se incluyen dentro de los Centros Dotacionales Integrados, según se establece en esta normativa.

Usos complementarios: Aparcamientos sobre o bajo rasante según el uso que se vaya a implantar y las necesidades inherentes al mismo, así como aquellos otros que se considere necesario para el desarrollo de la actividad a implantar. La superficie no ocupada deberá destinarse a espacios libres privados o jardines.

Usos alternativos: No se establecen.

Altura de la edificación: Dada la especificidad de estas infraestructuras, la altura de la edificación que pueda llegar a implantarse dentro de estas infraestructuras se medirá a partir del punto más alto del muro que constituye el estanque. Con carácter

general se permite una altura máxima de una planta o 3,50 m a cornisa sobre el muro del estanque. Esta podrá verse ampliada si colinda con muros medianeros de una edificación preexistentes, siempre que la nueva edificación se anexe a la medianera. En este caso la altura de la edificación sobre el estanque podrá alcanzar hasta una planta menos de la edificación con la que colinda.

Si la edificación se sitúa fuera del estanque la altura máxima de la edificación será de una planta respecto a la rasante oficial o 3,50 metros de altura de cornisa.

Parcela: La contemplada en los planos de ordenación pormenorizada para cada uno de los estanques y calificada como EQ-CDI.

Edificabilidad: sobre rasante la resultante de aplicar el parámetro de ocupación y altura de la edificación. No se establecen limitaciones para la edificación bajo rasante.

Ocupación: Se establece una ocupación máxima para la totalidad de la parcela calificada con este uso de 2/3. La edificación que se implante dentro del estanque y supere la altura de una planta sobre el muro, podrá ocupar como máximo 1/3 de la superficie del estanque. La ocupación máxima dentro del estanque no podrá superar los 2/3.

Retranqueos: Se establece un retranqueo de 3 metros respecto a la totalidad de los linderos para la edificación que se ubique fuera del estanque.

Observaciones: Se deben, en cualquier caso, mantener como soporte físico de la intervención, los muros y estructuras portantes del estanque sin afectarlos, tratándolos a nivel de intervención arquitectónica como "contenedor" y teniendo en cuenta igualmente las determinaciones del catálogo arquitectónico municipal en el que está incluido en lo que se refiere a las intervenciones de rehabilitación y/o restauración de los elementos preexistentes dignos de conservación. Excepcionalmente se permitirá la apertura de huecos, conceptualmente justificados, para solucionar únicamente su acceso o relaciones interior-exterior, dejando el resto de la estructura muraria sin hueco alguno.

En cualquier caso se atenderá a las determinaciones sobre patrimonio de la Sección 18 de Patrimonio del PIOGC y en el Catálogo arquitectónico municipal.

La edificación que se ubique dentro del estanque deberá conformarse como un cuerpo independiente, tratando de no competir con la robustez de los estanques, por ello se propone que los cerramientos sean de muros cortinas de vidrio o con predominio de elementos translúcidos.

Mientras los estanques se estén usando como infraestructuras hidráulicas, estarán permitidas las obras necesarias para su mantenimiento y buen uso.

Artículo 265.- EQ-CDI Iglesia y Antiguo Colegio de los Salesianos

Uso predominante: Los usos que se incluyen dentro de los Centros Dotacionales Integrados, según se establece en esta normativa.

Usos complementarios: Aparcamientos sobre o bajo rasante según el uso que se vaya a implantar y las necesidades inherentes al mismo, así como aquellos otros que

se considere necesario para el desarrollo de la actividad a implantar. La superficie no ocupada deberá destinarse a espacios libres privados o jardines.

Usos alternativos: Residencias comunitarias.

Altura de la edificación: Tres plantas o 12 metros de altura de cornisa sobre la rasante oficial medida desde la Avenida de la Mancomunidad y cuatro plantas o 16 metros de altura de cornisa a parcela urbanizada. Esta altura máxima se podrá sobrepasar en una planta más por elementos verticales puntuales (torres o campanarios).

Parcela: La contemplada en los planos de ordenación pormenorizada.

Edificabilidad: La consumida por la edificación preexistente catalogada, permitiendo la construcción de nuevos cuerpos edificatorios que tengan por finalidad mejorar las condiciones de la funcionalidad del edificio preexistente y su puesta en uso (caja de ascensores, escaleras de emergencia, etc), una vez se haya decidido aquel que se vaya a implantar. En ningún caso la edificabilidad total (edificación preexistente catalogada más nueva edificación) podrá superar el coeficiente de 1,50 m²c/m²s. No se establecen limitaciones para la edificación bajo rasante.

Ocupación: Se establece una ocupación máxima para la totalidad de la parcela calificada con este uso del 50%.

Retranqueos: Para la edificación de nueva implantación se establece un retranqueo de 3 metros respecto a la totalidad de los linderos.

Observaciones: Las edificaciones de nueva construcción deberán entenderse como cuerpos aislados e independientes a la edificación preexistente, aunque estos estén relacionados y conectados. Los materiales que se utilicen deberán garantizar no distorsionar las características del edificio catalogado.

Sección 1ª SUSO/R-6 Bo. Las Garzas

Artículo 266.- EQ-AP

Uso predominante: aparcamiento público techado y uso de espacio libre público en la categoría de plaza en la cubierta del edificio.

Usos complementarios: Los inherentes y necesarios para el desarrollo del aparcamiento público y espacio libre público.

Usos alternativos: no se establecen.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada y con las dimensiones establecidas en el Anexo IV relativo a este sector de suelo urbanizable.

Altura de la edificación: Se establece una altura de cornisa de 4,50 metros como máximo, medidos desde la rasante de la vía pública del sector, sin que sobrepase la altura de la cota de la vía superior rodada, situada fuera del sector tras la edificación de la policía local.

Edificabilidad: Se establece una edificabilidad sobre rasante de 2,00 m²/m². Bajo rasante no se establecen límites.

