

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

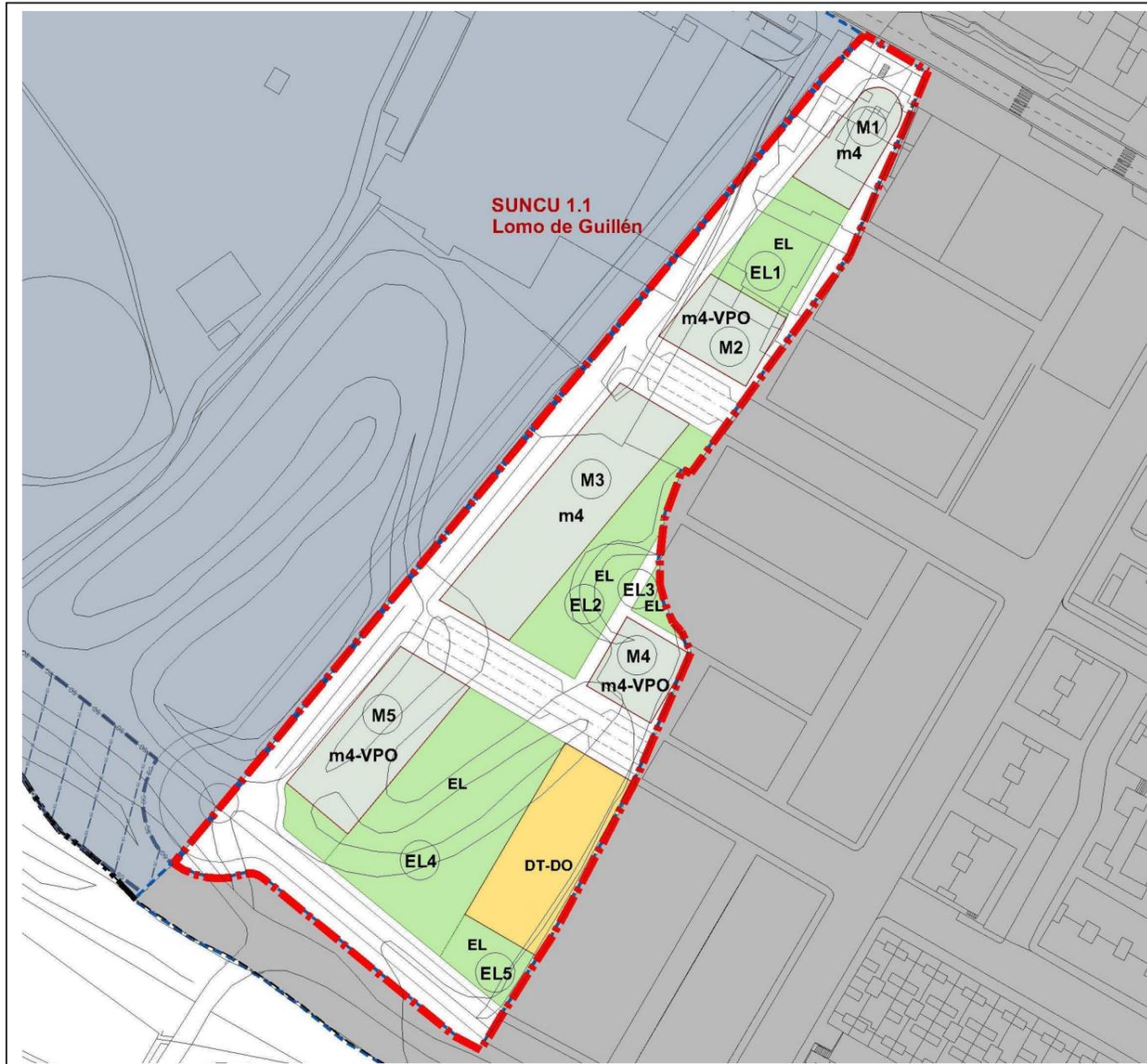


**ANEXO IV: Ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable**



## **Anexo IV: Ficheros de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable.**

# Ámbitos de Ordenación Directa en Suelos Urbanos no Consolidados por la Urbanización



**DETERMINACIONES DE CARACTER AMBIENTAL**

- Se realizarán muros provisionales de contención para protección de caída de escombros a las áreas del barranco.
- Se aconseja retranquear las edificaciones respecto al SUSNO Lomo Guillen, debiéndose estudiar el tránsito desde el edificado al espacio libre mediante la implantación de un corredor verde o paseo peatonal ajardinado, utilizando especies arbóreas o arbustivas propias del piso bioclimático correspondiente.
- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, especialmente el artículo 130.2 Medidas de prevención para ámbitos en riesgo de avenidas e inundaciones (con carácter preventivo), así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y deberán ser contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA
<b>Residencial</b>							
b2	M1	595,82	1,8	1072,47	1	1	1072,47
b2	M2	1092,27	1,8	1966,08	1	1	1966,08
b2-VPO	M3	525,37	1,8	945,66	1	0,8	756,528
b2-VPO	M4	333,1	1,8	599,58	1	0,8	479,664
<b>Dotaciones</b>							
DT-CDI	DT-CDI	322,51	1	322,51	0	0	0
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL-1	EL-1	1512,05					
<b>Total parcial</b>		<b>4.381,12</b>		<b>4.906,30</b>			<b>4.274,74</b>
<b>Viario</b>		3.359,02					
<b>TOTAL</b>		<b>7.740,14</b>		<b>4.906,30</b>			<b>4.274,74</b>

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA
<b>Residencial</b>							
m4	M1	419,71	3,20	1.343,07	1,00	1,00	1.343,07
m4-VPO	M2	469,03	3,20	1.500,89	1,00	0,80	1.200,71
m4	M3	1.419,06	3,20	4.540,99	1,00	1,00	4.540,99
m4-VPO	M4	371,62	3,20	1.189,18	1,00	0,80	951,34
m4-VPO	M5	926,01	3,20	2.963,23	1,00	0,80	2.370,58
<b>Dotaciones</b>							
DT-DO		1.058,49	1,00	1.058,49			
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL-1		606,46					
EL-2		901,58					
EL-3		89,39					
EL-4		2.085,76					
EL-5		299,56					
<b>Total parcial</b>		<b>8.646,67</b>		<b>12.595,85</b>			<b>10.406,70</b>
<b>Viario</b>		5.642,38					
<b>TOTAL</b>		<b>14.289,05</b>		<b>12.595,85</b>			<b>10.406,70</b>

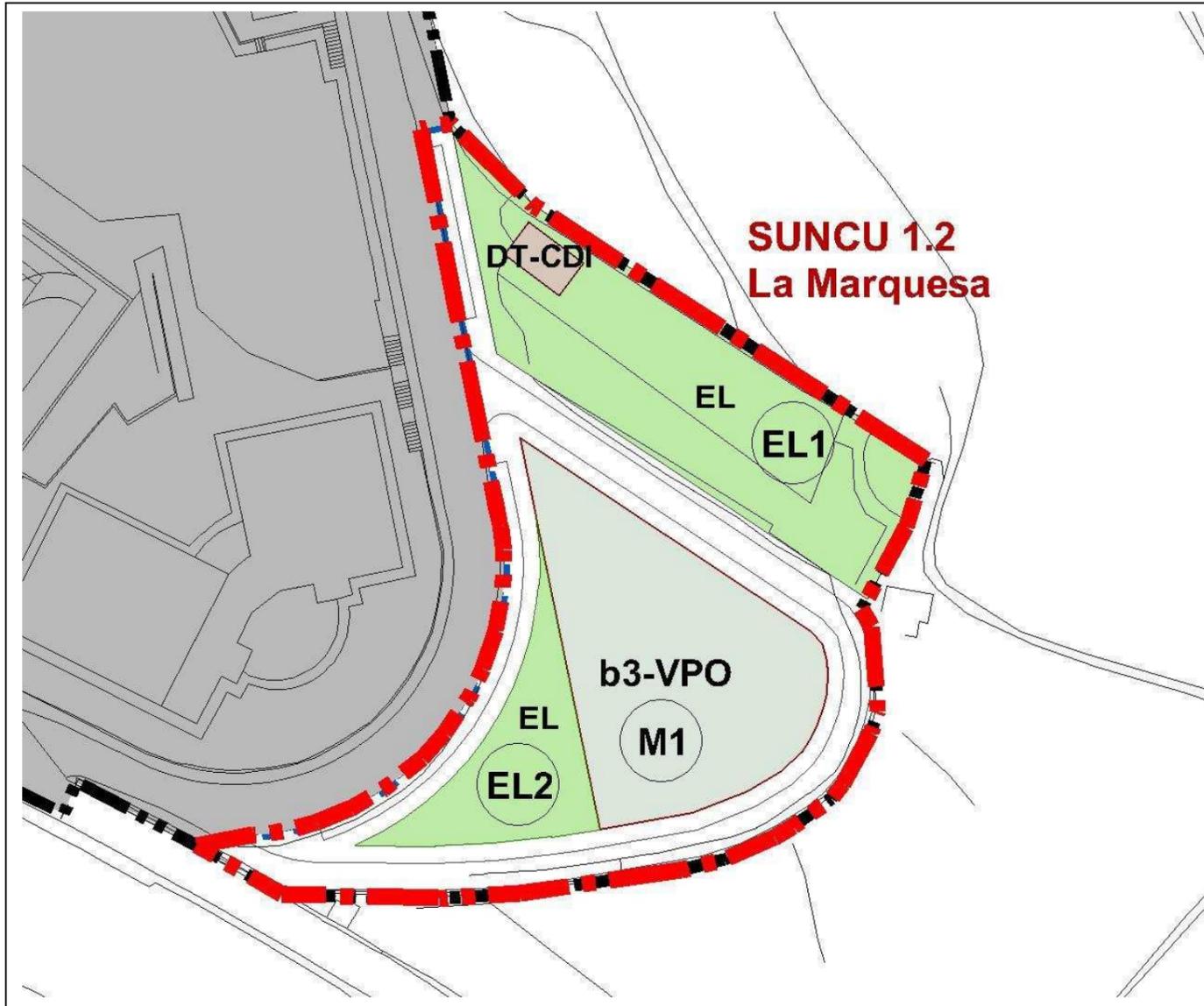
**DETERMINACIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN**

- 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.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4)

**NOTA:** El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

La Unidad de Actuación UA 1.1 coincide con la delimitación del ámbito de SUNCU, la delimitación se representa en el plano G1.



La Unidad de Actuación UA 1.2 coincide con la delimitación del ámbito de SUNCU, la delimitación se representa en el plano G1.

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y deberán ser contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.

Ámbito de ordenación:	SUNCU 1-2 La Marquesa
Ámbito de gestión:	Unidad de Actuación La Marquesa UA 1-2
Categoría de suelo urbano:	Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

Superficie del Ámbito:	3.664,38 m2s
------------------------	--------------

Uso Característico:	Residencial (colectiva/unifamiliar)	Sistema de ordenación:	Manzana cerrada (MC)
Usos compatibles:	Comunitarios		
Densidad estimada:	69 viv/Ha 164 hab/Ha	Altura máxima de la edificación:	3 plantas
Coefficiente de Edificabilidad:	0,70 m2c/m2s	Sup. edificable residencial:	2.528,90 m2c
Sup. Máxima edificable:	2.568,40 m2c	Sup. edificable residencial VPO:	2.528,90 m2c
Aprovechamiento Total:	2.023,120 U.A.	Nº de viviendas estimada:	25 Viv.
Aprovechamiento Medio:	0,552 U.A./m2s	Nº de viviendas VPO:	25 Viv.
Sistema de Ejecución:	Público*		

Plazos:	Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión
---------	--

Tipologías edificatorias	Manzana/P arcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA
<b>Residencial</b>							
b3-VPO	M1	936,63	2,70	2.528,90	1,00	0,80	2.023,12
<b>Dotaciones</b>							
DT-CDI		39,50	1,00	39,50			
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL-1		1.037,50					
EL-2		334,70					
<b>Total parcial</b>		<b>2.348,33</b>		<b>2.568,40</b>			<b>2.023,12</b>
<b>Viaro</b>		1.316,05					
<b>TOTAL</b>		<b>3.664,38</b>		<b>2.568,40</b>			<b>2.023,12</b>

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN**

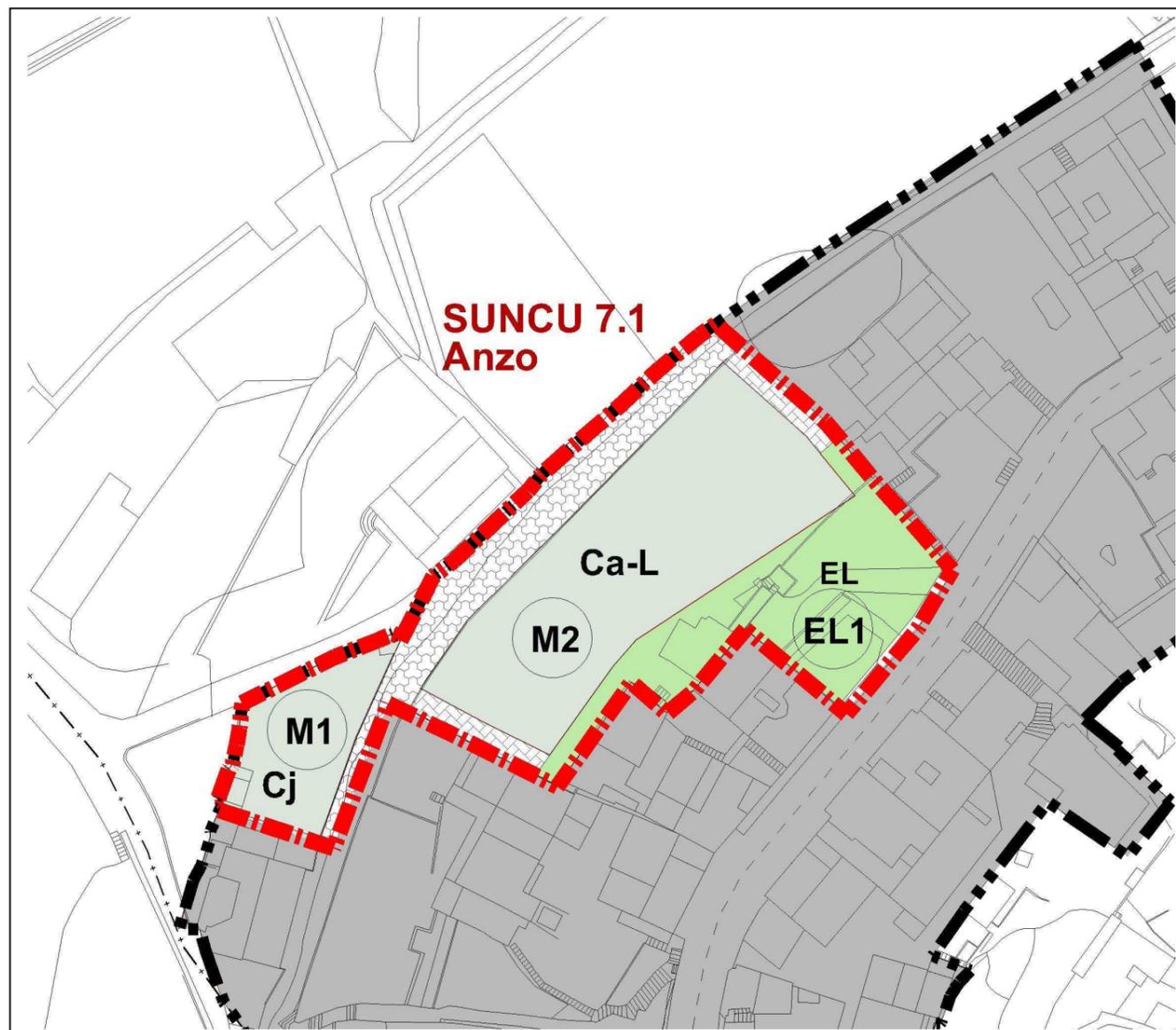
- Para garantizar la accesibilidad urbanística a los espacios libres, edificios públicos y demás espacios de pública concurrencia del Sector, habrán de existir itinerarios adaptados en cumplimiento del Decreto 227/1997, especialmente lo establecido en sus artículos 3 y 5 que deberán a su vez cumplir 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.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4).

- El espacio libre público situado en los antiguos jardines de la Marquesa deberá basarse en la preexistencia de los muros y bancales, buscando soluciones de diseño que los integren. Igualmente tendrá la consideración de Jardín Histórico. Ningún trabajo de restauración y, sobre todo, de recuperación del jardín deberá abordarse sin realizar previamente una amplia investigación que incluya la recopilación de todos los datos relativos al jardín en cuestión y a otros similares, a fin de asegurar que dicho trabajo se realiza con total garantía científica. Antes de iniciar la ejecución de las obras, debe prepararse un proyecto basado en la antedicha investigación, el cual será sometido a consideración de un grupo de expertos para su examen y aprobación conjunta.

- La edificación existente se deberá rehabilitar para adecuarla al uso que se vaya a implantar, que ahora se destinará a Dotaciones.

**NOTA:** \*Sistema público de ejecución con suelo ya adquirido por la administración pública y pendiente de las obras de urbanización.