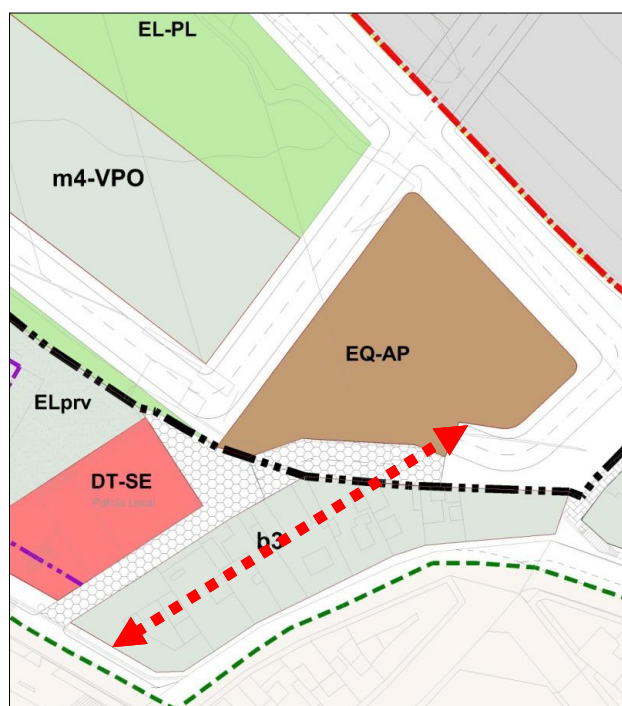
Ocupación: se establece una ocupación del 100%.

Retranqueos: No se establecen.

Nota: La cubierta deberá acondicionarse como espacio libre público o con acceso al público por lo que deberá constituirse un derecho sobre la superficie de vuelo que deberá ser asignado a la administración municipal, de conformidad con el artículo 40 y 41 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, en el que se regula el derecho de superficie. Este edificio de aparcamientos deberá establecer la conexión vertical del sector con este espacio libre y en consecuencia con la calle de la policía local, tal como se establece en la imagen adjunta. La conexión vertical deberá formar parte del diseño del edificio estando integrado en él.

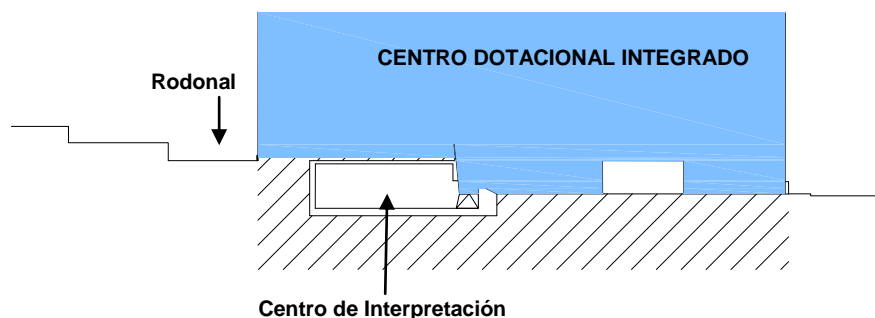
Además el proyecto arquitectónico que defina el espacio libre deberá tratarlo como plaza mirador y utilizar el mobiliario urbano conveniente.

El edificio de aparcamiento deberá tener un diseño cuidadoso con el medio evitando las fachadas abiertas sin cerramiento exterior. No obstante el cerramiento elegido deberá ser tal que permita la ventilación continua de la fachada.



Artículo 267.- DT-CDI

La parcela destinada a Dotación de Centro Dotacional Integrado se caracteriza por poseer dos niveles de cota diferenciados. La edificación a desarrollar deberá implantarse sobre el nivel de inferior cota o bajo la plataforma del nivel superior, de manera que no existan elementos construidos que dificulten la visión desde el rodonal de la cota superior, tal como se adjunta en la siguiente imagen.



Además deberán integrar en el diseño del centro el trazado de la acequia que conecta el Molino con Lomo Guillén, a modo de camino peatonal.

Uso predominante: Los usos que se incluyen dentro de los Centros Dotacionales Integrados, según se establece en esta normativa, y en particular se deberá implantar un centro de interpretación relacionado con las prácticas agrarias.

Usos complementarios: los usos que se considere necesario para el desarrollo de la actividad a implantar. La superficie no ocupada deberá destinarse a espacios libres privados o jardines.

Usos alternativos: No se establecen.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada y con las dimensiones establecidas en el Anexo IV relativo a este sector de suelo urbanizable.

Altura de la edificación: El centro de interpretación deberá quedar semienterrado bajo la marea existente y aprovechando el cambio del desnivel de cotas que existe en esta parcela. El resto de la edificación que sea necesaria implantar se deberá realizar en la parcela de menor cota y con una altura máxima de una planta o 4 metros de altura de coronación, medidos a parcela urbanizada.

Edificabilidad: Se establece una edificabilidad total sobre rasante de 0,4 m²/m².

Ocupación: se establece una ocupación del 40% para la totalidad de las edificaciones a construir.

Retranqueos: No se establecen. A determinar por el proyecto.

Sección 2ª SUSO/R-7 San Blas Gallinero

Artículo 268.- DT-CDI

La tipología edificatoria a implantar será la de manzana cerrada. Deberá adosarse a la manzana de uso residencial colindante.

Uso predominante: Los usos que se incluyen dentro de los Centros Dotacionales Integrados, según se establece en esta normativa.

Usos complementarios: los usos que se considere necesario para el desarrollo de la actividad a implantar. La superficie no ocupada deberá destinarse a espacios libres privados o jardines.

Usos alternativos: No se establecen.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada y con las dimensiones establecidas en el Anexo IV relativo a este sector de suelo urbanizable.

Altura de la edificación: La altura máxima será de dos plantas y 7 m (cornisa).

Edificabilidad: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1,5 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Ocupación: Se establece un 90% de ocupación.

Retranqueos: se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada en la tipología salvo los derivados por el retranqueo obligatorio de la fachada posterior. Se establece un retranqueo mínimo respecto al lindero posterior de 3 metros respecto a la edificación según se establece en los planos de ordenación pormenorizada, mediante la línea límite de edificación.

Vuelos: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a 3,50 m. El vuelo máximo de los cuerpos volados será de 1 metro o 0,20 cm menos que la acera. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior a 8 m.