<b>Ámbito de ordenación:</b>	SUNCU 7-1 Anzo
<b>Ámbito de gestión:</b>	Unidad de Actuación Anzo UA 7-1
<b>Categoría de suelo urbano:</b>	Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

<b>Superficie del Ámbito:</b>	2.439,28 m <sup>2</sup> s
-------------------------------	---------------------------

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva/unifamiliar)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Ciudad Jardín (Aislada/Pareada) (CJ) Edificación en hilera o adosada (EH)
<b>Usos compatibles:</b>	Comunitarios y Terciarios	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	2 y 3 plantas
<b>Densidad estimada:</b>	50 viv/Ha 119 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b>	1.447,31 m <sup>2</sup> c
<b>Coeficiente de Edificabilidad:</b>	0,59 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	0,00 m <sup>2</sup> c
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	1.447,31 m <sup>2</sup> c	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	12 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b>	1.688,583 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	0 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,692 U.A./m <sup>2</sup> s		
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		

<b>Plazos:</b>	Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión
----------------	--

Tipologías edificatorias	Manzana/P arcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m <sup>2</sup> c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA
<b>Residencial</b>							
Cj	M1	302,2	0,8	241,76	1,25	1	302,2
Ca-L	M2	1004,63	1,2	1205,55	1,15	1	1386,3825
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL-1		606,37					
<b>Total parcial</b>		<b>1.913,20</b>		<b>1.447,31</b>			<b>1.688,58</b>
<b>Viaro</b>		526,08					
<b>TOTAL</b>		<b>2.439,28</b>		<b>1.447,31</b>			<b>1.688,58</b>

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN**

- 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.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4).

- Deberá preservarse el muro de piedra del banal, por lo que la edificación que haya de desarrollarse deberá utilizarlo como basamento, pudiendo utilizarse el interior para el desarrollo de los aparcamientos. Se deberán buscar soluciones para que el acceso al aparcamiento sea comunitario, de manera que no se rompa la continuidad del muro, ni se produzcan muchas interrupciones que comprometan su estabilidad.

- El espacio libre público deberá resolver la conexión entre la parte baja y alta del ámbito de ordenación, mediante el desarrollo de bancales, escaleras y otros elementos que contribuyan a la integración de las diferentes cotas.

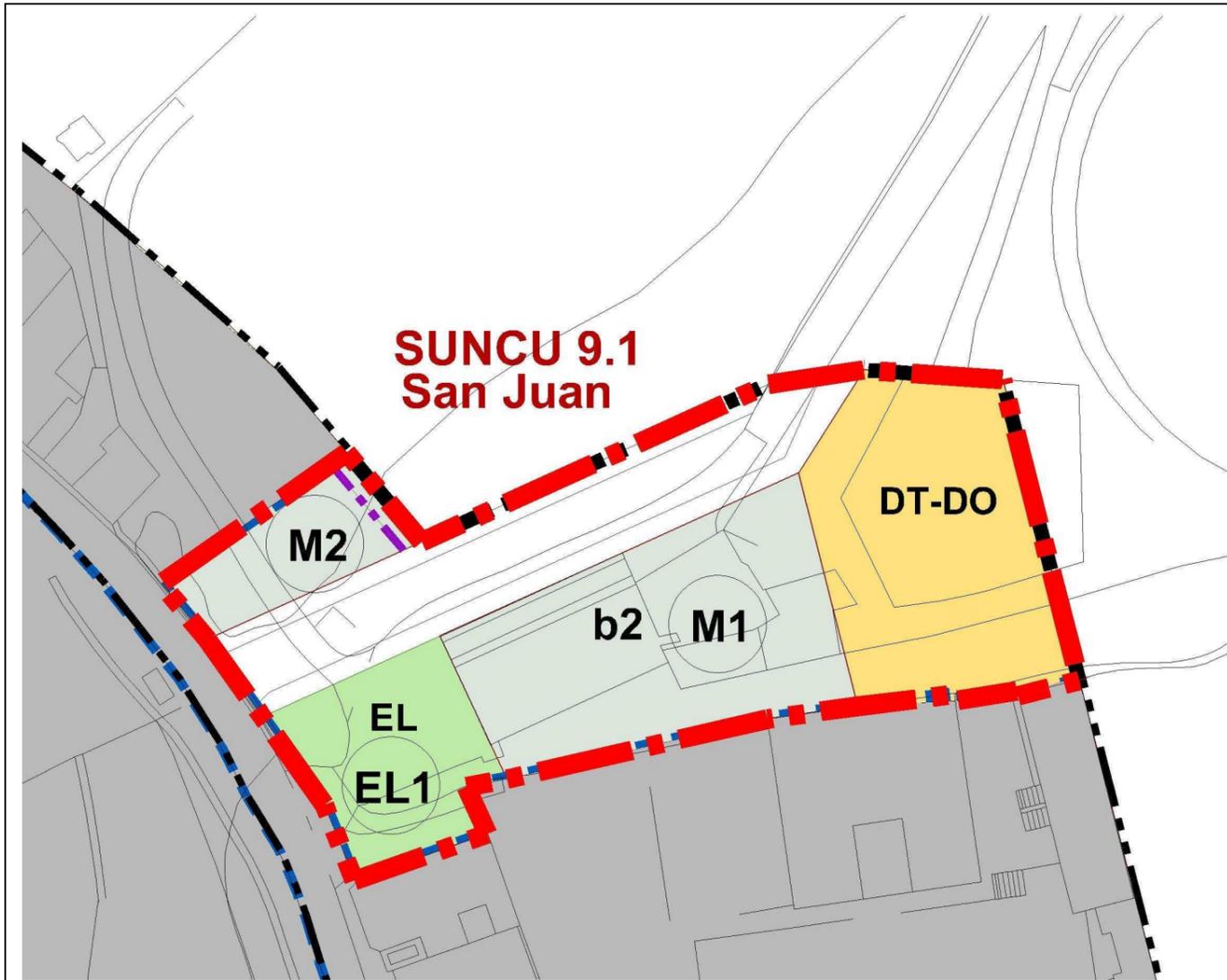
**NOTA:** El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

La Unidad de Actuación UA 7.1 coincide con la delimitación del ámbito de SUNCU, la delimitación se representa en el plano G1.

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, especialmente el artículo 130.3 Medidas de prevención para zonas con riesgo de desprendimientos así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y deberán ser contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.



Ámbito de ordenación:	SUNCU 9-1 San Juan
Ámbito de gestión:	Unidad de Actuación San Juan UA 9-1
Categoría de suelo urbano:	Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

Superficie del Ámbito:	2.681,39 m2s
------------------------	--------------

Uso Característico:	Residencial (colectiva/unifamiliar)	Sistema de ordenación:	Manzana cerrada (MC)
Usos compatibles:	Comunitarios y Terciarios	Altura máxima de la edificación:	2 plantas
Densidad estimada:	64 viv/Ha 153 hab/Ha	Sup. edificable residencial:	1.774,19 m2c
Coefficiente de Edificabilidad:	1,09 m2c/m2s	Sup. edificable residencial VPO:	0,00 m2c
Sup. Máxima edificable:	2.921,72 m2c	Nº de viviendas estimada:	17 Viv.
Aprovechamiento Total:	1.774,190 U.A.	Nº de viviendas VPO:	0 Viv.
Aprovechamiento Medio:	0,662 U.A./m2s		
Sistema de Ejecución:	Privado		

Plazos:	Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión
---------	--

Tipologías edificatorias	Manzana/P arcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA
<b>Residencial</b>							
b2	M1	762,71	1,8	1372,87	1	1	1372,87
b2	M2	222,96	1,8	401,32	1	1	401,32
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL-1		349,66					
<b>Dotaciones</b>							
DT-DO		717,21	1,6	1147,53			
<b>Total parcial</b>		<b>2.052,54</b>		<b>2.921,72</b>			<b>1.774,19</b>
<b>Viario</b>		<b>628,85</b>					
<b>TOTAL</b>		<b>2.681,39</b>		<b>2.921,72</b>			<b>1.774,19</b>

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

- Para garantizar la accesibilidad urbanística a los espacios libres, edificios públicos y demás espacios de pública concurrencia del ámbito, 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.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4).

- El Espacio Libre Público deberá garantizar el tránsito peatonal y de acceso al colegio público, modificando su topografía para adaptarla al cambio de niveles.

**NOTA:** El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

La Unidad de Actuación UA 9.1 coincide con la delimitación del ámbito de SUNCU, la delimitación se representa en el plano G1.

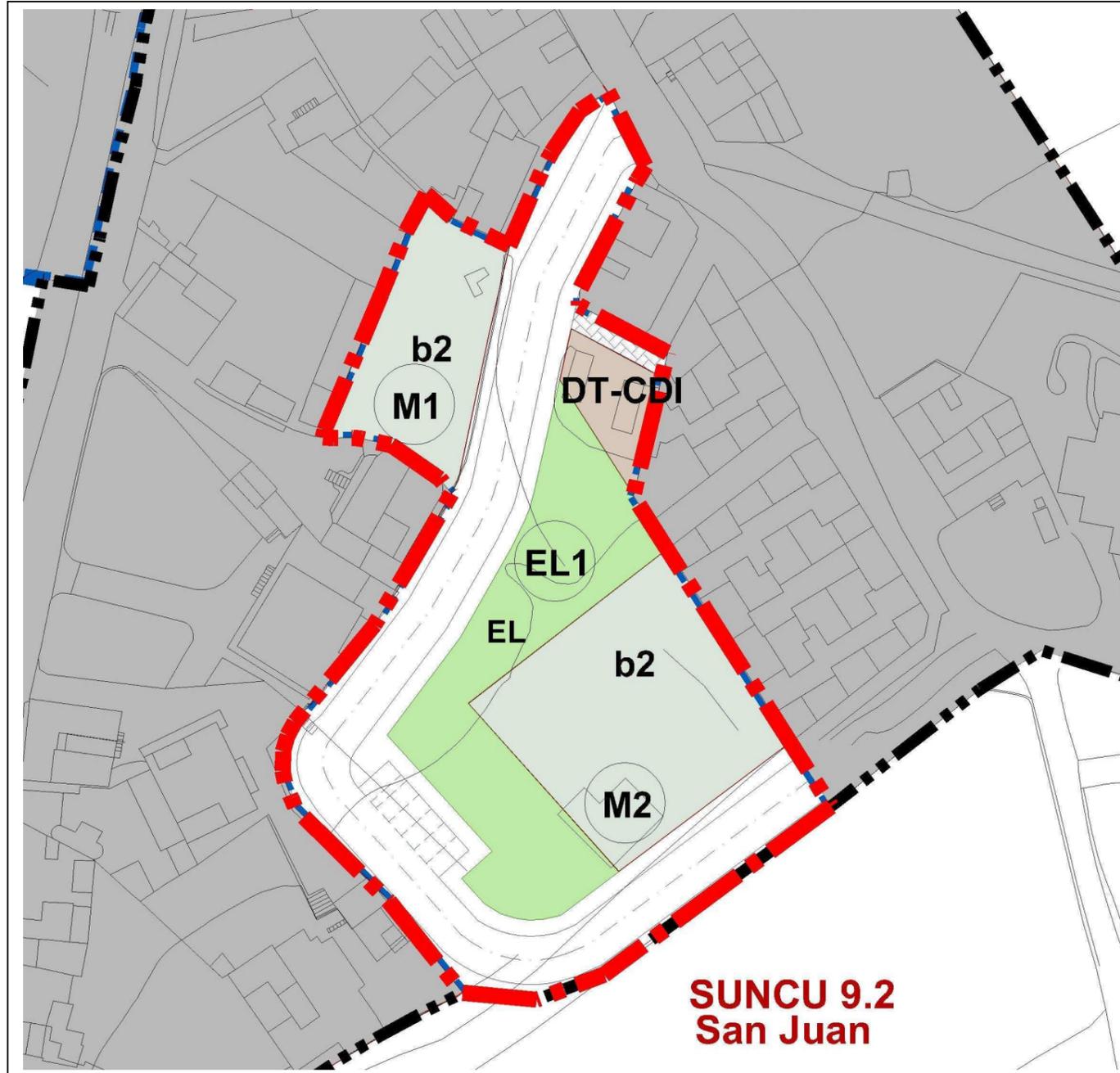
**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- Se canalizará, enterrará y reconexionará los tendidos eléctricos de alta y media tensión, en contacto con el ámbito para minimizar el impacto de estas infraestructuras que discurren actualmente aéreas.

- En el espacio libre público se considerarán especies propias del lugar pero con un desarrollo mínimo de tallo de 3mt de altura.

- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y deberán ser contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.



**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y deberán ser contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.

Ámbito de ordenación:	SUNCU 9-2 San Juan
Ámbito de gestión:	Unidad de Actuación San Juan UA 9-2
Categoría de suelo urbano:	Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

Superficie del Ámbito:	3.879,48 m2s
------------------------	--------------

Uso Característico:	Residencial (colectiva/unifamiliar)	Sistema de ordenación:	Manzana cerrada (MC)
Usos compatibles:	Comunitarios y Terciarios		
Densidad estimada:	55 viv/Ha 131 hab/Ha	Altura máxima de la edificación:	2 plantas
Coefficiente de Edificabilidad:	0,64 m2c/m2s	Sup. edificable residencial:	2.235,88 m2c
Sup. Máxima edificable:	2.470,65 m2c	Sup. edificable residencial VPO:	0,00 m2c
Aprovechamiento Total:	2.235,880 U.A.	Nº de viviendas estimada:	21 Viv.
Aprovechamiento Medio:	0,576 U.A./m2s	Nº de viviendas VPO:	0 Viv.
Sistema de Ejecución:	Privado		

Plazos:	Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión
---------	--

Tipologías edificatorias	Manzana/P arcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA
<b>Residencial</b>							
b2	M1	441,35	1,8	794,43	1	1	794,43
b2	M2	800,81	1,8	1441,45	1	1	1441,45
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL-1		782,94					
<b>Dotaciones</b>							
DT-CDI		130,43	1,8	234,77			
<b>Total parcial</b>		<b>2.155,53</b>		<b>2.470,65</b>			<b>2.235,88</b>
<b>Viario</b>		1.723,95					
<b>TOTAL</b>		<b>3.879,48</b>		<b>2.470,65</b>			<b>2.235,88</b>

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

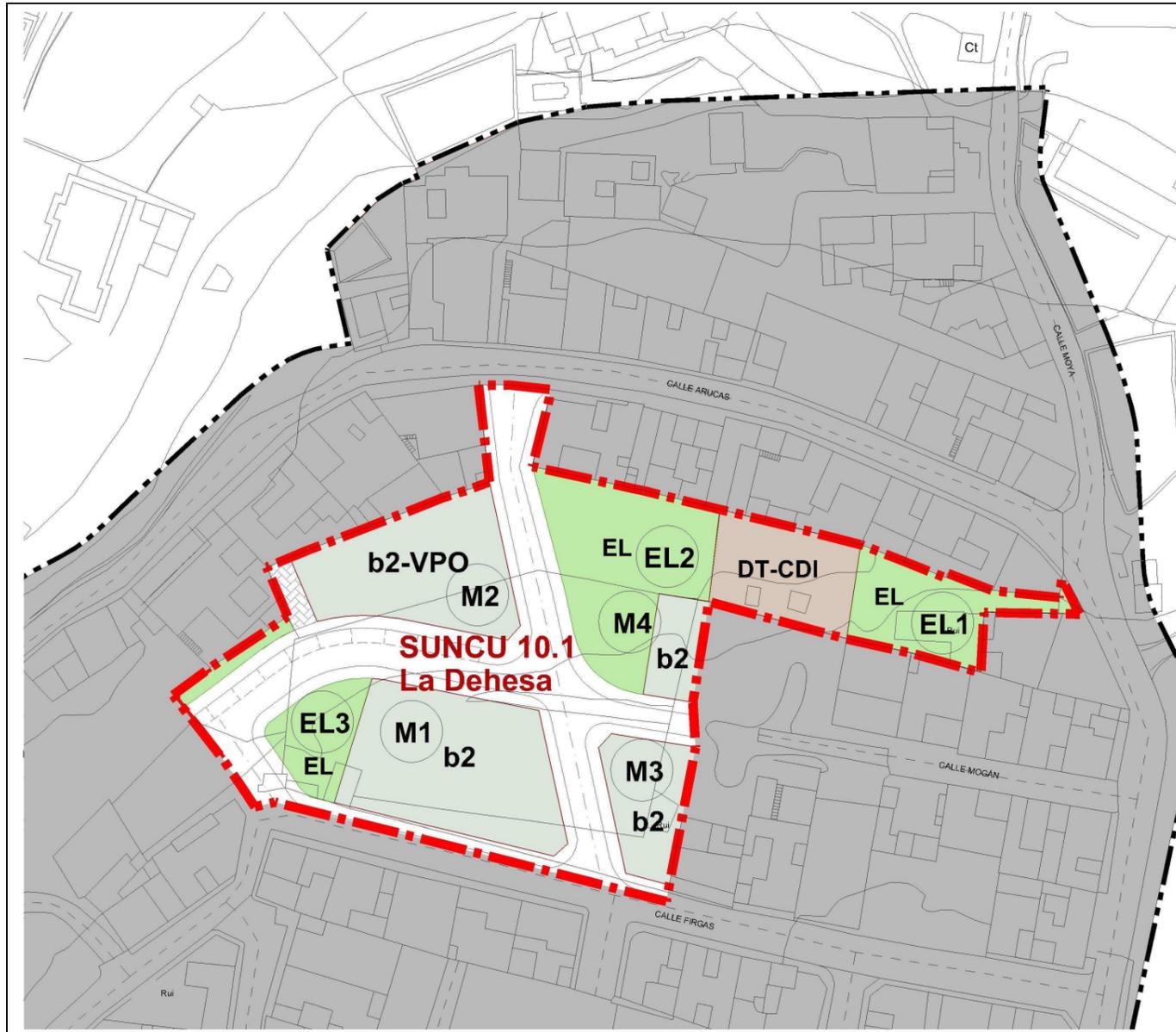
- Para garantizar la accesibilidad urbanística a los espacios libres, edificios públicos y demás espacios de pública concurrencia del ámbito, habrán de existir itinerarios adaptados en cumplimiento del Decreto 227/1997, especialmente lo establecido en sus artículos 3 y 5 que deberán a su vez cumplir 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.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4).

- El Espacio Libre Público deberá garantizar el tránsito peatonal y de acceso a la Dotación, modificando su topografía para adaptarla al cambio de niveles.

**NOTA:** El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

La Unidad de Actuación UA 9.2 San Juan coincide con la delimitación del ámbito de SUNCU, la delimitación se representa en el plano G1.



<b>Ámbito de ordenación:</b>	SUNCU 10-1 La Dehesa
<b>Ámbito de gestión:</b>	Unidad de Actuación La Dehesa UA 10-1
<b>Categoría de suelo urbano:</b>	Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

<b>Superficie del Ámbito:</b>	4.819,83 m <sup>2</sup> s
-------------------------------	---------------------------

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva/unifamiliar)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Manzana cerrada (MC)
<b>Usos compatibles:</b>	Comunitarios y Terciarios	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	2 plantas
<b>Densidad estimada:</b>	59 viv/Ha 141 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b>	2.970,34 m <sup>2</sup> c
<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,74 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	1.020,87 m <sup>2</sup> c
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	3.583,79 m <sup>2</sup> c	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	28 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b>	2.766,166 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	10 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,574 U.A./m <sup>2</sup> s		
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		

<b>Plazos:</b>	Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión
----------------	--

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m <sup>2</sup> c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA
<b>Residencial</b>							
b2	M1	702,4	1,8	1264,32	1	1	1264,32
b2-VPO	M2	567,15	1,8	1020,87	1	0,8	816,696
b2	M3	250,75	1,8	451,35	1	1	451,35
b2	M4	129,89	1,8	233,8	1	1	233,8
<b>Dotaciones</b>							
	DT-CDI	340,81	1,8	613,45			
<b>Espacio Libre Público</b>							
	EL-1	342,08					
	EL-2	618,22					
	EL-3	196,09					
<b>Total parcial</b>		<b>3.147,39</b>		<b>3.583,79</b>			<b>2.766,17</b>
<b>Viario</b>		1.672,44					
<b>TOTAL</b>		<b>4.819,83</b>		<b>3.583,79</b>			<b>2.766,17</b>

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

- Para garantizar la accesibilidad urbanística a los espacios libres, edificios públicos y demás espacios de pública concurrencia del ámbito, 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.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4).

- La edificación destinada a dotaciones deberá garantizar la resolución de las medianeras de las edificaciones con las que linda. El proyecto de edificación deberá adecuarse a los volúmenes de las edificaciones colindantes garantizando que no se produzcan más medianeras vistas, en todo caso de producirse deberá tener especial cuidado con el tratamiento de ellas.

- los Espacios Libres Públicos que se sitúan entre las medianeras de la edificación deberán tener como objetivo la resolución de estos parámetros mediante un tratamiento ornamental adecuado que los integre. Así mismo este espacio deberá configurarse de tal manera que resuelva, mediante un recorrido adaptado, el desnivel de cota existente entre el edificio dotacional y el viario superior donde se localizan las plazas de aparcamientos para personas de movilidad reducida, garantizando de esta manera su accesibilidad.

- Las plazas de aparcamientos situadas en el viario superior son vinculantes.

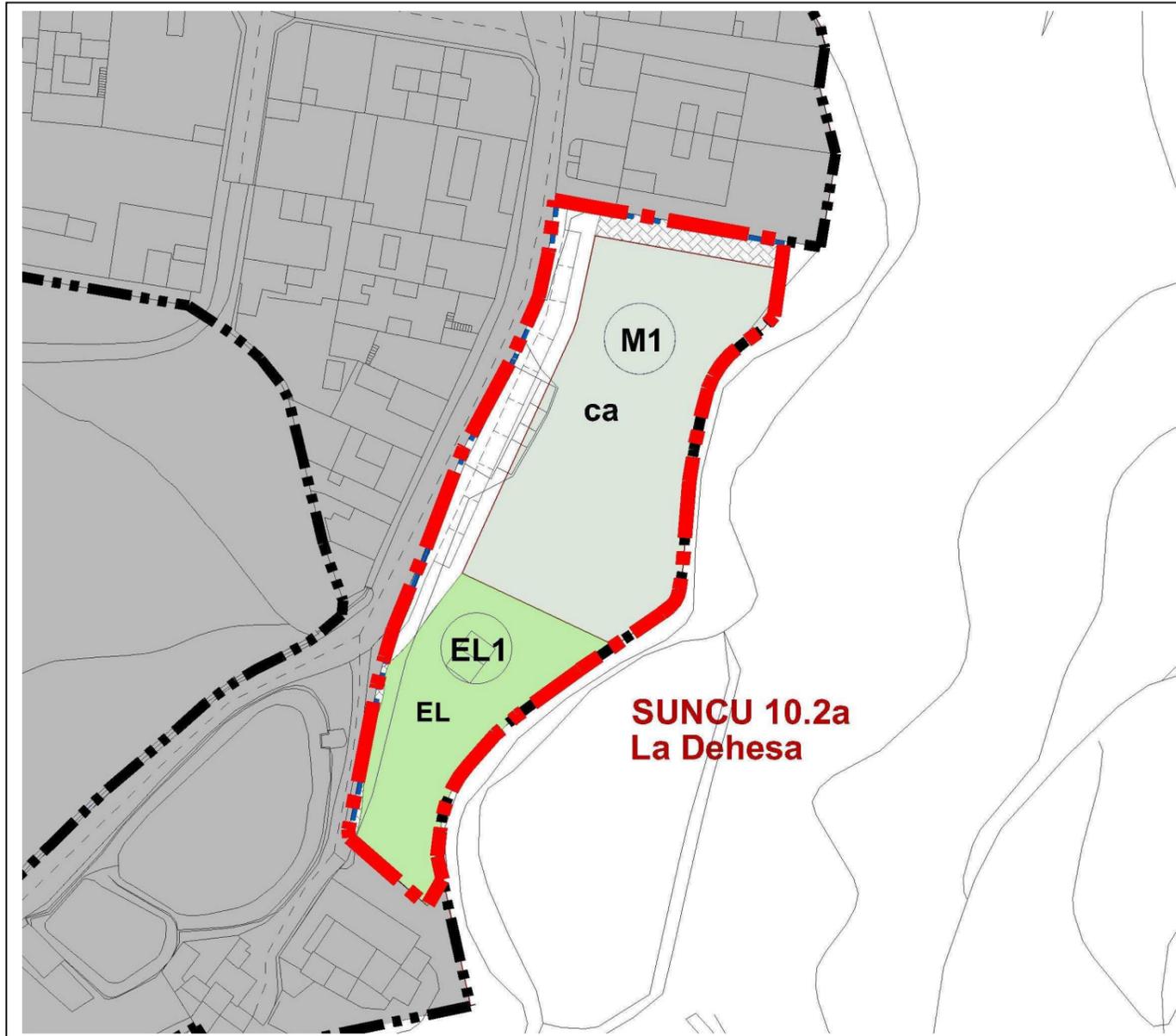
**NOTA:** El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

- La Unidad de Actuación UA 10.1 coincide con la delimitación del ámbito de SUNCU, la delimitación se representa en el plano G1.

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- Retirada y almacenamiento, para su reutilización del suelo agrícola de alto potencial agrológico existente ( destinándolo a sorribas en otras zonas del municipio o a áreas degradadas con el objeto de restaurar paisajísticamente).

- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.



<b>Ámbito de ordenación:</b>	SUNCU 10-2a La Dehesa
<b>Ámbito de gestión:</b>	Unidad de Actuación La Dehesa UA 10-2a
<b>Categoría de suelo urbano:</b>	Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

<b>Superficie del Ámbito:</b>	2.580,62 m2s
-------------------------------	--------------

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva/unifamiliar)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Edificación en hilera o adosada (EH)
<b>Usos compatibles:</b>	Comunitarios y Terciarios	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	2 plantas
<b>Densidad estimada:</b>	55 viv/Ha 132 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b>	1.614,99 m2c
<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,63 m2c/m2s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	0,00 m2c
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	1.614,99 m2c	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	14 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b>	1.857,239 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	0 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,720 U.A./m2s		
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		

<b>Plazos:</b>	Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión
----------------	--

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA
<b>Residencial</b>							
	Ca M1	1345,83	1,2	1614,99	1,15	1	1.857,24
<b>Espacio Libre Público</b>							
	EL-1 EL-1	703,91					
<b>Total parcial</b>		<b>2.049,74</b>		<b>1.614,99</b>			<b>1.857,24</b>
<b>Viario</b>		530,88					
<b>TOTAL</b>		<b>2.580,62</b>		<b>1.614,99</b>			<b>1.857,24</b>

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

- Para garantizar la accesibilidad urbanística a los espacios libres, edificios públicos y demás espacios de pública concurrencia del ámbito, 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.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4).

- Las edificaciones que lindan con el suelo rústico deberán cuidar sus fachadas traseras, garantizando que su tratamiento sea como el de una fachada principal. Los muros de cerramiento de parcela que lindan con el suelo rústico deberán tratarse con piedra vista.

- Los Espacios Libres Públicos dada su alta visibilidad deberán garantizar su adecuación al medio, para ello deberán utilizar materiales como la piedra natural al menos en los muros de cerramiento que lindan con el suelo rústico.

**NOTA:** El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

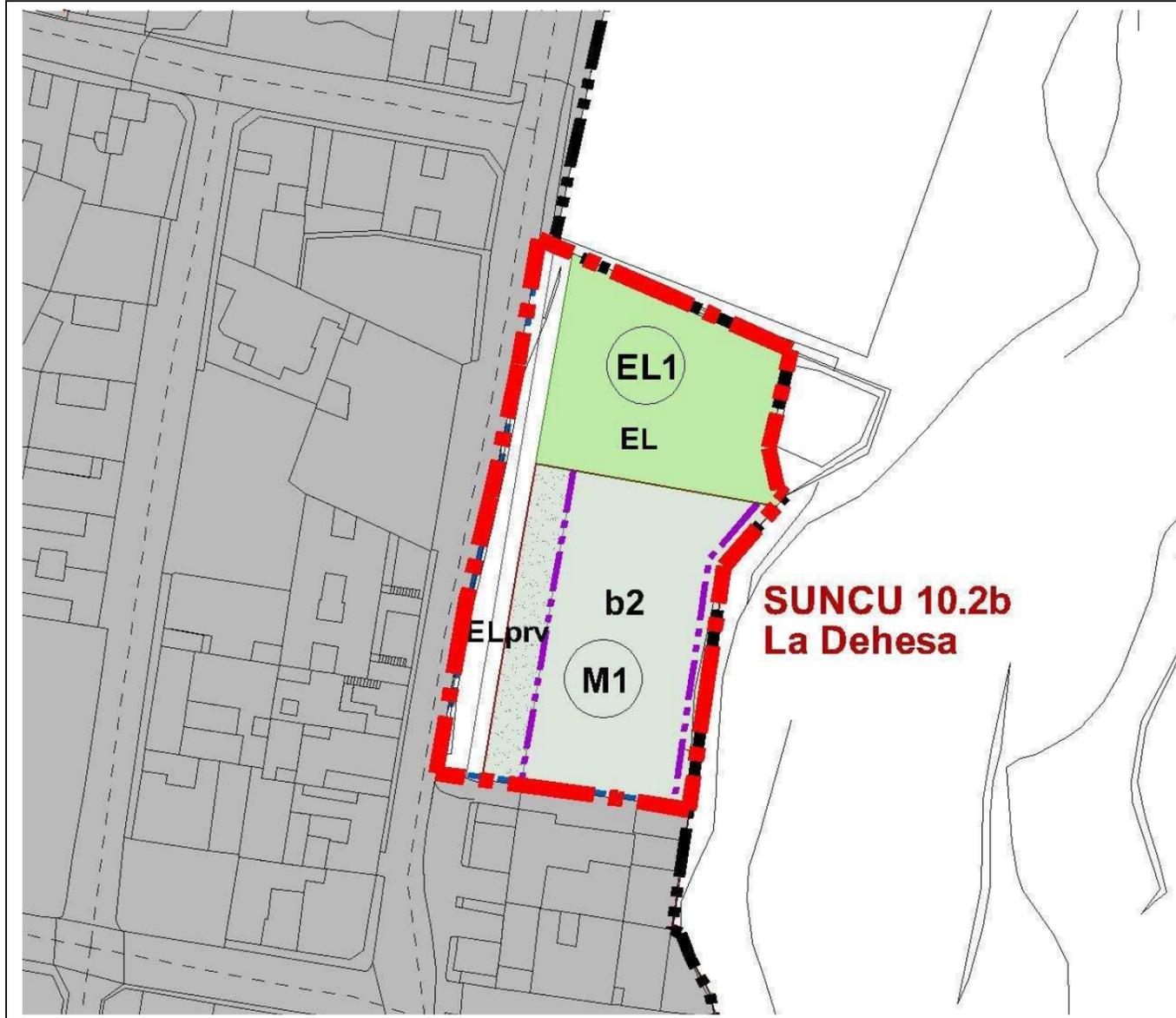
La Unidad de Actuación UA 10.2a coincide con la delimitación del ámbito de SUNCU, la delimitación se representa en el plano G1.

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

- Los espacios libres, por su colindancia con el barranco del Calabozo (SRPP1), contendrán plantaciones de las siguientes especies: Barbusano (*Apollonias barbujana*), delfino (*Pleiomeris canariensis*) y peralillos salvajes (*Maytenus canariensis*). Todas provendrán de viveros forestales insulares.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y deberán ser contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.



**Ámbito de ordenación:** SUNCU 10-2b La Dehesa  
**Ámbito de gestión:** Unidad de Actuación La Dehesa UA 10-2b  
**Categoría de suelo urbano:** Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

**Superficie del Ámbito:** 2.064,78 m<sup>2</sup>s

<b>Uso Característico:</b> Residencial (colectiva/unifamiliar)	<b>Sistema de ordenación:</b> Manzana cerrada (MC)
<b>Usos compatibles:</b> Comunitarios, Terciarios,	
<b>Densidad estimada:</b> 73 viv/Ha	
174 hab/Ha	<b>Altura máxima de la edificación:</b> 2 plantas
<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b> 0,74 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	
<b>Sup. Máxima edificable:</b> 1.527,89 m <sup>2</sup> c	<b>Sup. edificable residencial:</b> 1.527,89 m <sup>2</sup> c
<b>Aprovechamiento Total:</b> 1.527,890 U.A.	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b> 0,00 m <sup>2</sup> c
<b>Aprovechamiento Medio:</b> 0,740 U.A./m <sup>2</sup> s	<b>Nº de viviendas estimada:</b> 15 Viv.
<b>Sistema de Ejecución:</b> Privado	<b>Nº de viviendas VPO:</b> 0 Viv.

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

Tipologías edificatorias	Manzana/P arcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m <sup>2</sup> c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA
<b>Residencial</b>							
b2	M1	848,83	1,8	1527,89	1	1	1527,89
b2-EL prv		200					
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL-1		682,91					
<b>Total parcial</b>		<b>1.731,74</b>		<b>1.527,89</b>			<b>1.527,89</b>
<b>Viario</b>		333,04					
<b>TOTAL</b>		<b>2.064,78</b>		<b>1.527,89</b>			<b>1.527,89</b>

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

- 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.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4)

- Las edificaciones con tipología b2 deberán tener especial cuidado con la fachada trasera que se genere. Deberán tratarse, en cuanto a calidades y acabados, como si se tratara de fachadas principales, garantizando su integración con el suelo rústico con el que limita. Los muros de cerramiento de parcela que lindan con el suelo rústico deberán tratarse con piedra vista.

- Los Espacios Libres Públicos dada su alta visibilidad deberán garantizar su adecuación al medio, para ello deberán utilizar materiales como la piedra natural al menos en los muros de cerramiento que lindan con el suelo rústico.

**NOTA:** El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

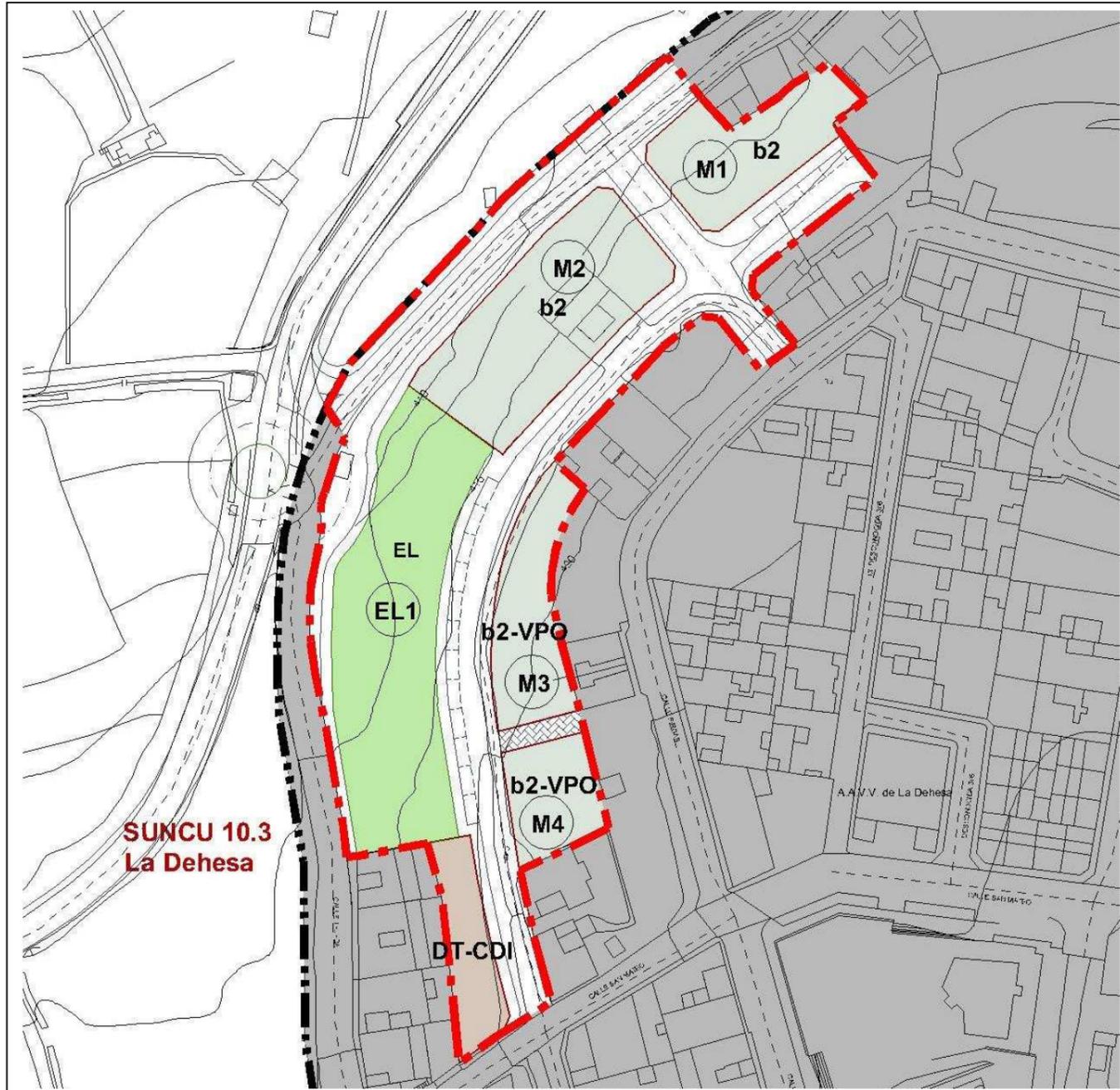
La Unidad de Actuación UA 10.2.b coincide con la delimitación del ámbito de SUNCU, la delimitación se representa en el plano G1.