Artículo 269.- IN-HI / EL-Prv

Uso predominante: de infraestructura hidráulica (depósito o estanque de agua para riego) bajo la rasante de la parcela urbanizada. Sobre la rasante de la parcela urbanizada los usos serán los inherentes a los espacios libres privados, permitiendo únicamente las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad hidráulica.

Usos complementarios: Las instalaciones y construcciones necesarias para el desarrollo de la actividad hidráulica.

Usos alternativos: Sobre la rasante de la parcela urbanizada se establece el uso de espacio libre público.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada y con las dimensiones establecidas en el Anexo IV relativo a este sector de suelo urbanizable.

Altura de la edificación:

Dada la diferencia de cota que existe entre la vía pública y el peatonal que limitan la parcela en su lindero sur y norte, se considera necesario, antes de definir las alturas,

establecer un plano de referencia que deberá entenderse como la rasante de la parcela urbanizada.

En este sentido se establece que el plano de la parcela urbanizada estará como máximo a 3 metros y mínimo a 2,5 metros bajo la rasante oficial de la vía pública. A partir de este plano y bajo el mismo, se construirá el depósito de agua de riego, que deberá estar cubierto. La cubierta de este depósito, deberá entenderse como el plano de la parcela urbanizada. Sobre la cubierta se desarrollará el espacio libre privado y las construcciones destinadas a las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad hidráulica. Estas construcciones no podrán superar la altura de cornisa de 2,5 m medidas desde la parcela urbanizada y la cubierta de esta edificación no podrá superar la altura de 1 metro sobre la rasante oficial de la vía pública.

Respecto al camino peatonal inferior los muros del depósito y de contención que se produzcan hasta llegar al plano de la parcela urbanizada anteriormente definida, no podrán ser superiores a los tres metros, debiéndose abancalar en caso contrario. La separación entre estos muros será de un metro como mínimo.

Edificabilidad: Bajo rasante no se limita y sobre rasante: 0,1 m²/m², aunque esta última no computará como superficie edificada dado que su uso es para las instalaciones.

Ocupación: se establece un máximo del 10% sobre la rasante de la parcela urbanizada y un 100% bajo la citada rasante.

Retranqueos: el plano de fachada de la edificación destinada a instalaciones se deberá situar sobre la alineación oficial de la vía pública, aunque no ocupe toda su extensión.

Sección 3ª SUCU 1.8 San Roque

Artículo 270.- DT-DO Colegio público Miguel Santiago

Uso predominante: usos docentes.

Usos complementarios: Vivienda del conserje y plazas de aparcamientos según se establecen en las en las Normas Básicas e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes en esta materia.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: tres plantas sobre rasante o 12 metros de altura de coronación.

Edificabilidad:

- Bajo rasante no se limita y Sobre rasante: 0,8 m²/m².

Ocupación: se establece un máximo del 30%.

Retranqueos: un mínimo de 4,5 metros a todos los linderos de la parcela.

Artículo 271.- EL-DT/SO

Uso predominante: Uso social y sobre la cubierta de la edificación social se permite el uso de espacio libre en la modalidad de plaza.

Usos complementarios: Respecto al uso social se permite los usos terciarios de bares y restaurantes.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos, siempre que se respete el uso de espacio libre público sobre la cubierta.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: la preexistente que se fija en una planta sobre la rasante de la Calle Alcalde Juan García.

Edificabilidad: La consumida por la edificación preexistente.

Ocupación: se establece un máximo del 100%.

Retranqueos: No se establecen.

Sección 4ª SUSO R/8 Bco. de Guía

Artículo 272.- EQ-CM (4p)

Uso predominante: Uso terciario comercial en la categoría de local comercial y grande superficie comercial.

Usos complementarios: Uso de oficinas y de almacén Tipo A y B necesario para el desarrollo de la actividad comercial.

Usos alternativos: Usos terciarios en la modalidad de salas de reunión y espectáculo, usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

Altura de la edificación: Se establece una altura de 4 plantas sobre la rasante de la red viaria propuesta o 14 metros de altura de cornisa; y una planta sobre la rasante de la calle Camille Saint Saens o 4 metros de altura de cornisa.

Edificabilidad: 4 m² de superficie construida por metro cuadrado de superficie de suelo. La edificabilidad bajo rasante es libre.

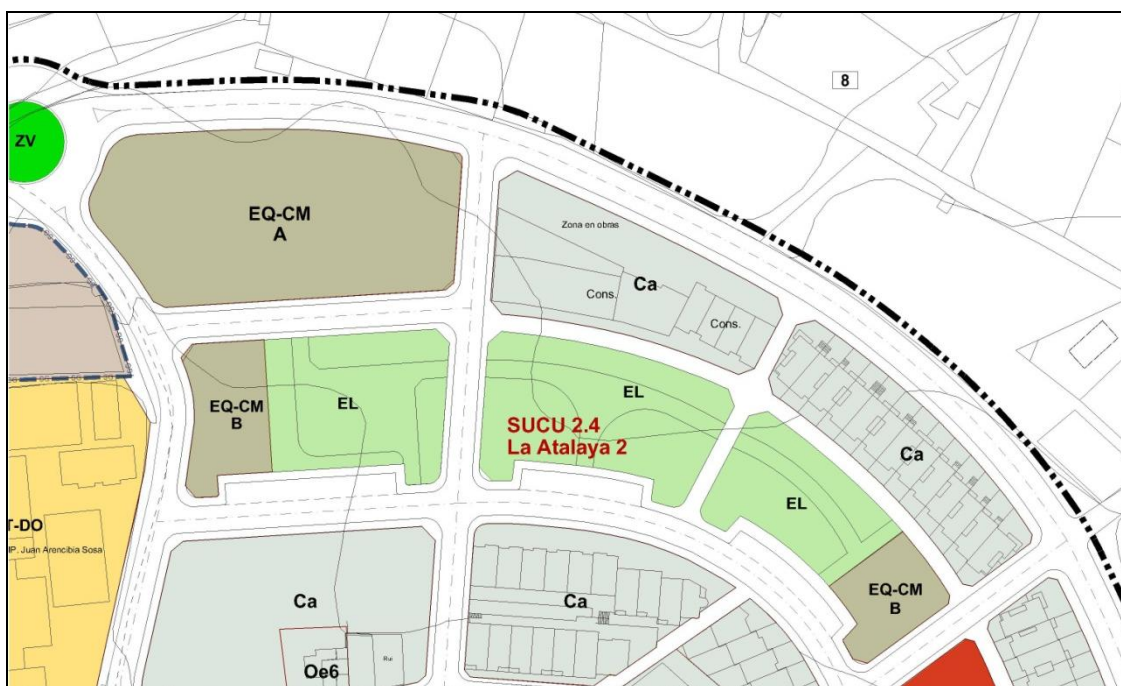
Ocupación: se establece un máximo del 100%.