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

- Los espacios libres, por su colindancia con el barranco del Calabozo (SRPP1), contendrán plantaciones de las siguientes especies: Barbusano (*Apollonias barbujana*), delfino (*Pleiomeris canariensis*) y peralillos salvajes (*Maytenus canariensis*). Todas provendrán de viveros forestales insulares.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y deberán ser contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.



**DETERMIANCIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y deberán ser contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.

Ámbito de ordenación:	SUNCU 10-3 La Dehesa
Ámbito de gestión:	Unidad de Actuación La Dehesa UA 10-3
Categoría de suelo urbano:	Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

Superficie del Ámbito:	7.740,14 m2s
------------------------	--------------

Uso Característico:	Residencial (colectiva/unifamiliar)	Sistema de ordenación:	Manzana cerrada (MC)
Usos compatibles:	Comunitarios y Terciarios		
Densidad estimada:	56 viv/Ha	Altura máxima de la edificación:	2 plantas
	134 hab/Ha		
Coefficiente de Edificabilidad:	0,63 m2c/m2s	Sup. edificable residencial:	4.583,79 m2c
Sup. Máxima edificable:	4.906,30 m2c	Sup. edificable residencial VPO:	1.545,24 m2c
Aprovechamiento Total:	4.274,742 U.A.	Nº de viviendas estimada:	43 Viv.
Aprovechamiento Medio:	0,552 U.A./m2s	Nº de viviendas VPO:	14 Viv.
Sistema de Ejecución:	Privado		

Plazos:	Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión
---------	--

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA
<b>Residencial</b>							
b2	M1	595,82	1,8	1072,47	1	1	1072,47
b2	M2	1092,27	1,8	1966,08	1	1	1966,08
b2-VPO	M3	525,37	1,8	945,66	1	0,8	756,528
b2-VPO	M4	333,1	1,8	599,58	1	0,8	479,664
<b>Dotaciones</b>							
DT-CDI	DT-CDI	322,51	1	322,51	0	0	0
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL-1	EL-1	1512,05					
<b>Total parcial</b>		<b>4.381,12</b>		<b>4.906,30</b>			<b>4.274,74</b>
<b>Viaro</b>		3.359,02					
<b>TOTAL</b>		<b>7.740,14</b>		<b>4.906,30</b>			<b>4.274,74</b>

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

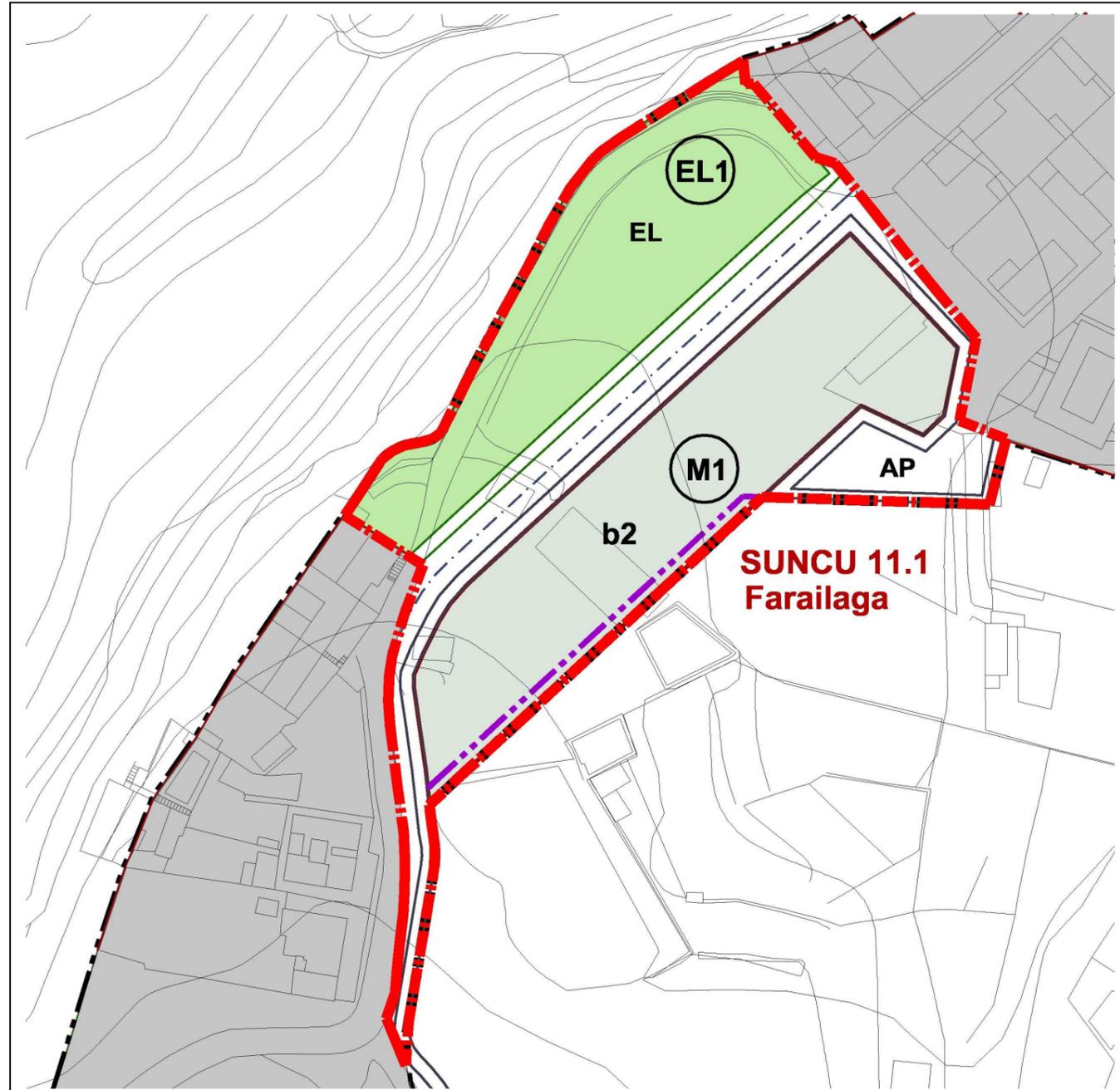
- Para garantizar la accesibilidad urbanística a los espacios libres, edificios públicos y demás espacios de pública concurrencia del Sector, habrán de existir itinerarios adaptados en cumplimiento del Decreto 227/1997, especialmente lo establecido en sus artículos 3 y 5 que deberán a su vez cumplir 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. Es por ello que la previsión de aparcamientos establecida en el espacio libre público es de carácter vinculante, debiéndose reservar plazas para personas de movilidad reducida.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4).

- Dada la pendiente existente en el Espacio Libre Público este deberá resolverse mediante bancales o plataformas que resuelvan los cambios de nivel y relacione las distintas cotas de nivel.

**NOTA:** El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

La Unidad de Actuación UA 10.3 coincide con la delimitación del ámbito de SUNCU, la delimitación se representa en el plano G1.



**DETERMINACIONES DE CARACTER AMBIENTAL**

- Se realizarán muros provisionales de contención para protección de caída de escombros al barranco.
- Se emplearán palmeras canarias en el Espacio Libre público como principal elemento arbóreo para potenciar el esquema paisajístico del barrio, por lo que deberán contar como mínimo de 5 palmeras autóctonas de copa mínima de 4mt de altura.
- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y quedar contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.

<b>Ámbito de ordenación:</b>	SUNCU 11-1 Farailaga
<b>Ámbito de gestión:</b>	Unidad de Actuación Farailaga UA 11-1
<b>Categoría de suelo urbano:</b>	Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

<b>Superficie del Ámbito:</b>	5.105,25 m2s
-------------------------------	--------------

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva/unifamiliar)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Manzana cerrada (MC)
<b>Usos compatibles:</b>	Comunitarios y Terciarios	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	2 plantas
<b>Densidad estimada:</b>	71 viv/Ha 170 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b>	3.630,20 m2c
<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,74 m2c/m2s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	0,00 m2c
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	3.788,45 m2c	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	36 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b>	3.630,200 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	0 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,711 U.A./m2s		
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		

<b>Plazos:</b>	Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión
----------------	--

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA
<b>Residencial</b>	b2 M1	2016,78	1,8	3630,2	1	1	3630,2
<b>Espacio Libre Público</b>	EL-1 EL-1	1582,47	0,1	158,247	0	0	0
<b>Total parcial</b>		<b>3.599,25</b>		<b>3.788,45</b>			<b>3.630,20</b>
<b>Viaro</b>		1.506,00					
<b>TOTAL</b>		<b>5.105,25</b>		<b>3.788,45</b>			<b>3.630,20</b>

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN**

- 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.

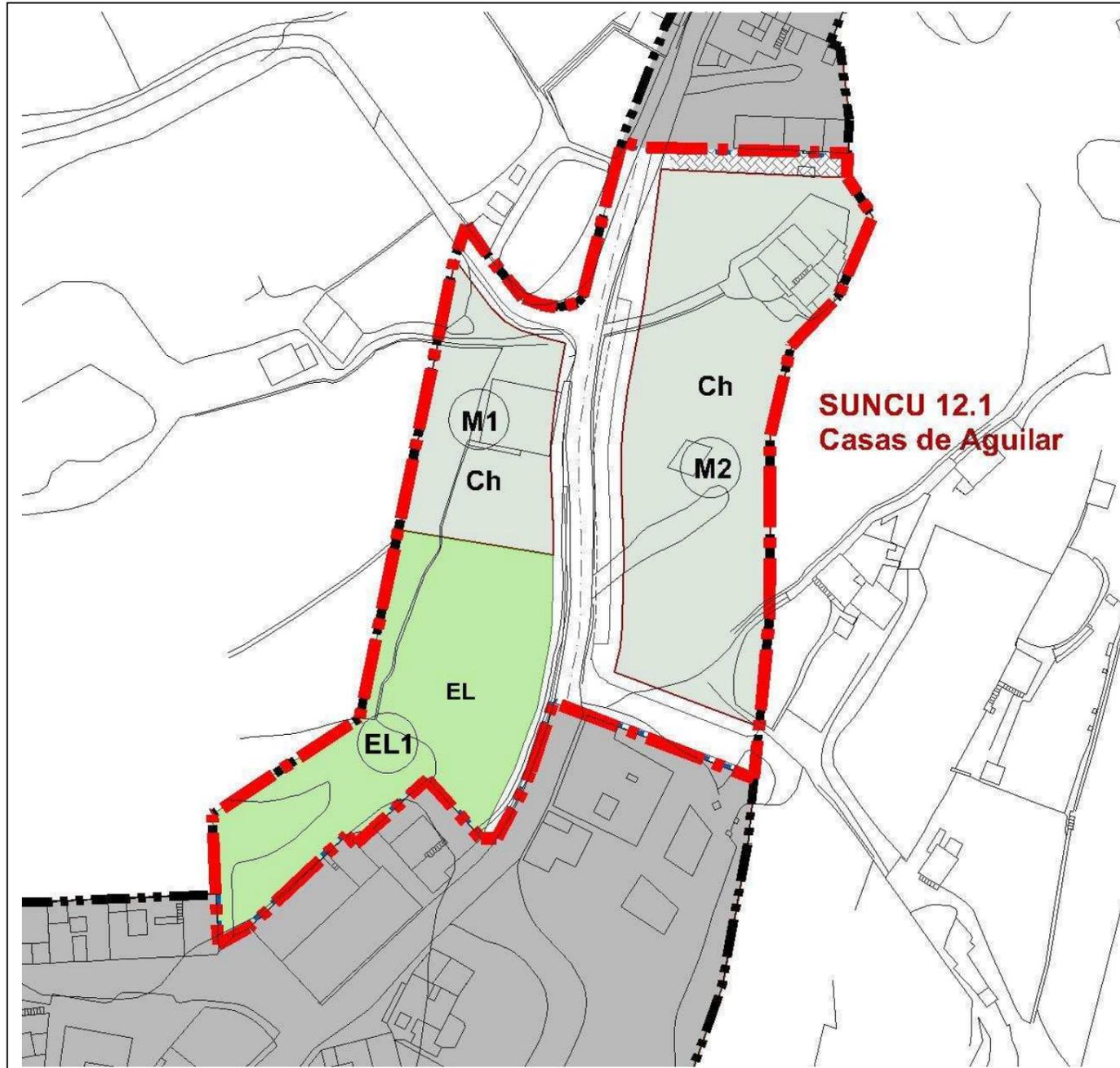
- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4)

- La calle actual que se sitúa dentro del espacio libre deberá de dejar de usarse como tal, e integrarse, en su caso, como vía peatonal del espacio libre público.

- Se permitirán instalaciones deportivas al aire libre, dentro del Espacio Libre público, siempre que no consuman edificabilidad.

**NOTA:** El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

- La Unidad de Actuación UA 11.1 coincide con la delimitación del ámbito de SUNCU, la delimitación se representa en el plano G1.



**Ámbito de ordenación:** SUNCU 12-1 Casas de Aguilar  
**Ámbito de gestión:** Unidad de Actuación Casas de Aguilar UA 12-1  
**Categoría de suelo urbano:** Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

**Superficie del Ámbito:** 6.151,26 m2s

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva/unifamiliar)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Manzana cerrada (MC)
<b>Usos compatibles:</b>	Comunitarios y Terciarios	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	2 plantas
<b>Densidad estimada:</b>	25 viv/Ha 59 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b>	3.990,42 m2c
<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,68 m2c/m2s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	0,00 m2c
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	4.152,79 m2c	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	15 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b>	4.588,983 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	0 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,746 U.A./m2s		
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA
<b>Residencial</b>							
	Ch M1	812,84	1,3	1056,69	1,15	1	1215,1935
	Ch M2	2256,72	1,3	2933,73	1,15	1	3373,7895
<b>Espacio Libre Público</b>							
	EL-1	1623,69	0,1	162,369			
<b>Total parcial</b>		<b>4.693,25</b>		<b>4.152,79</b>			<b>4.588,98</b>
<b>Viaro</b>		1.458,01					
<b>TOTAL</b>		<b>6.151,26</b>		<b>4.152,79</b>			<b>4.588,98</b>

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN**

- 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. Es por ello que la previsión de aparcamientos establecida en la manzana M2 es de carácter vinculante, debiéndose reservar plazas para personas de movilidad reducida de manera que garantice el acceso al espacio libre público situado frente a ella.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4)

- El espacio Libre Público EL 1 dada su alta visibilidad deberán garantizar su adecuación al medio, para ello deberán utilizar materiales como la piedra natural al menos en los muros de cerramiento que lindan con el suelo rústico.

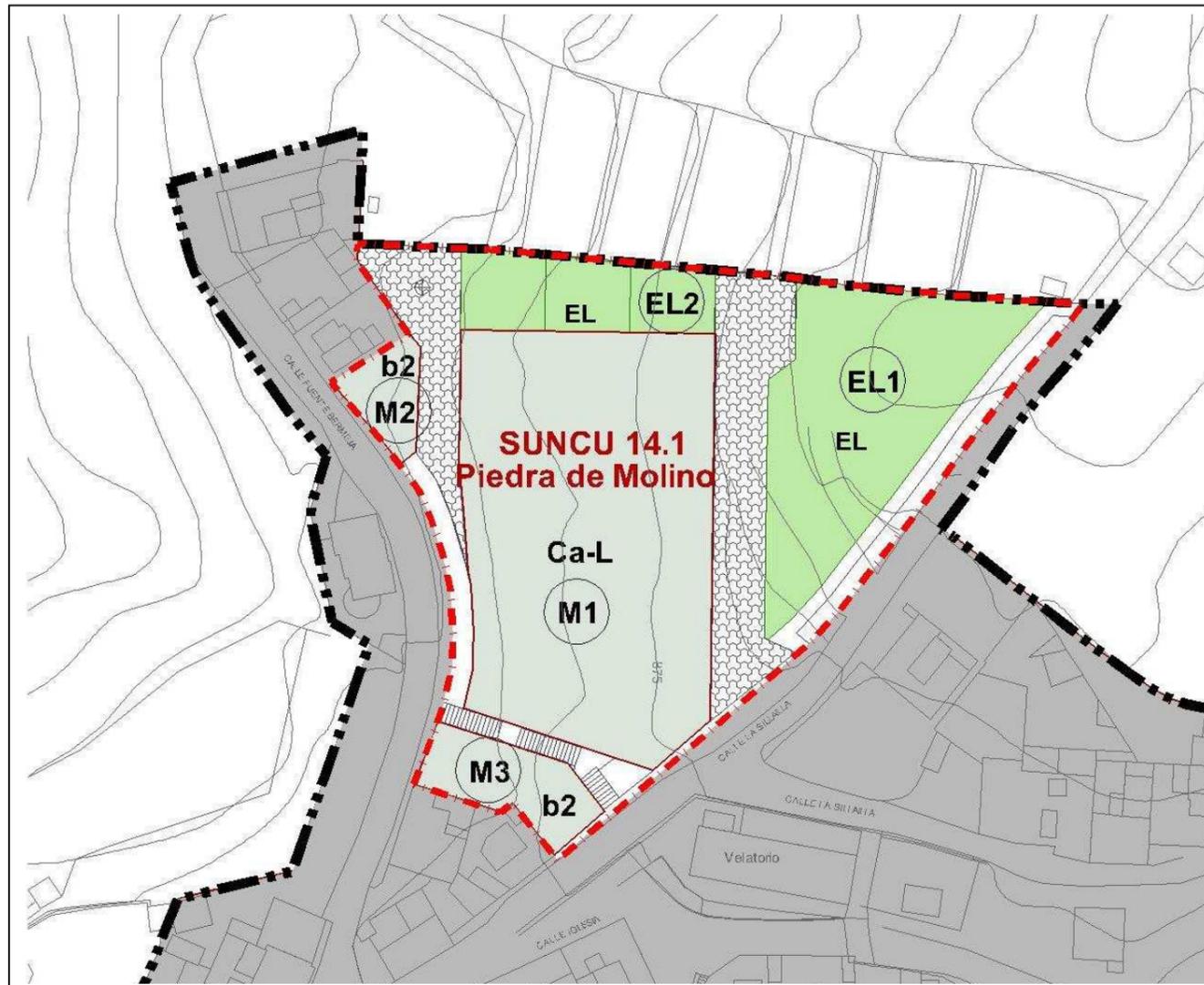
- La Unidad de Actuación UA 12.1 coincide con la delimitación del ámbito de SUNCU, la delimitación se representa en el plano G1.

**NOTA:** El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

-Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y quedar contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.



<b>Ámbito de ordenación:</b>	SUNCU 14-1 Piedra de Molino
<b>Ámbito de gestión:</b>	Unidad de Actuación Piedra de Molino UA 14-1
<b>Categoría de suelo urbano:</b>	Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

<b>Superficie del Ámbito:</b>	5.652,22 m2s
-------------------------------	--------------

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva/unifamiliar)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Manzana cerrada (MC) Edificación en hilera o adosada (EH)
<b>Usos compatibles:</b>		<b>Altura máxima de la edificación:</b>	2 y 3 plantas
<b>Densidad estimada:</b>	55 viv/Ha 133 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b>	3.668,46 m2c
<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,65 m2c/m2s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	0,00 m2c
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	3.668,46 m2c	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	31 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b>	4.108,820 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	0 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,727 U.A./m2s		
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		

<b>Plazos:</b>	Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión
----------------	--

Tipologías edificatorias	Manzana/P arcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Calculo A global UA
<b>Residencial</b>							
	Ca L M1	2258,26	1,3	2935,73	1,15	1	3376,0895
	b2 M2	141,86	1,8	255,34	1	1	255,34
	b2 M3	265,22	1,8	477,39	1	1	477,39
<b>Espacio Libre Público</b>							
	EL-1 EL-1	1097,32					
	EL-2 EL-2	418,12					
<b>Total parcial</b>		<b>4.180,78</b>		<b>3.668,46</b>			<b>4.108,82</b>
<b>Viaro</b>		1.471,44					
<b>TOTAL</b>		<b>5.652,22</b>		<b>3.668,46</b>			<b>4.108,82</b>

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN**

- 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. Es por ello que la previsión de aparcamientos establecida en el espacio libre público EL 1 es de carácter vinculante, debiéndose reservar plazas para personas de movilidad reducida.
- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4)
- El espacio libre público EL 2 deberá armonizarse con los distintos banales existentes en contigüidad con el suelo rústico. Además, deberá conectar peatonalmente la parte alta y baja del ámbito de ordenación.
- La Unidad de Actuación UA 14.1 coincide con la delimitación del ámbito de SUNCU, la delimitación se representa en el plano G1.

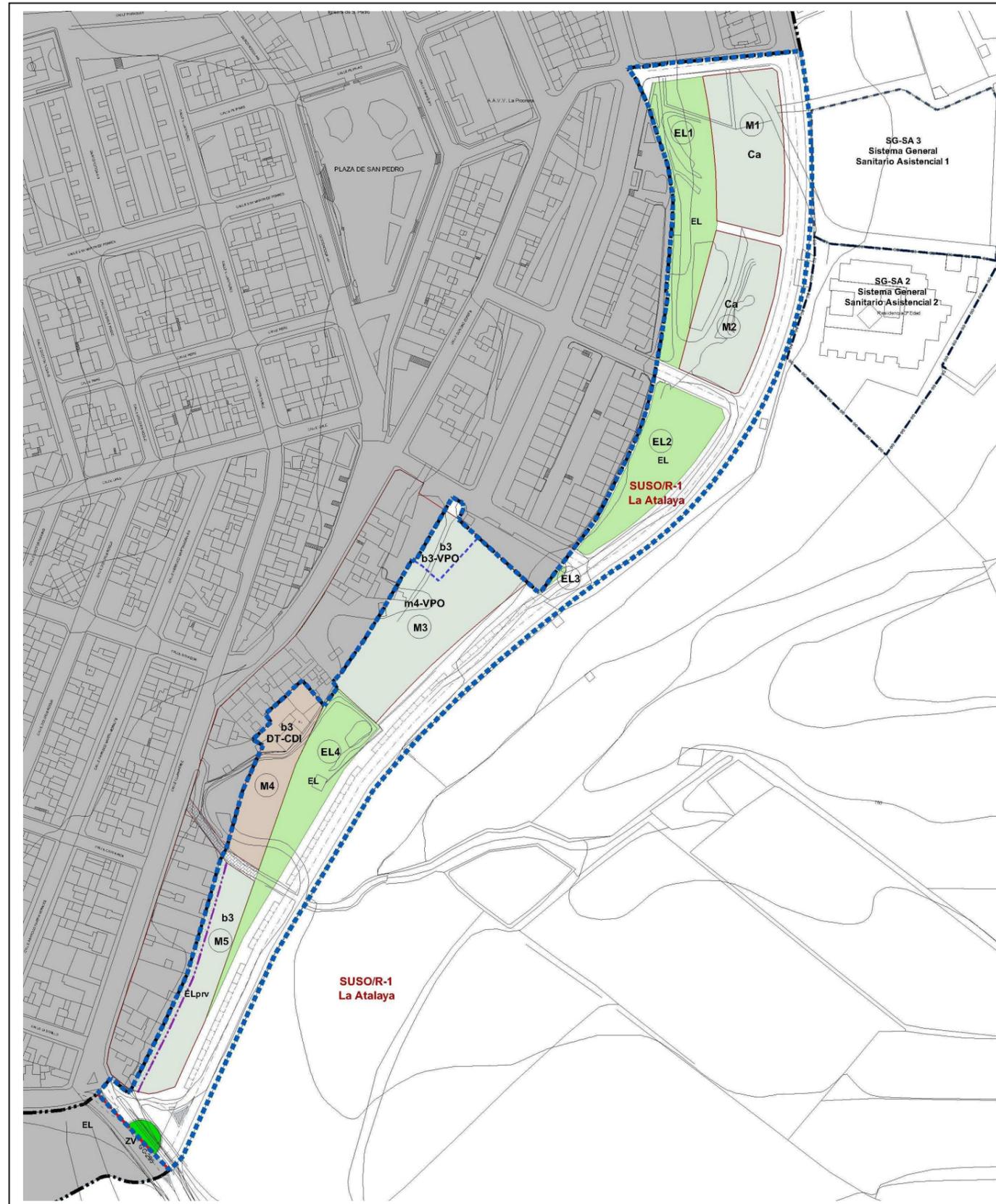
**NOTA:** El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- Se realizarán muros provisionales de contención para protección de caída de escombros a la pendiente de la ladera.
- Los espacios libres no transformarán la topografía natural del sector.
- Se trasplantarán a los Espacios Libres del sector, previo tratamiento selvícola y fitosanitario, los ejemplares de laurel afectados por las obras de urbanización y edificación de la manzana M1.
- El resto de la superficie destinada a Espacios Libres, en su totalidad, será reforestada con especies propias del monteverde. No se permitirán otras especies vegetales.
- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, especialmente el artículo 130.3 Medidas de prevención para zonas con riesgo de desprendimientos así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y deberán ser contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.

## **Ámbitos de Ordenación Directa en Suelos Urbanizables Sectorizados y Ordenados**



**Ámbito de ordenación o sector:** SUSO/R-1 La Atalaya  
**Ámbito de gestión:** Unidad de Actuación La Atalaya UALA.2  
**Categoría de suelo urbanizable:** Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

<b>Superficie del Sector:</b>	24.685,10 m2s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	0 m2s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	0,00 m2s
<b>Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	24.685,10 m2s

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva/unifamiliar)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Manzana cerrada (MC)
<b>Usos compatibles:</b>	Comunitarios y Terciarios		Edificación en hilera o adosada (EH)
<b>Densidad estimada:</b>	56 viv/Ha	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	3pl MC
	134 hab/Ha		2pl EH
<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,864 m2c/m2s	<b>Sup. edificable residencial:</b>	14.345,89 m2c
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	21.326,83 m2c	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	7.286,34 m2c
<b>Aprovechamiento Total:</b>	13.660,164 U.A.	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	138 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,553 U.A./m2s	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	72 Viv.
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar
<b>Residencial</b>							
Ca	M1	1.998,35	1,20	2.398,02	1,15	1,00	2.757,72
Ca	M2	1.911,86	1,20	2.294,23	1,15	1,00	2.638,37
b3-VPO	M3	391,39	2,70	1.056,75	1,00	0,80	845,40
m4-VPO	M3	2.595,66	3,20	6.229,58	1,00	0,80	4.983,67
m4/PB-CM	M3			2.076,53	1,20	-	2.491,83
b3	M5	1.245,95	2,70	2.367,31	1,00	1,00	2.367,31
b3/PB-CM	M5			996,76	1,20	-	1.196,11
EL-prv Jardín privado		318,19	-	-	1,00	-	-
<b>Dotación</b>							
DT-CDI	M4	1.346,51	2,70	3.635,58	-	-	-
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL-1		2.170,41	0,05	108,52			
EL-2		1.625,36	0,05	81,27			
EL-3		28,51					
EL-4		1645,56	0,05	82,28			
<b>Total parcial</b>		<b>15.277,75</b>		<b>21.326,83</b>			<b>17.280,41</b>
<b>Viario</b>		9.407,35					
<b>TOTAL</b>		<b>24.685,10</b>		<b>21.326,83</b>			<b>17.280,41</b>

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ESTIMADO	
Coeficiente de Localización	0,93
Coeficiente Característica del Terreno	1,00
Coeficiente Proximidad Sistemas Generales	0,85
Coeficiente de Homogenización	<b>0,79</b>
<b>Cálculo del Aprovechamiento global</b>	<b>13.660,16</b>

PORMENORIZACIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDADES	
Superficie total de la unidad de actuación	24.685,10
Superficie construida Residencial	14.345,89
Superficie construida Comercial	3.073,29
Superficie construida Dotación	3.635,58
Superficie construida Espacio libre	272,07
Superficie de suelo total de Espacio Libre	5.469,84
Superficie de suelo total del viario	9.407,35

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

- 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. Es por ello que la previsión de aparcamientos establecida en la vía de Ronda donde se localizan las dotaciones y espacio libre público EL 4 es de carácter vinculante, debiéndose reservar plazas para personas de movilidad reducida.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4)

- Los usos comerciales y/o terciarios situados en las plantas bajas de las manzanas M3 y M5 son de carácter vinculante, ya que la ordenación pretende generar dos áreas de actividad diferenciadas dentro de la misma unidad. Una asociada exclusivamente a los usos residenciales y otra, más cercana al núcleo de Guía, que además del uso residencial se complementa con usos terciarios y de servicios, que generen una relación entre los dos núcleos de La Atalaya y de Santa María de Guía.

La Unidad de Actuación UA LA2 coincide con la delimitación del denominado SUSO/R-1, la delimitación se representa en el plano G1.

**DETERMINACIONES DE CARACTER AMBIENTAL**

- Se canalizará, enterrará y reconexionará los tendidos eléctricos de alta y media tensión, en contacto con el sector para minimizar el impacto de estas infraestructuras que discurren actualmente aéreas.

- EL principal elemento arbóreo del espacio será la palmera canaria. La densidad de plantación de la misma será de 25 ejemplares por cada 10000 m<sup>2</sup> de superficie tanto en espacios libres públicos como privados. En superficies menores se conservará la proporción indicada.

- Se rehabilitarán los elementos de infraestructuras que han sido afectados total o parcialmente por el paso de viales, peatonales de borde o rodonales, afectados por la ejecución del sector, reintegrándolo paisajísticamente a través del material y color.

- Se retirarán los residuos existentes que incluyen las tierras sobrantes, restos vegetales, residuos de construcción, etc., generados durante la fase de obras.

-Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

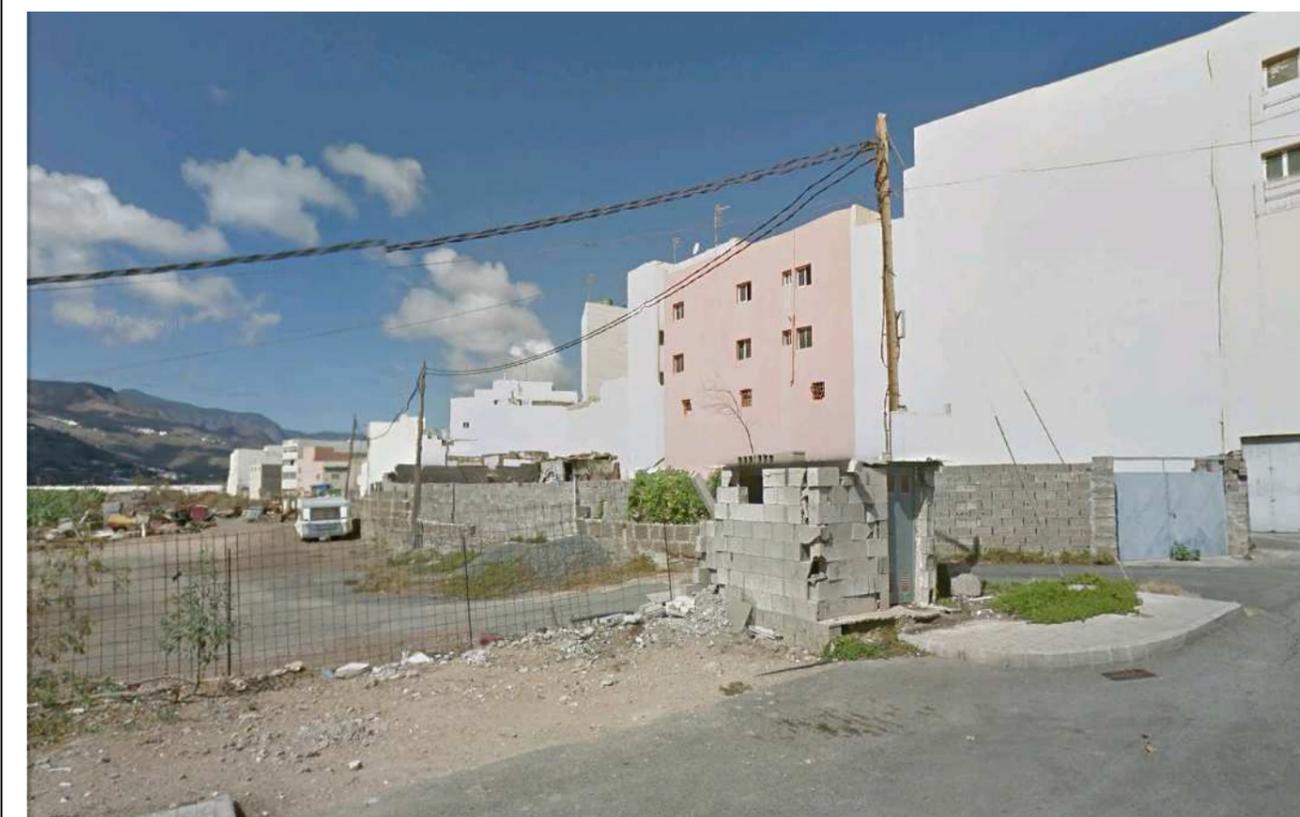
**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y deben quedar contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización

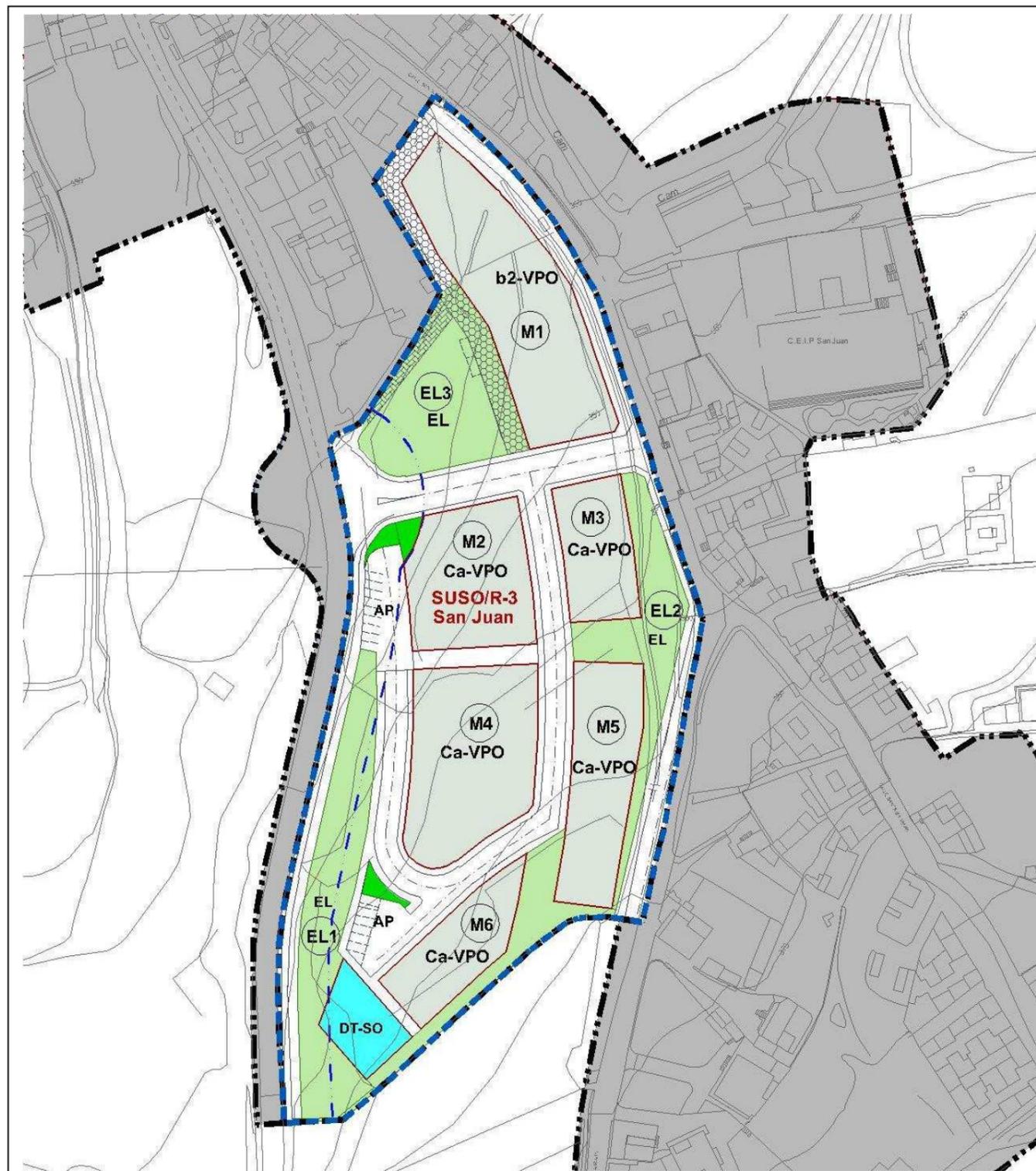
**OBSERVACIONES**

Esta unidad se corresponde con la unidad UALA 2 del antiguo sector SUR 2 del PGO-2005. Este sector SUR 2, se dividía a su vez en dos unidades de actuación, la unidad UALA 1, que ya se ejecutó y por tanto ha pasado a suelo urbano consolidado en este plan, y la UALA 2 objeto de esta ficha. Por tanto esta unidad no debe entenderse como un nuevo sector, sino como parte del sector anterior aunque con algunas modificaciones que se exponen en la memoria justificativa.

\* El aprovechamiento global y medio calculado en esta ficha se define como aprovechamiento global y medio general. (Solo a efectos del cumplimiento del Art.32.2.B.2 del TRLOTENC)

El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.





Ámbito de ordenación o sector:	SUSO/R-3 San Juan
Ámbito de gestión:	Unidad de Actuación San Juan UA-SJ
Categoría de suelo urbanizable:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

Superficie del Sector:	17.063,00 m2s
Superficie del Sistema General Adscrito:	0 m2s
Superficie del Sistema General Incluido:	0,00 m2s
Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:	17.063,00 m2s

Uso Característico:	Residencial (colectiva/unifamiliar)	Sistema de ordenación:	Manzana cerrada (MC)
Usos compatibles:	Comunitarios y Terciarios		Edificación en hilera o adosada (EH)
Densidad estimada:	48 viv/Ha 114 hab/Ha	Altura máxima de la edificación:	2 plantas
Coefficiente de Edificabilidad:	0,573 m2c/m2s	Sup. edificable residencial:	8.736,12 m2c
Sup. Máxima edificable:	9.782,41 m2c	Sup. edificable residencial VPO:	8.736,12 m2c
Aprovechamiento Total:	3.753,626 U.A.	Nº de viviendas estimada:	81 Viv.
Aprovechamiento Medio:	0,220 U.A./m2s	Nº de viviendas VPO:	81 Viv.
Sistema de Ejecución:	Privado		

Plazos: Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar
<b>Residencial</b>							
b2-VPO	M1	1.861,28	1,80	2.815,30	1,00	0,80	2.252,24
b2/PB-CM				535,00	1,20		642,00
Ca-VPO	M2	1.099,81	1,20	1.319,77	1,15	0,80	1.214,19
Ca-VPO	M3	647,35	1,20	776,82	1,15	0,80	714,67
Ca-VPO	M4	1.482,99	1,20	1.779,59	1,15	0,80	1.637,22
Ca-VPO	M5	1.023,92	1,20	1.228,70	1,15	0,80	1.130,41
Ca-VPO	M6	679,94	1,20	815,93	1,15	0,80	750,65
<b>Dotación</b>							
DT-SO		365,21	1,40	511,29			
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL-1	EL1	1.263,66					
EL-2	EL2	1.400,70					
EL-3	EL-3	1.296,87					
<b>Total Parcial</b>		<b>11.121,73</b>		<b>9.782,41</b>			<b>8.341,39</b>
<b>Viario</b>		5.941,27					
<b>TOTAL</b>		<b>17.063,00</b>		<b>9.782,41</b>			<b>8.341,39</b>

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ESTIMADO	
Coefficiente de Localización	0,50
Coefficiente Característica del Terreno	0,90
Coefficiente Proximidad Sistemas Generales	1,00
Coefficiente de Homogenización	<b>0,45</b>
<b>Cálculo del Aprovechamiento global</b>	<b>3.753,63</b>

PORMENORIZACIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDADES	
Superficie total de la unidad de actuación	17.063,00
Superficie construida Residencial	8.736,12
Superficie construida Comercial	535,00
Superficie construida Dotación	511,29
Superficie de suelo total de Espacio Libre	3.961,23
Superficie de suelo total del viario	5.941,27

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

- 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.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4)

- Se dispondrá de anexos de repavimentación de la calle Santa Bárbara a su paso por el sector, que contemplará el estudio de canalización de las tuberías de regantes que discurren por la vía.

La Unidad de Actuación UA SJ coincide con la delimitación del sector, esta se representa en el plano G1.

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- El principal elemento arbóreo del espacio será la palmera canaria. La densidad de plantación de la misma será de 25 ejemplares por cada 10.000 m<sup>2</sup> de superficie tanto en espacios libres públicos como privados. En superficies menores se conservará la proporción indicada.

- Se rehabilitarán los elementos de infraestructuras que han sido afectados total o parcialmente por el paso de viales, peatonales de borde o rodonales, afectados por la ejecución del sector, reintegrándolo paisajísticamente a través del material y color.

- Los muros de contención de los Espacios Libres Públicos se realizará con piedra seca, no permitiéndose los muros chapados.

-Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y quedar contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.

**CARRETERAS:** Según lo establecido en el normativa del PGO el sector está afectado por el paso de la GC-70, siéndole de aplicación las siguientes franjas:

GC-70	
Dominio:	3mt
Servidumbre:	5mt
Afección:	3mt
Línea Limite Edific.:	12mt

\* La franja de terreno señalado como espacio libre, ubicado 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 y su Reglamento.

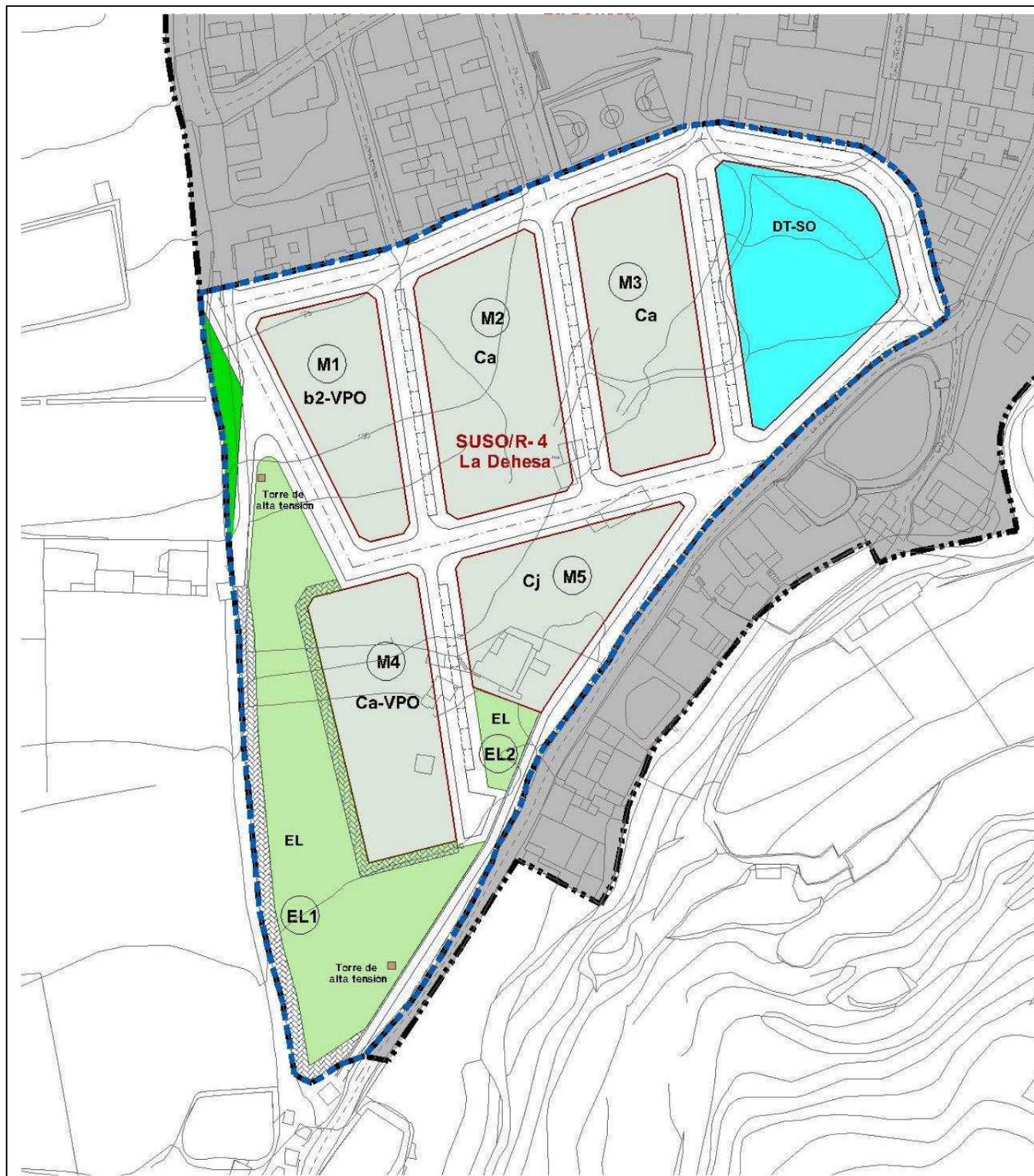
**OBSERVACIONES**

En caso de no agotarse la superficie máxima comercial, se podrá utilizar el remanente en la residencial, siempre que no supere la superficie construida total. No se podrá computar como residencial aquella superficie de uso comercial que se necesite para el cumplimiento al art. 36 del TRLOTENC en cuanto a los estándares de equipación necesarios en el ámbito del SUSO/R-3.

\* El aprovechamiento global y medio calculado en esta ficha se define como aprovechamiento global y medio general. (Solo a efectos del cumplimiento del Art.32.2.B.2 del TRLOTENC)

El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.





Ambito de ordenación o sector:	SUSO/R-4 La Dehesa
Ámbito de gestión:	Unidad de Actuación La Dehesa UA-DH
Categoría de suelo urbanizable:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

Superficie del Sector:	23.955,31 m2s
Superficie del Sistema General Adscrito:	0 m2s
Superficie del Sistema General Incluido:	0,00 m2s
Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:	23.955,31 m2s

Uso Característico:	Residencial (colectiva/unifamiliar)	Sistema de ordenación:	Edificación en hilera o adosada (EH)
Usos compatibles:	Comunitarios y Terciarios		Ciudad Jardín (Aislada/Pareada) (CJ)
Densidad estimada:	41 viv/Ha	Altura máxima de la edificación:	2 plantas
	97 hab/Ha		
Coefficiente de Edificabilidad:	0,526 m2c/m2s	Sup. edificable residencial:	10.926,76 m2c
Sup. Máxima edificable:	12.588,78 m2c	Sup. edificable residencial VPO:	4.699,82 m2c
Aprovechamiento Total:	5.655,882 U.A.	Nº de viviendas estimada:	97 Viv.
Aprovechamiento Medio:	0,236 U.A./m2s	Nº de viviendas VPO:	45 Viv.
Sistema de Ejecución:	Privado		

Plazos: Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar
<b>Residencial</b>							
b2-VPO	M1	1.397,32	1,80	2.515,18	1,00	0,80	2.012,14
	Ca M2	2.140,51	1,20	2.568,61	1,15	1,00	2.953,90
	Ca M3	1.975,48	1,20	2.370,58	1,15	1,00	2.726,16
	Ca-VPO M4	1.820,54	1,20	2.184,65	1,15	0,80	2.009,88
	Cj M5	1.609,68	0,80	1.287,74	1,25	1,00	1.609,68
<b>Dotación</b>							
	DT-SO	2.077,53	0,80	1.662,02			
<b>Espacio Libre Público</b>							
	EL-1	3.495,56					
	EL-2	256,32					
<b>Total Parcial</b>		<b>14.772,94</b>		<b>12.588,78</b>			<b>11.311,76</b>
<b>Viario</b>		<b>9.182,37</b>					
<b>TOTAL</b>		<b>23.955,31</b>		<b>12.588,78</b>			<b>11.311,76</b>

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ESTIMADO	
Coefficiente de Localización	0,50
Coefficiente Característica del Terreno	1,00
Coefficiente Proximidad Sistemas Generales	1,00
Coefficiente de Homogenización	<b>0,50</b>
<b>Cálculo del Aprovechamiento global</b>	<b>5.655,88</b>

PORMENORIZACIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDADES	
Superficie total de la unidad de actuación	23.955,31
Superficie construida Residencial	10.926,76
Superficie construida Dotación	1.662,02
Superficie de suelo total de Espacio Libre	3.751,88
Superficie de suelo total del viario	9.182,37

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

- 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.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4)

- El proyecto de urbanización establecerá las condiciones técnicas y el trazado para el soterramiento, en los tramos de línea de alta tensión que pasan por el sector, entre las torretas existentes, tal como se representa en el plano de OP.4.11 de infraestructuras.

- A los efectos de evitar indemnizaciones innecesarias, se estima que la edificabilidad consumida por la edificación preexistente responde a la establecida para la tipología Cj, no obstante si hubiera algún elemento que no estuviera de acuerdo con la normativa Cj respecto a retranqueos, ocupación o altura de la edificación, prevalecerá la realidad existente; de modo que debe entenderse que la tipología Cj en esta edificación es específica. Sólo deberán indemnizarse aquellos elementos que queden fuera de la manzana edificable y perjudique las obras de urbanización.

La Unidad de Actuación UA DH coincide con la delimitación del sector, esta se representa en el plano G1.