Retranqueos: No se establecen.

Sección 5ª SUCU 2.4 La Atalaya 2

Artículo 273.- EQ-CM

Uso predominante: Para la parcela situada en el límite con el suelo rústico, que denominamos A, se establece el uso terciario comercial en la categoría de local comercial y grande superficie comercial. Para las parcelas interiores que colindan con los espacios libres públicos, que denominamos B, se establece el uso terciario comercial en la categoría de local comercial.



Usos complementarios: Uso de oficinas y de almacén Tipo A y B necesario para el desarrollo de la actividad comercial.

Usos alternativos: Usos terciarios en la modalidad de oficinas privadas, salas de reunión y espectáculo, usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

Altura de la edificación: Para la parcela A se establece una altura de 1 planta sobre la rasante o 4 metros de altura de cornisa. Para las parcelas B se establecen 2 plantas sobre rasante o 7 metros de altura de cornisa.

Edificabilidad: Para la parcela A se establece 1 m² de superficie construida por metro cuadrado de superficie de suelo. Para las parcelas B se establece una edificabilidad de 2 m² de superficie construida por metro cuadrado de superficie de suelo. La edificabilidad bajo rasante es libre.

Ocupación: se establece un máximo del 100%.

Retranqueos: No se establecen.

Artículo 274.- DT-SA

Uso predominante: Sanitario asistencial.

Usos complementarios: Terciarios en la categoría de oficinas, restaurantes y bares que complementen la actividad principal, sin que esta interfiera en el uso predominante y el de aparcamiento de vehículos en la categoría de garaje.

Usos alternativos: Otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.



Altura de la edificación: La altura máxima sobre la rasante oficial será de 2 plantas, baja más una planta. La altura a cornisa es de 7 metros.

Edificabilidad: 2 m²c/m²s

Ocupación: 100% en todas las plantas.

Retranqueos: No se establecen.

Vuelos: Se permiten vuelos de 1,00 metros respecto al plano de la fachada situado sobre la alineación exterior u oficial.

Sección 6ª SUCU 2.1 La Atalaya

Artículo 275.- DT-DO Colegio Juan Arencibia Sosa

Uso predominante: usos docentes.

Usos complementarios: Residencia comunitaria, vivienda del conserje y plazas de aparcamientos según se establecen en las en las Normas Básicas e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes en esta materia.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: dos plantas sobre rasante para los módulos docentes y cuatro plantas para la residencia comunitaria.

Edificabilidad: Bajo rasante no se limita y Sobre rasante: 0,8 m²/m².

Ocupación: se establece un máximo del 30%.

Retranqueos: un mínimo de 1 metro a todos los linderos de la parcela.

Artículo 276.- DT-DO situado en la Calle Cuba y San Martín de Porres

Uso predominante: usos docentes.

Usos complementarios: vivienda del conserje y plazas de aparcamientos según se establecen en las en las Normas Básicas e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes en esta materia.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: Una planta sobre rasante. No se estable altura de cornisa y coronación.

Edificabilidad:

- Bajo rasante no se limita y Sobre rasante: 0,4 m²/m².

Ocupación: se establece un máximo del 40%.

Retranqueos: un mínimo de 1 metro a todos los linderos de la parcela.

Artículo 277.- DT-DP Situado en la calle Cuba y Paraguay

Uso predominante: Uso deportivo en instalaciones abiertas.

Usos complementarios: vestuarios.

Usos alternativos: usos deportivos en instalaciones cerradas y otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: la preexistente. Para los usos alternativos se establece un máximo de 2 plantas sobre la rasante oficial, en cada una de sus lindes, no excediendo de 8 m la altura de cornisa y de 10'50 la de coronación.

Edificabilidad: 0,1 m²c/m²s para el uso deportivo (vestuarios) y 1 m²c/m²s para usos alternativos.

Ocupación: 100% para usos deportivos en instalaciones abiertas y cerradas siempre que se justifique, en las cerradas la necesidad de esta ocupación para poder desarrollar el uso deportivo que se vaya a implantar. Para el resto de usos alternativos la ocupación será del 50%.

Retranqueos: Para el uso deportivo no se establecen retranqueos. Para el resto de usos alternativos se establece un retranqueo mínimo de 3 m a todos los linderos.

Vuelos: Se permiten vuelos de 1 metro respecto al plano de la fachada situado en el interior de la parcela.

Artículo 278.- EQ-RG Iglesia de San Pedro

Uso predominante: Uso religioso.

Usos complementarios: Oficinas y vivienda parroquial.

Usos alternativos: Otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: la preexistente.

Edificabilidad: La preexistente.

Ocupación: La preexistente.

Retranqueos: Los preexistentes.

Vuelos: Los preexistentes.

Artículo 279.- DT-CDI

Uso predominante: Los usos que se incluyen dentro de los Centros Dotacionales Integrados, según se establece en esta normativa.

Usos complementarios: los usos que se considere necesario para el desarrollo de la actividad a implantar. La superficie no ocupada deberá destinarse a espacios libres privados o jardines.

Usos alternativos: No se establecen.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: 3 plantas sobre parcela urbanizada. No se establecen limitaciones métricas respecto a la altura de cornisa y altura de coronación.

Edificabilidad: 3 m²/m²

Ocupación: No se establece.

Retranqueos: Libres.

Vuelos: Con carácter general no se permiten vuelos fuera de la alineación oficial, no obstante debido a la diferencia de cota entre la plaza de San Pedro y la calle Jose Perez Ramos "Artesano" se puedan realizar vuelos a esta última por razones estrictamente de diseño, de máximo 1 metro siempre que cumpla con la altura mínima de vuelo a rasante de viario.