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

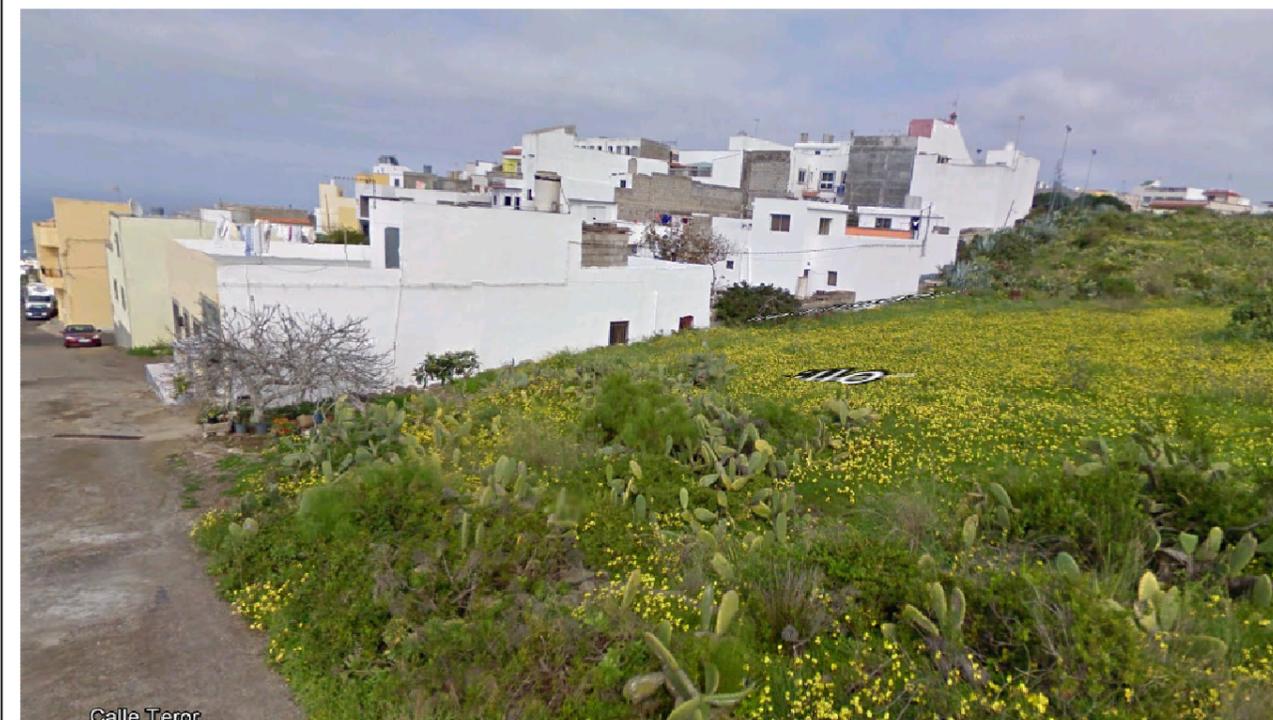
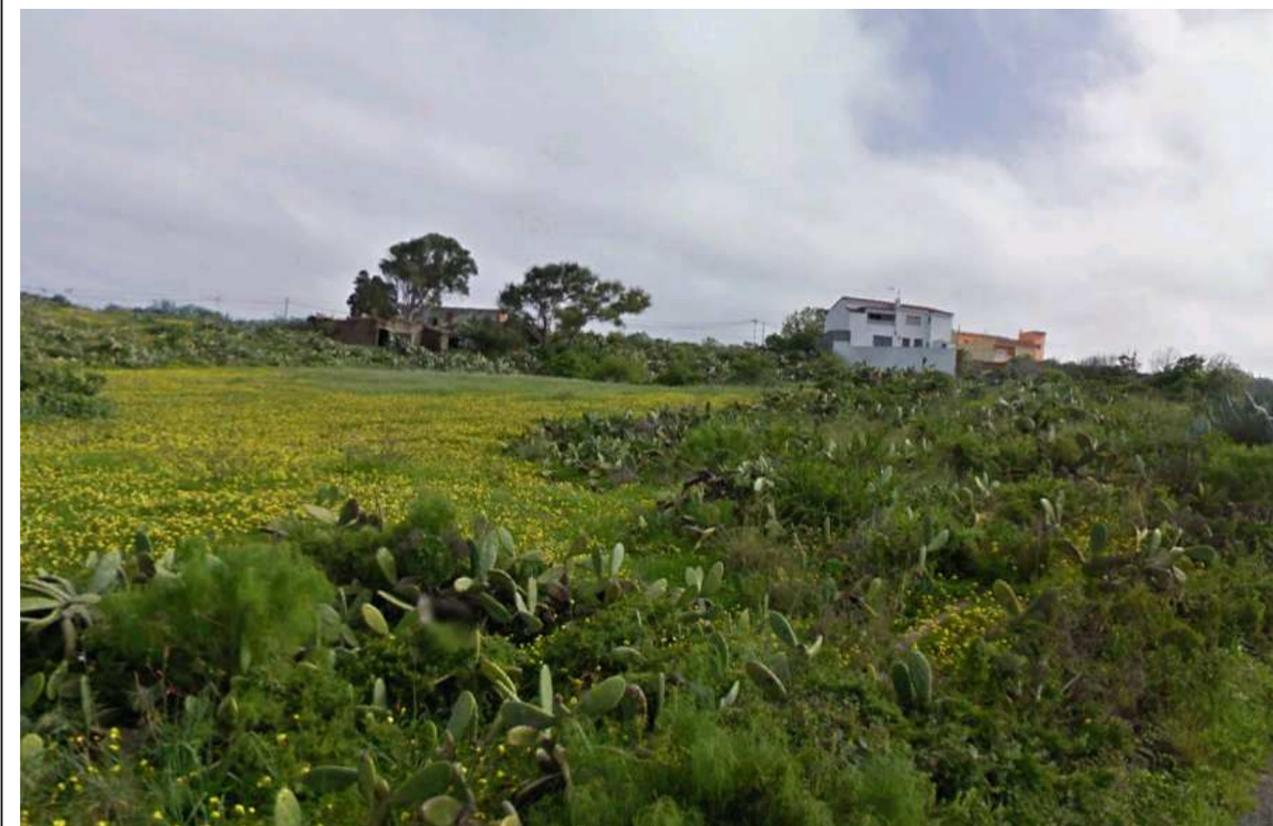
- Se rehabilitarán los elementos de infraestructuras que han sido afectados total o parcialmente por el paso de viales, peatonales de borde o rodonales, afectados por la ejecución del sector, reintegrándolo paisajísticamente a través del material y color.

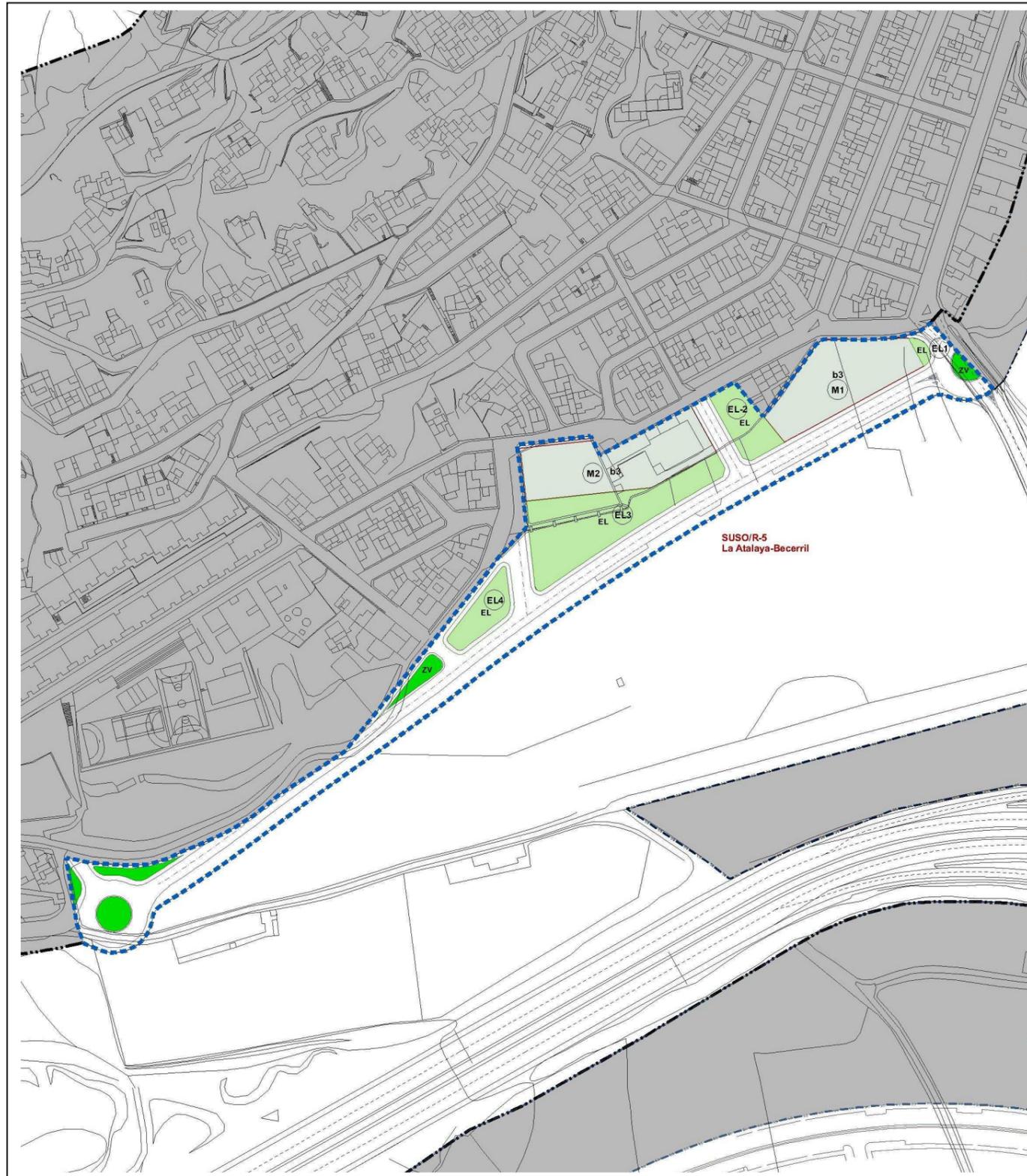
-Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y deben quedar contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.

**OBSERVACIONES:**

\* El aprovechamiento global y medio calculado en esta ficha se define como aprovechamiento global y medio general. (Solo a efectos del cumplimiento del Art.32.2.B.2 del TRLOTENC)  
El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.





Ámbito de ordenación o sector:	SUSO/R-5 La Atalaya-Becerril
Ámbito de gestión:	Unidad de Actuación Becerril UA-BE
Categoría de suelo urbanizable:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

Superficie del Sector:	18.235,32 m2s
Superficie del Sistema General Adscrito:	0 m2s
Superficie del Sistema General Incluido:	0,00 m2s
Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:	18.235,32 m2s

Uso Característico:	Residencial (colectiva)	Sistema de ordenación:	Manzana cerrada (MC)
Usos compatibles:	Comunitarios y Terciarios		
Densidad estimada:	59 viv/Ha 140 hab/Ha	Altura máxima de la edificación:	3pl Viv Colectiva
Coefficiente de Edificabilidad:	0,658 m2c/m2s	Sup. edificable residencial:	10.731,28 m2c
Sup. Máxima edificable:	11.990,45 m2c	Sup. edificable residencial VPO:	0,00 m2c
Aprovechamiento Total:	9.568,271 U.A.	Nº de viviendas estimada:	106 Viv.
Aprovechamiento Medio:	0,525 U.A./m2s	Nº de viviendas VPO:	0 Viv.
Sistema de Ejecución:	Privado		

Plazos: Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar
<b>Residencial</b>							
b3	M1	2.041,56	2,70	4.368,21	1,00	1,00	4.368,21
PB-CM	M1			1.144,00	1,20	1,00	1.372,80
b3	M2	2.356,69	2,70	6.363,06	1,00	1,00	6.363,06
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL-1		77,55					
EL-2		672,98					
EL-3		2.303,57	0,05	115,18			
EL-4		552,58					
<b>Total Parcial</b>		<b>8.004,93</b>		<b>11.990,45</b>			<b>12.104,08</b>
<b>Viaro</b>		<b>10.230,39</b>					
<b>TOTAL</b>		<b>18.235,32</b>		<b>11.990,45</b>			<b>12.104,08</b>

APROVECHAMIENTO URBANISTICO ESTIMADO	
Coefficiente de Localización	0,93
Coefficiente Característica del Terreno	1,00
Coefficiente Proximidad Sistemas Generales	0,85
Coefficiente de Homogenización	<b>0,79</b>
<b>Cálculo del Aprovechamiento global</b>	<b>9.568,27</b>

PORMENORIZACION DE USOS Y EDIFICABILIDADES	
Superficie total de la unidad de actuación	18.235,32
Superficie construida Residencial	10.731,28
Superficie construida Comercial	1.144,00
Superficie de suelo total de Espacio Libre	3.606,68
Superficie de suelo total del viario	10.230,39

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

- 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.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4)

**NOTA:** La Unidad de Actuación UA BE coincide con la delimitación del sector, esta se representa en el plano G1.

**DETERMINACIONES DE CARACTER AMBIENTAL**

- Se rehabilitarán los elementos de infraestructuras que han sido afectados total o parcialmente por el paso de viales, peatonales de borde o rodonales, afectados por la ejecución de la unidad de actuación, reintegrándolo paisajísticamente a través del material y color, especialmente en la relación del ámbito con el cauce del barranco.

- Se realizarán muros provisionales de contención para protección de caída de escombros a las áreas de cultivo.

- Se dispondrá en los espacios libres del sector de palmerales autóctonos, para ello se trasplantarán como mínimo 10 palmeras canarias de 5-6 de altura de tronco.

- Se retirarán los residuos existentes que incluyen: las tierras sobrantes, restos vegetales, residuos de construcción, etc., generados durante la fase de obras.

- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

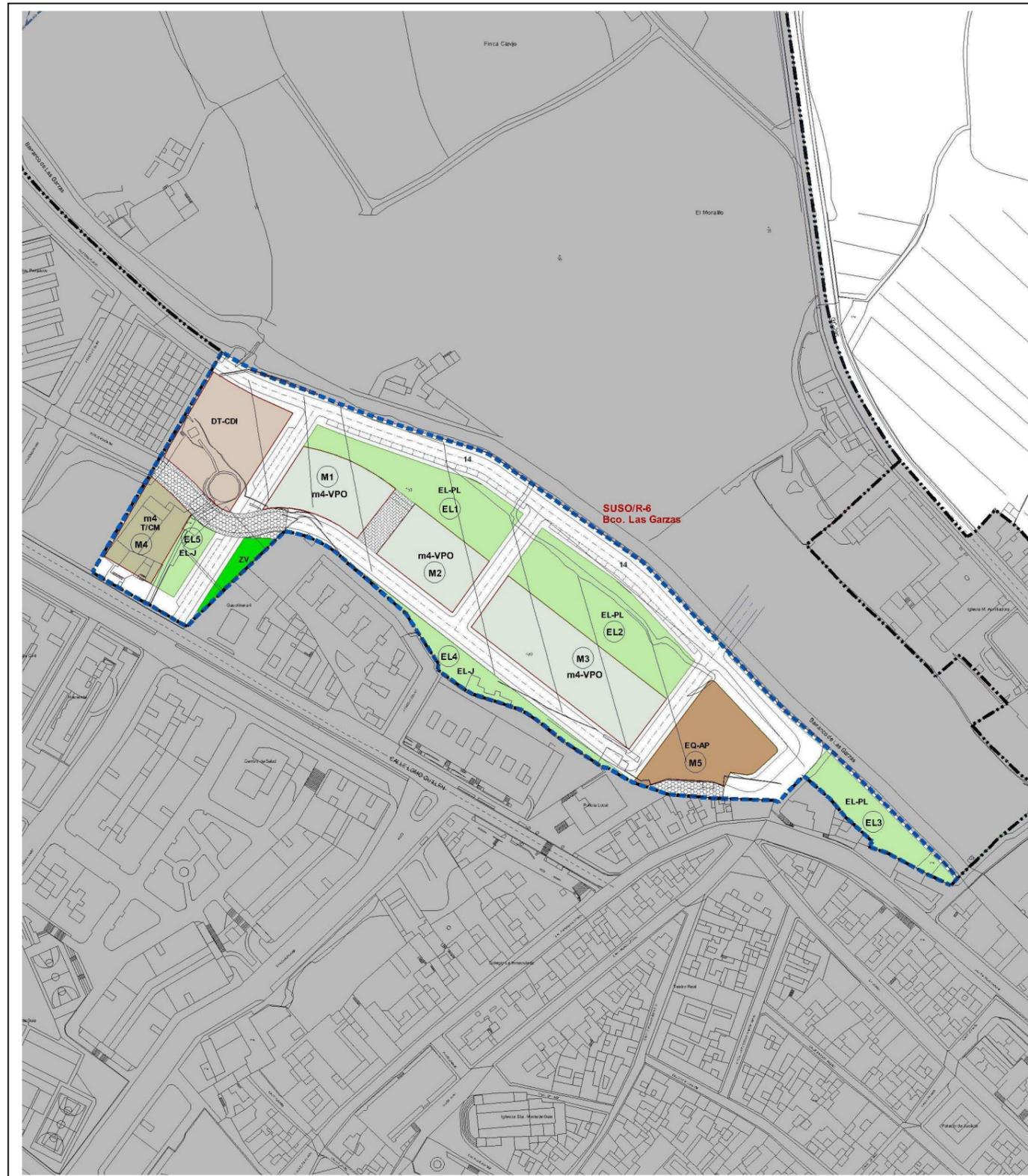
**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y quedar contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.

**OBSERVACIONES:**

\* El aprovechamiento global y medio calculado en esta ficha se define como aprovechamiento global y medio general. (Solo a efectos del cumplimiento del Art.32.2.B.2 del TRLOTENC)

El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

\* (En caso de no agotarse la superficie máxima comercial, se podrá utilizar el remanente en la residencial, siempre que no supere la superficie construida total.)



<b>Ámbito de ordenación o sector:</b>	SUSO/R-6 Barranco de las Garzas
<b>Ámbito de gestión:</b>	Unidad de Actuación Bco. Las Garzas UA-GA
<b>Categoría de suelo urbanizable:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

<b>Superficie del Sector:</b>	29.460,80 m2s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	SG-EL/PA a y b Cenobio Valerón-El Gallego 6.549 m2s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	0,00 m2s
<b>Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	29.460,80 m2s

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Manzana cerrada (MC)
<b>Usos compatibles:</b>	Comunitarios y Terciarios	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	4 plantas
<b>Densidad estimada:</b>	59 viv/Ha 141 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b>	17.504,67 m2c
<b>Coeficiente de Edificabilidad:</b>	0,870 m2c/m2s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	17.504,67 m2c
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	25.622,52 m2c	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	173 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b>	20.875,061 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	173 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,580 U.A./m2s		
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

Tipologías edificatorias	Manzana/P parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar
<b>Residencial</b>							
m4-VPO	M1	1.398,39	3,20	4.474,85	1,00	0,80	3.579,88
m4-VPO	M2	1.312,49	3,20	4.199,97	1,00	0,80	3.359,97
m4-VPO	M3	2.759,33	3,20	8.829,86	1,00	0,80	7.063,88
<b>Dotación</b>							
DT-CDI	DT-CDI	2.053,25	0,40	821,30			
<b>Equipamiento</b>							
m4 T-CM	M4	1.020,29	3,20	3.264,93	1,20		3.917,91
EQ-AP	M5	1.737,30	2,00	3.474,60	0,85		2.953,41
<b>Espacio Libre público</b>							
EL-PL 1	EL1	1.881,62	0,10	188,16			
EL-PL 2	EL2	2.563,48	0,10	256,35			
EL-PL 3	EL3	1.125,13	0,10	112,51			
EL-J 4	EL4	958,97	-	-			
EL-J 5	EL5	490,54	-	-			
<b>Total parcial</b>		<b>17.300,79</b>		<b>25.622,52</b>			<b>20.875,06</b>
<b>Viario</b>		12.160,01					
<b>TOTAL</b>		<b>29.460,80</b>		<b>25.622,52</b>			<b>20.875,06</b>

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ESTIMADO	
Coeficiente de Localización	1,00
Coeficiente Característica del Terreno	1,00
Coeficiente Proximidad Sistemas Generales	1,00
Coeficiente de Homogenización	<b>1,00</b>
<b>Cálculo del Aprovechamiento global</b>	<b>20.875,06</b>

PORMENORIZACIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDADES	
Superficie total de la unidad de actuación	29.460,80
Superficie construida Residencial	17.504,67
Superficie construida Comercial/Terciaria	3.264,93
Superficie construida Aparcamiento	3.474,60
Superficie construida Dotación	821,30
Superficie construida de Espacio Público	557,02
Superficie de suelo total de Espacio Libre	7.019,74
Superficie de suelo total del viario	12.160,01

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

- 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.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4).