Sección 7ª SUCU 3 Caleta de Soria**Artículo 280.- EQ-SO**

Uso predominante: Uso social.

Usos complementarios: usos terciarios de (bares y restaurantes) que complementen el uso social.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La preexistente.

Los parámetros de **altura de la edificación, edificabilidad, ocupación y retranqueos** serán los regulados para la tipología edificatoria b2.

Sección 8ª SUCU 6 San Felipe

Artículo 281.- EQ RG Ermita de san Felipe

Uso predominante: Uso religioso.

Usos complementarios: No se establecen.

Usos alternativos: Otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: la preexistente.

Edificabilidad: La preexistente.

Ocupación: La preexistente.

Retranqueos: Los preexistentes.

Vuelos: Los preexistentes.

Artículo 282.- EQ SO (anexa a la Ermita de San Felipe)

Uso predominante: Uso social.

Usos complementarios: usos terciarios de (bares y restaurantes) que complementen el uso social.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: la preexistente.

Edificabilidad: La preexistente.

Ocupación: La preexistente.

Retranqueos: Los preexistentes.

Vuelos: No se permiten.

Artículo 283.- EQ-SO

Uso predominante: Uso social.

Usos complementarios: usos terciarios de (bares y restaurantes) que complementen el uso social.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La preexistente.

Los parámetros de **altura de la edificación, edificabilidad, ocupación y retranqueos** serán los regulados para la tipología edificatoria b2.

Artículo 284.- DT-SA Puesto de la Cruz Roja

Uso predominante: Uso sanitario-asistencial.

Usos complementarios: No se establecen.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La establecida en los planos de ordenación pormenorizada.

Altura de la edificación: dos plantas sobre la rasante oficial del paseo marítimo.

Edificabilidad: 2 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

Ocupación: se establece un máximo del 100% de ocupación.

Retranqueos: No se establecen.

Vuelos: No se permiten.

Nota: la implantación esta edificación estará sujeta a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera 2. 1ª de la Ley de Costas.

Sección 9ª SUCU 7 Anzo

Artículo 285.- EQ-SO

Uso predominante: Uso social.

Usos complementarios: usos terciarios de (bares y restaurantes) que complementen el uso social.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La preexistente.

Los parámetros de **altura de la edificación, edificabilidad, ocupación y retranqueos** serán los regulados para la tipología edificatoria b2. La rasante oficial a los efectos de altura de la edificación será la del espacio libre público.

Artículo 286.- EQ-RG

Uso predominante: Uso religioso.

Usos complementarios: Oficinas y vivienda parroquial.

Usos alternativos: Otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La preexistente.

Altura de la edificación: 1 planta sobre la rasante oficial medida desde el espacio libre público. Se permitirá aumentar la altura de cornisa preexistente hasta 1,5 m por encima de la cara superior del último forjado, si se optara por instaurar una cubierta inclinada.

Edificabilidad: La preexistente.

Ocupación: se establece una ocupación del 100%.

Retranqueos: No se establecen.

Vuelos: No se establecen.

Sección 10ª SUCU 8 El gallego

Artículo 287.- EQ-SO

Uso predominante: Uso social.

Usos complementarios: usos terciarios de (bares y restaurantes) que complementen el uso social.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

Los parámetros de **altura de la edificación, edificabilidad, ocupación y retranqueos** serán los regulados para la tipología edificatoria b2, con las matizaciones que a continuación se relacionan. La rasante oficial a los efectos de altura de la edificación será la del espacio libre público. La edificación deberá solventar el contacto con la parcela colindante de manera que no genere una medianera vista al jardín o espacio libre privado, para ello podrá retranquearse de este lindero un mínimo de 2 metros.

Sección 11ª SUCU 9 San Juan

Artículo 288.- EQ-SO

Uso predominante: Uso social.

Usos complementarios: usos terciarios de (bares y restaurantes) que complementen el uso social y usos culturales.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

Altura de la edificación: Dos plantas sobre parcela urbanizada. En general se establece una altura a cornisa de 8,00 m, aunque esta altura podrá ser sobrepasada por elementos verticales puntuales (como por ejemplo una torre de campanario).

Edificabilidad: se establece una edificabilidad de 0,9 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

Ocupación: se establece una ocupación del 60%.

Retranqueos: 3 metros respecto a todos los linderos.

Vuelos: No se establecen.

Observaciones: el muro de piedra de cerramiento que linda con la carretera GC-70 deberá conservarse e integrarse en la nueva construcción.

Artículo 289.- DT-DP

Uso predominante: Uso deportivo en instalaciones abiertas o cerradas.

Usos complementarios: los inherentes al uso deportivo (vestuarios), oficinas y usos terciarios de (bares y restaurantes) que complementen el uso deportivo.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

Altura de la edificación: Se establece un máximo de 2 plantas sobre la rasante oficial medida desde el peatonal de inferior cota, no excediendo de 8 m la altura de cornisa y de 10'50 la de coronación. La edificación deportiva deberá quedar, respecto a la vía de cota superior, semienterrada de manera que no se genere un impacto excesivo.

Edificabilidad: hasta 1,5 m²c/m²s.

Ocupación: se establece una ocupación del 100%, eliminando la superficie destinada a espacio libre privado.

Retranqueos: no se establecen, salvo los impuestos por el retranqueo de la ley de carreteras marcados en los planos como línea de edificación de carreteras.

Vuelos: No se permiten vuelos.

Artículo 290.- DT-DO Colegio público San Juan

Uso predominante: Usos docentes.

Usos complementarios: Oficinas, plazas de aparcamientos según se establecen en las en las Normas Básicas e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes en esta materia.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Altura de la edificación:

- Bajo rasantes no se limita
- Sobre rasantes: 2 plantas.
- Altura en metros (distancia vertical): no se establece.

Parcela: la delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

Edificabilidad:

- Bajo rasante no se limita y Sobre rasante: 1 m²/m².

Ocupación: La ocupación máxima de la parcela será del 50%.

Retranqueos: para las nuevas edificaciones que pudieran implantarse se establecerá uno retranqueo mínimo de 3 metros, salvo que se considere necesario adosarse a las edificaciones preexistentes para evitar medianeras vistas, igualmente si se realiza un proyecto unitario con la parcela colindante de uso docente del SUNCU 9.1 se permitirá no aplicar retranqueos en el límite que divide las parcelas.

Sección 12ª SUNCU 9.1. San Juan

Artículo 291.- DT-DO Ampliación del colegio público de San Juan

Uso predominante: Usos docentes.

Usos complementarios: Oficinas, plazas de aparcamientos según se establecen en las en las Normas Básicas e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes en esta materia.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Altura de la edificación:

- Bajo rasantes no se limita
- Sobre rasantes: 2 plantas.
- Altura en metros (distancia vertical): no se establece.

Parcela: la delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

Edificabilidad:

- Bajo rasante no se limita y Sobre rasante: 1,6 m²s/m²c

Ocupación: La ocupación máxima de la parcela será del 80%.

Retranqueos: se establece uno retranqueo mínimo de 3 metros respecto a los linderos de uso residencial.

Sección 13ª **SUNCU 9.2 San Juan y**
SUNCU 10.1 La dehesa

Artículo 292.- DT-CDI

Uso predominante: Los usos que se incluyen dentro de los Centros Dotacionales Integrados, según se establece en esta normativa.

Usos complementarios: los usos que se considere necesario para el desarrollo de la actividad a implantar. La superficie no ocupada deberá destinarse a espacios libres privados o jardines.

Usos alternativos: No se establecen.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada y con la superficie establecida en el Anexo IV de esta normativa pormenorizada.

Altura de la edificación: La altura máxima será de dos plantas y 7 m (cornisa).

Edificabilidad: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1,8 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Ocupación: Se establece un 90% de ocupación.

Retranqueos: se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada en la tipología.

Vuelos: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a 3,50 m. El vuelo máximo de los cuerpos volados será de 1 metro o 0,20 cm menos que la acera. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior a 8 m.

Sección 14ª SUNCU 10.3 La dehesa

Artículo 293.- DT-CDI

Uso predominante: Los usos que se incluyen dentro de los Centros Dotacionales Integrados, según se establece en esta normativa.

Usos complementarios: los usos que se considere necesario para el desarrollo de la actividad a implantar. La superficie no ocupada deberá destinarse a espacios libres privados o jardines.

Usos alternativos: No se establecen.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada y con la superficie establecida en el Anexo IV de esta normativa pormenorizada.

Altura de la edificación: La altura máxima será de una planta y 3,5 m (cornisa).

Edificabilidad: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1,00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Ocupación: Se establece un 100% de ocupación.

Retranqueos: se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada respecto a la alineación oficial.

Sección 15ª SUSO R/3 San Juan

Artículo 294.- DT-SO

Uso predominante: Uso social.

Usos complementarios: usos terciarios de (bares y restaurantes) que complementen el uso social y usos culturales.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

Altura de la edificación: La altura máxima será de dos plantas y 7 m (cornisa).

Edificabilidad: se establece una edificabilidad de 1,40 m²c/m²s

Ocupación: la ocupación será libre.

Retranqueos: No se establecen retranqueos obligatorios, permitiéndose patios de fachada y retranqueos a definir por el proyecto de edificación.

Sección 16ª SUCU 10 La Dehesa

Artículo 295.- EQ-SO AAVV La Dehesa

Uso predominante: Uso social.

Usos complementarios: Terciarios en la categoría de oficinas, restaurantes y bares que complementen la actividad principal, sin que esta interfiera en el uso predominante.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Respecto a la **Altura de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos y Vuelos:** se estará a los de la edificación preexistente.

Sección 17ª SUSO/ R-4 La Dehesa

Artículo 296.- DT-SO

Uso predominante: Uso social.

Usos complementarios: usos terciarios de (bares y restaurantes) que complementen el uso social y usos culturales.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

Altura de la edificación: La altura máxima será de dos plantas y 7 m (cornisa).

Edificabilidad: se establece una edificabilidad de 0,80 m²c/m²s

Ocupación: la ocupación será del 50%.

Retranqueos: Se establecen retranqueos de 3 metros como mínimo.

Sección 18ª SUCU 11 Farailaga

Artículo 297.- EQ-CDI Estanque

Le será de aplicación los usos y parámetros urbanísticos definidos para el “EQ-CDI en infraestructuras hidráulicas preexistentes” de los SUCU 1.4 Albercón de la Virgen y SUCU 1.5 El Gallinero-San Blas, definidos anteriormente en esta normativa.

Artículo 298.- EQ-SO Local Social de la Cancelilla

Uso predominante: Uso social.

Usos complementarios: Terciarios en la categoría de oficinas, restaurantes y bares que complementen la actividad principal, sin que esta interfiera en el uso predominante.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

Respecto a los parámetros de **Altura de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos y Vuelos:** se estará a los establecidos para la tipología edificatoria b2.

Sección 19ª SUCU 12 Casas de Aguilar

Artículo 299.- EQ-SO Asociación de vecinos Luján Perez

Uso predominante: Uso social.

Usos complementarios: Terciarios en la categoría de oficinas, restaurantes y bares que complementen la actividad principal, sin que esta interfiera en el uso predominante.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Respecto a la **Altura de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos y Vuelos:** se estará a los de la edificación preexistente.

Artículo 300.- EQ-FU Velatorio

Uso predominante: Funerarios en la modalidad de velatorio

Usos complementarios: Terciarios en la categoría de oficinas, restaurantes y bares que complementen la actividad principal, sin que esta interfiera en el uso predominante.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

Altura de la edificación: 2 plantas, baja más 1 planta, no excediendo de 8 m la altura de cornisa y de 10'50 la de coronación sobre la rasante de la calle.

Edificabilidad: 1,4 m²c/m²s

Ocupación: 70% en todas las plantas.

Retranqueos: No se establecen.

Vuelos: No se permiten.

Artículo 301.- DT-SA

Uso predominante: Uso sanitario asistencial.

Usos complementarios: los usos necesarios para el correcto desarrollo del uso sanitario asistencial.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

Respecto a los parámetros de **Altura de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos y Vuelos:** se estará a los establecidos para la tipología edificatoria b2.

Artículo 302.- EQ-RG Iglesia de San Francisco de Asís

Uso predominante: Uso religioso.

Usos complementarios: Oficinas y vivienda parroquial.

Usos alternativos: Otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La preexistente.

Respecto a la **Altura de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos y Vuelos:** se estará a los de la edificación preexistente.

Sección 20ª SUCU 13 El Palmital

Artículo 303.- EQ-SO

Uso predominante: Uso social.

Usos complementarios: usos terciarios de (bares y restaurantes) que complementen el uso social y usos culturales.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Usos prohibidos: los restantes.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

Respecto a los parámetros de **Altura de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos y Vuelos:** se estará a los establecidos para la tipología edificatoria Ch.

Artículo 304.- EQ-RG Iglesia Sagrado Corazón

Uso predominante: Uso religioso.

Usos complementarios: uso social, oficinas y vivienda parroquial.

Usos alternativos: Otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La preexistente.

Respecto a la **Altura de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos y Vuelos:** se estará a los de la edificación preexistente.

Sección 21ª SUCU 14 Piedra de Molino

Artículo 305.- EQ-RG Iglesia

Uso predominante: Uso religioso.

Usos complementarios: uso social, oficinas y vivienda parroquial.

Usos alternativos: Otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La preexistente.

Respecto a la **Altura de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos y Vuelos:** se estará a los de la edificación preexistente.

Artículo 306.- EQ-FU Velatorio

Uso predominante: Funerarios en la modalidad de velatorio

Usos complementarios: Terciarios en la categoría de oficinas, restaurantes y bares que complementen la actividad principal, sin que esta interfiera en el uso predominante.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

Respecto a la **Altura de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos y Vuelos:** se estará a los de la edificación preexistente.

TITULO XIII CRITERIOS DE TRATAMIENTO DE FACHADA HACIA SUELO RÚSTICO EN LOS SUELOS URBANOS DE ANZO, FARAILAGA, EL PALMITAL Y CASAS DE AGUILAR

Artículo 307.- Criterios de tratamiento de fachada hacia suelo rústico en los suelos urbanos de Anzo, Farailaga, El Palmital y Casas de Aguilar

Las edificaciones y muros a implantar en parcelas situadas en contacto con el suelo rústico en los suelos urbanos de Anzo, Farailaga, El palmital y Casas de Aguilar deberán cumplir, además de las medidas correctoras establecidas en los artículos 54, 55 y 214 de esta normativa, los siguientes criterios de tratamiento de fachada:

a) Los muros de cerramiento y contención en contacto con el suelo rústico deberán ser de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. Estos no podrán ser superiores a 3 metros debiendo escalonarse si se superara esta medida.

b) El ajardinamiento de los espacios libres privados se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje. En cualquier caso los desmontes necesarios que deban realizarse atenderán a las condiciones topográficas y ambientales de su soporte geográfico, potenciando con ello la relación entre edificación y el medio en que se ubica, evitando necesariamente la aparición de soluciones urbanísticas y edificatorias de notable impacto visual.

Por ello, en terrenos de fuerte pendiente las nuevas edificaciones deberán buscar soluciones escalonadas e incorporar vegetación autóctona que minimice la incidencia visual de las mismas, debiendo la vegetación formar parte de la composición del alzado de la edificación para una mayor integración en el entorno.

c) Se deberá prever el soterramiento de todas aquellas instalaciones vistas sobre la envolvente de las edificaciones existentes, prohibiéndose cualquier tipo de instalación vista sobre la envolvente de nuevas edificaciones; todo ello siempre que sea técnicamente viable. Se excluyen de este mandato todas aquellas edificaciones que requieran para su funcionamiento el contacto con el exterior de la envolvente de la edificación tales como placas solares, antenas, etc.

d) Las cubiertas de las edificaciones procurarán tener la misma consideración que las fachadas, los elementos auxiliares como depósitos de agua, antenas y dependencia auxiliares varias, deberán estar integradas en la edificación, debiendo sus propietarios mantener la cubierta perfectamente terminada y en las debidas condiciones estéticas y de conservación.

e) La carpintería exterior deberá ser de madera o de otro material siempre que estén acabados imitando madera (como el aluminio o pvc).

TITULO XIV ANEXOS A LA PRESENTE NORMATIVA.

Anexo I Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUSO Los Sauces, SUSO Llano Alegre, SUCU 1.7. Sistema General CDI y SUSO Finca Clavijo

Anexo II: Ámbitos de planeamiento sujetos a Revisión: PEPRI Casco de Guía, PERI La Atalaya-Becerril.

Anexo III: Ámbitos de ordenación remitida a plan especial de ordenación en suelo urbano y asentamientos rurales. PE Las Cañadas-Las-Boticaria, PE de Fachada del Litoral de San Felipe, PE La Sillailla, PE Hoya de pineda y PE Gallego de Atrás.

Anexo IV: Ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable.

TITULO XV DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Ordenación del suelo rústico, asentamientos rurales de Lomo el Pino y Los Castillejos (Ch2), y parte del Suelo urbano de Piedra de Molino (b2*) hasta la entrada en vigor de los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos.

1. En cumplimiento de la Disposición Transitoria Quinta del TRLOTENC, en tanto no se redacten los correspondientes Planes o Normas de los Espacios Naturales Protegidos, el suelo del término municipal de Santa María de Guía incluido en la declaración de Espacios Naturales Protegidos se clasifica transitoriamente por el presente Plan General de Ordenación como suelo rústico de protección natural 1 (SRPN1), con la excepción del suelo correspondiente al clasificado anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, como suelo urbano y suelo rústico de asentamiento rural, que mantendría asimismo con carácter transitorio su clasificación.

2. El suelo urbano de Piedra de Molino y los asentamientos rurales de Lomo el Pino y Los Castillejos, en la parte incluida en el Parque Rural de Doramas incorporan en el PGO, con carácter transitorio hasta la aprobación de su instrumento de ordenación específico, la ordenación pormenorizada del PGO vigente con las matizaciones propias que exigen la presente Revisión.

3. No obstante, el asentamiento rural de Lomo el Pino, al haber sido delimitado ex novo por la presente Revisión del PGO, no cuenta en el documento en vigor con ordenación pormenorizada, con lo que se ordenará transitoriamente siguiendo las directrices del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Doramas, que si bien no se encuentra aún en vigor, ya contiene una ordenación pormenorizada suficiente para este ámbito.

4. En este sentido, las tipologías edificatorias propuestas para los asentamientos rurales estos ámbitos incluidos en el Parque Rural han sido revisadas, quedando incluidas en la tipología Ch2:

- En el asentamiento rural de Los Castillejos la tipología edificatoria b2 se ha considerado que incorpora parámetros de suelo urbano, con lo que no es aplicable a los asentamientos rurales. Por ello, se reconvierte a la tipología Ch2, con los parámetros propios de las mismas, parámetros que incorpora la Normativa de Ordenación Pormenorizada de la presente Revisión.
- Al asentamiento rural de Lomo el Pino se le aplicará la tipología Ch2, por ser la más cercana a los parámetros establecidos actualmente en las determinaciones del Plan Rector de uso y gestión del Parque Rural de Doramas.

5.- Respecto a la parte del suelo urbano de Piedra de Molino incluido en el Parque Rural de Doramas (tipología b2*) se establece la ordenación que imperaba en este ámbito en las NNSS aprobadas en 1983 con las siguientes determinaciones de aplicación:

- Uso: Residencial
- Parcela mínima: 120 m2s
- Edificabilidad 5,5 m3/m2
- Altura: 2 plantas y 7 metros.

SEGUNDA.- Tipologías edificatorias y disposiciones transitorias para los ámbitos de suelo urbano delimitados y remitidos a planeamiento de desarrollo posterior mediante Plan Especial de Reforma Interior de La Cañada – La Boticaria.

1. Se procede a definir determinadas disposiciones para terrenos que ya poseen la condición de solar en zonas remitidas a planeamiento de desarrollo mediante PERI, con el objeto de no producir perjuicio a propietarios de suelo que estando en éstas áreas no pudieren materializar un aprovechamiento urbanístico predefinido, por tener que esperar a la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de La Cañada-La Boticaria.

2. Condiciones previas para poder edificar en el periodo transitorio. Los requisitos fundamentales que han de cumplir los terrenos susceptibles de ser edificados en este periodo son los siguientes:

- a) 1.- Poseer acceso por vía pavimentada.
2.- Suministro de agua potable a pie de parcela.
3.- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
4.- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos una de las vías que lo circunden. (El propietario podrá comprometerse a realizar cualquiera de las acometidas exigida).
- b) Poseer alineaciones y rasantes definidas por existir edificaciones próximas y viales a pie de parcela que las definen.
- c) Que la tipología edificatoria de las edificaciones próximas sea asimilable a Edificios Adosados en Manzana Cerrada.

3. Condiciones para edificar. En solares definidos en las condiciones del punto anterior se edificará siguiendo las determinaciones de lo establecido para la tipología b2.

TERCERA.- Tipologías edificatorias y disposiciones transitorias para los ámbitos de suelo urbano incluidos en el área del Plan Especial de Reforma Interior La Atalaya Becerril hasta que éste no sea revisado.

1. Mientras no se apruebe definitivamente la revisión del PERI de La Atalaya – Becerril se podrá edificar en aquellas parcelas que el actual plan especial recoja como edificables y bajo los parámetros edificatorios y de uso que se establezcan en cada caso (ordenanzas A, B y C).

2. Respecto a las parcelas calificadas por el PGO del 2005 como b2, situadas en el área norte de ampliación del PERI que este plan propone y hasta que se apruebe su revisión, le serán de aplicación los parámetros edificatorios de la citada tipología. Una vez se apruebe la revisión del PERI los parámetros tipológicos serán los que éste establezca.

CUARTA.- Disposiciones transitorias para las edificaciones residenciales del suelo urbano incluido en el área del Plan Especial de fachada del litoral de San Felipe.

1. Mientras no se apruebe definitivamente el Plan Especial de fachada del litoral de San Felipe y entre en vigor, las edificaciones residenciales preexistentes con anterioridad a la Ley de Costas situadas en servidumbres de tránsito y protección estarán sujetas a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta 1, 2 b y c de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Disposiciones Transitorias Decimotercera, Decimocuarta y Decimoquinta del Reglamento General de Costas, aprobado según Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

A los efectos de su legalización la tipología de aplicación será la b3 para las edificaciones situadas desde el número 1 al 3 de la GC-751 Lugar Diseminado San Felipe y la b2 para el resto de edificaciones incluidas en el citado Plan Especial.

QUINTA.- Obras admisibles en las edificaciones residenciales construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, en el suelo urbano de Caleta de Soria, identificadas en los planos de Ordenación Pormenorizada con el código E.

1. A las edificaciones residenciales construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, delimitadas en los planos de ordenación pormenorizada e identificadas con el código “E”, que se sitúen en servidumbre de tránsito y protección, le serán de aplicación las determinaciones establecidas en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Disposiciones Transitorias Decimotercera, Decimocuarta y Decimoquinta del Reglamento General de Costas, aprobado según Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

2. Una vez demolidas totalmente estas edificaciones residenciales, no podrán erigirse nuevamente con éste uso. Sólo será posible la construcción de nuevas edificaciones, siempre que se sitúen en servidumbre de protección y se destinen a usos y actividades que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio público marítimo terrestre y entendiéndose como tal los usos culturales, recreativos, sanitario-asistencial, social, deportivo y comercio, en la categoría de local comercial. Todo ello en adecuación a los artículos 23, 24, 25 y 26 de la Ley de Costas y artículos 44 a 51 del Reglamento General de Costas.

3. La edificabilidad permitida para las nuevas edificaciones que puedan autorizarse, será como máximo de 1 m²/m² y una planta de altura. Los planos de fachada de la edificación deberán situarse en la alineación oficial delimitada en los planos de ordenación pormenorizada, sin que ningún caso invada la servidumbre de tránsito. En las manzanas delimitadas en los planos de ordenación pormenorizada que invadan la servidumbre de tránsito, los planos de fachada de la edificación se situarán sobre la alineación interior entendida ésta como la constituida por la línea límite de la servidumbre de tránsito, debiendo dejar la franja afectada por la de servidumbre de tránsito permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.