- Se dispondrá en la Dotación del Centro Dotacional integrado, un Centro de Interpretación que deberá quedar semienterrado bajo la marea existente, aprovechando el cambio del desnivel de cotas que existe en este sector. Además deberán integrar en el mismo el trazado de la acequia que conecta el Molino con Lomo Guillén, a modo de camino peatonal y que conecta el DT-CDI con el EL-5.

- La cubierta de la edificación que se vaya a construir en la parcela calificada como EQ-AP (aparcamiento), no podrá sobrepasar la altura de la cota de la vía rodada situada fuera del sector tras la edificación de la policía local. El edificio de aparcamientos deberá tener dos accesos, uno desde los viarios del sector y otro desde la calle rodada tras la policía local exterior al sector. 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. La conexión vertical deberá formar parte del diseño del edificio estando integrado en él.

La Unidad de Actuación UA GA coincide con la delimitación del sector, esta se representa en el plano G1.

**OBSERVACIONES:**

\* El aprovechamiento global y medio calculado en esta ficha se define como aprovechamiento global y medio general. (Solo a efectos del cumplimiento del Art.32.2.B.2 del TRLOTENC)

El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

**NOTA:** A efectos de compensar el aprovechamiento entre los sectores de la misma área territorial, se ha adscrito parte del Sistema General de Espacio Libre Parque Arqueológico denominado SG-EL/PA (ámbito a y b).

**DETERMINACIONES DE CARACTER AMBIENTAL**

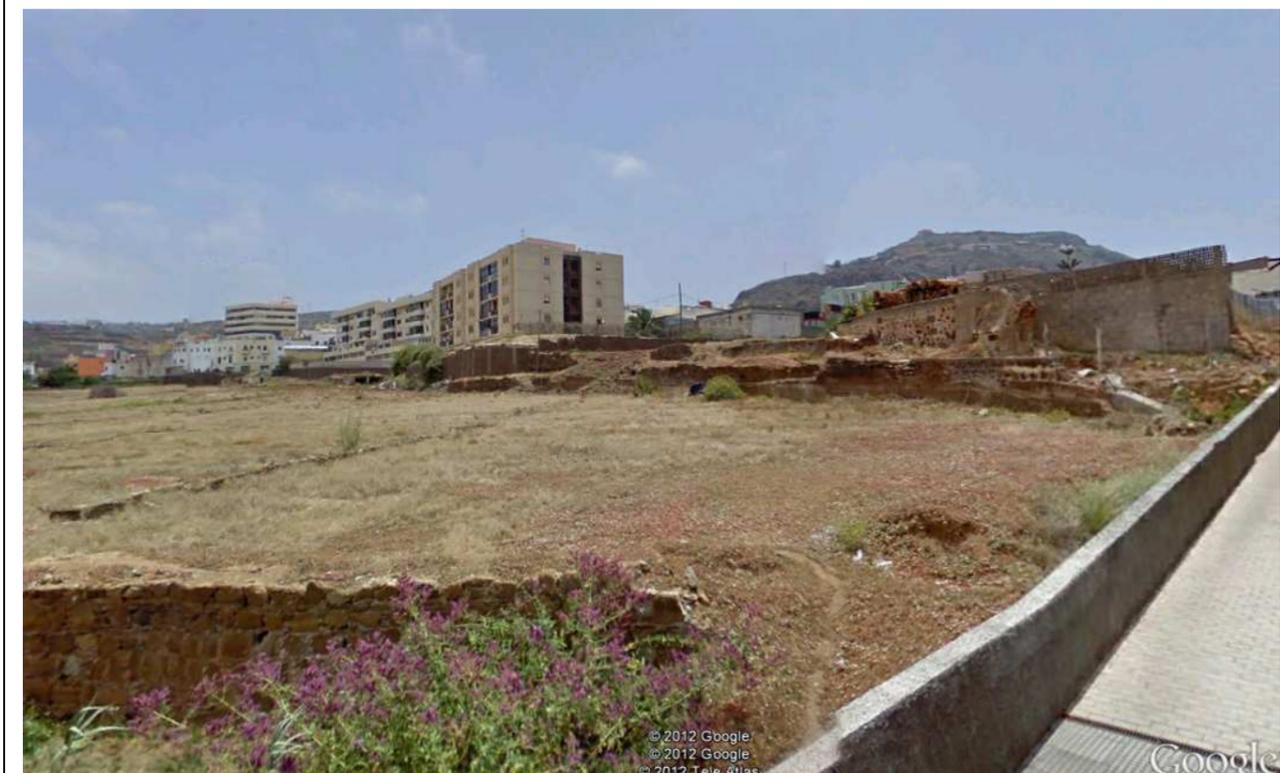
- Residuos- Se retirarán los residuos existentes que incluyen: las tierras sobrantes, restos vegetales, residuos de construcción, etc., generados durante la fase de obras.

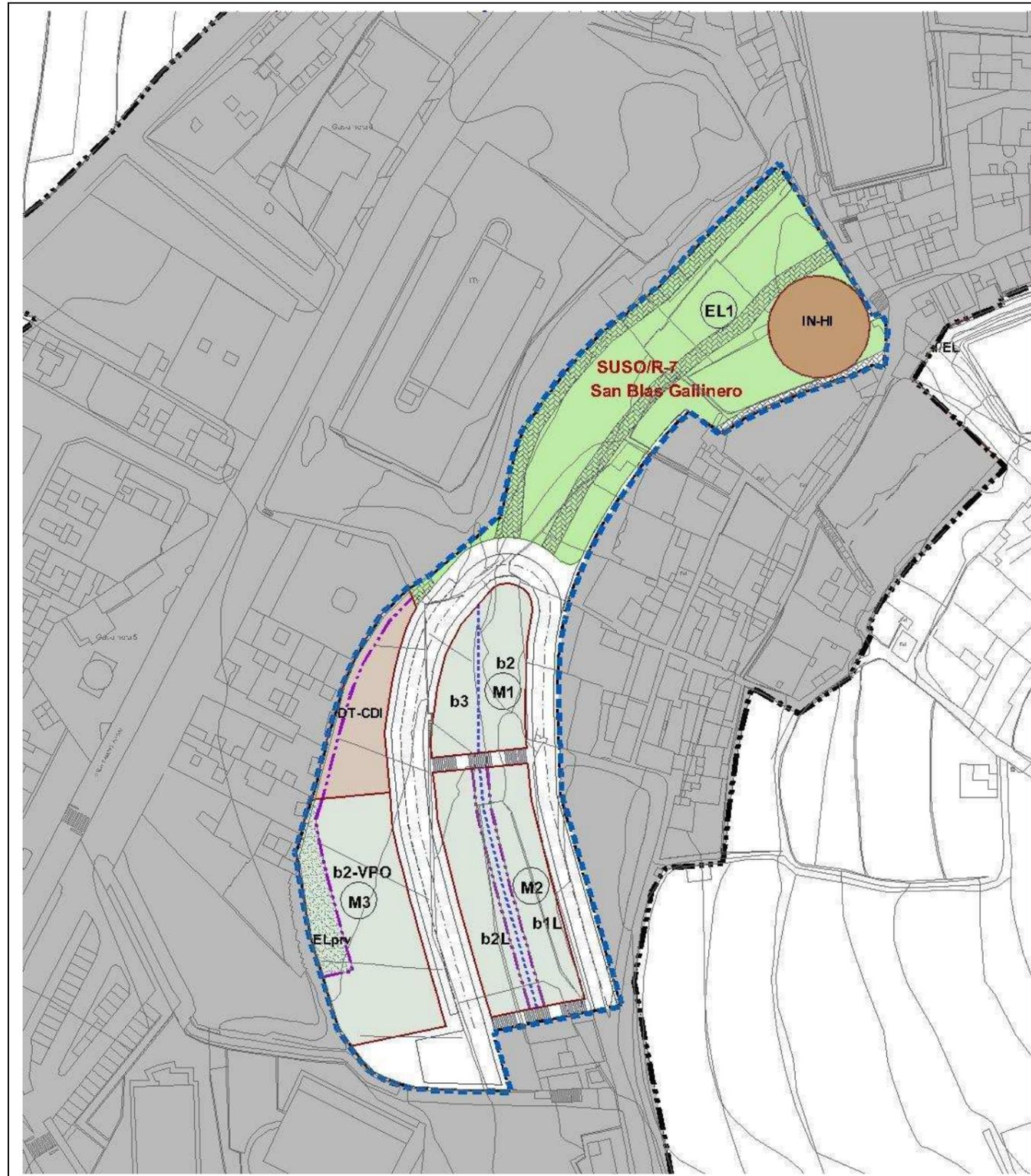
- Se dispondrá en los Espacios libres del Sector del sector de palmerales autóctonos, para ello se trasplantarán como mínimo ocho ejemplares de palmera canaria de 5-6 de altura de tronco. Asimismo, el diseño de los espacios libres se realizará, en el proyecto de urbanización, por paisajista acreditado, para una mayor integración del sector.

- Se rehabilitarán los elementos de infraestructuras que han sido afectados total o parcialmente por el paso de viales, peatonales de borde o rodonales, afectados por la ejecución de la unidad de actuación, reintegrándolo paisajísticamente a través del material y color, especialmente en la relación del ámbito con el cauce del barranco.

-Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, especialmente el artículo 130.2 Medidas de prevención para ámbitos en riesgo de avenidas e inundaciones (con carácter preventivo), así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y quedar contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.





Ambito de ordenación o sector:	SUSO/R-7 San Blas Gallinero
Ámbito de gestión:	Unidad de Actuación San Blas Gallinero UA-SB
Categoría de suelo urbanizable:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

Superficie del Sector:	13.926,06 m2s
Superficie del Sistema General Adscrito:	0 m2s
Superficie del Sistema General Incluido:	0,00 m2s
Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:	13.926,06 m2s

Uso Característico:	Residencial (unifamiliar/colectiva)	Sistema de ordenación:	Manzana cerrada (MC)
Usos compatibles:	Terciario y Comunitarios	Altura máxima de la edificación:	2 plantas
Densidad estimada:	51 viv/Ha 123 hab/Ha	Sup. edificable residencial:	7.464,82 m2c
Coeficiente de Edificabilidad:	0,644 m2c/m2s	Sup. edificable residencial VPO:	2.690,75 m2c
Sup. Máxima edificable:	8.973,80 m2c	Nº de viviendas estimada:	71 Viv.
Aprovechamiento Total:	7.996,666 U.A.	Nº de viviendas VPO:	26 Viv.
Aprovechamiento Medio:	0,574 U.A./m2s		
Sistema de Ejecución:	Privado		

Plazos: Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar
<b>Residencial</b>							
b2	M1	578,00	1,80	1.040,40	1,00	1,00	1.040,40
b3	M1	395,00	2,70	1.066,50	1,00	1,00	1.066,50
b2L	M2	881,60	1,80	1.586,88	1,00	1,00	1.586,88
b1L	M2	864,23	1,25	1.080,29	1,00	1,00	1.080,29
b2-VPO	M3	1.494,86	1,80	2.690,75	1,00	0,80	2.152,60
Espacio Libre Privado	EL prv	343,43					
<b>Infraest. Hidrológica</b>							
IN-HI		605,73	-	-	-	-	1.070,00
<b>Espacio libre público</b>							
EL-1	EL1	3.992,89	0,10	399,29			
<b>Dotación</b>							
DT-CDI	DT-CDI	739,80	1,50	1.109,70			
<b>Total parcial</b>		<b>9.895,54</b>		<b>8.973,80</b>			<b>7.996,67</b>
<b>Viaro</b>		<b>4.030,52</b>					
<b>TOTAL</b>		<b>13.926,06</b>		<b>8.973,80</b>			<b>7.996,67</b>

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ESTIMADO	
Coeficiente de Localización	1,00
Coeficiente Característica del Terreno	1,00
Coeficiente Proximidad Sistemas Generales	1,00
Coeficiente de Homogenización	<b>1,00</b>
<b>Cálculo del Aprovechamiento global</b>	<b>7.996,67</b>

PORMENORIZACIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDADES	
Superficie total de la unidad de actuación	13.926,06
Superficie construida Residencial	7.464,82
Superficie construida de Espacio Público	399,29
Superficie construida de Dotación	1.109,70
Superficie de suelo total de Espacio Libre	3.992,89
Superficie de suelo total del viario	4.030,52

### CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

- 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.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4)

- El espacio libre público deberá servir de elemento conector entre la zona baja del casco de Guía y San Blas Gallinero, para ello se deberán introducir caminos peatonales que enlacen los distintos puntos de conexión.

- El Espacio Libre público 1, a los efectos de adaptarse a la topografía deberá disponerse a modo de terrazas. Los muros que constituyan las terrazas deberán ejecutarse con muros de piedra seca.

- La edificación deberá adecuarse a la topografía existente de manera que no produzca medianeras vistas. Las fachadas traseras deberán resolverse como las principales en cuanto a calidad de materiales, diseño y apertura de huecos.

La Unidad de Actuación UA SB coincide con la delimitación del sector, esta se representa en el plano G1.

**OBSERVACIONES:** \* El aprovechamiento global y medio calculado en esta ficha se define como aprovechamiento global y medio general. (Solo a efectos del cumplimiento del Art.32.2.B.2 del TRLOTENC) El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

### DETERMINACIONES DE CARACTER AMBIENTAL

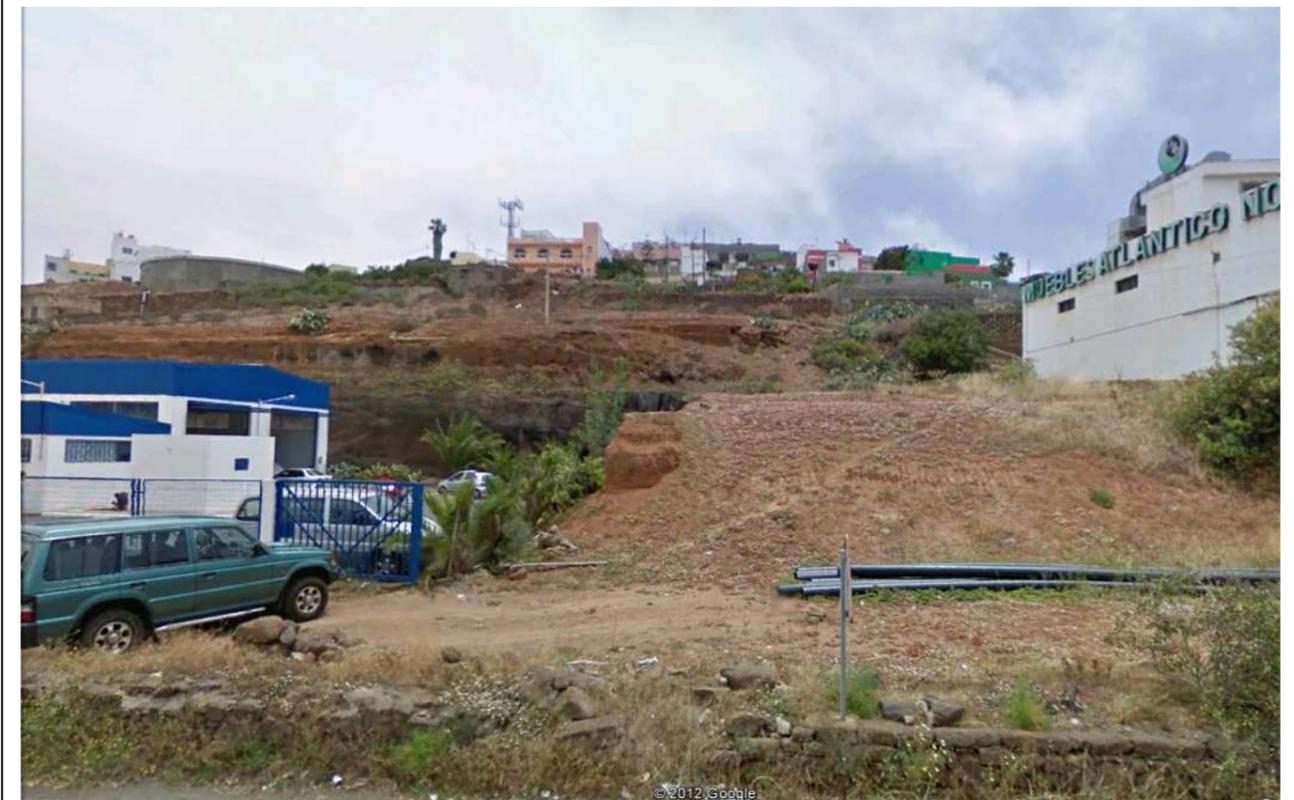
- Residuos- Se retirarán los residuos existentes que incluyen: las tierras sobrantes, restos vegetales, residuos de construcción, etc., generados durante la fase de obras.

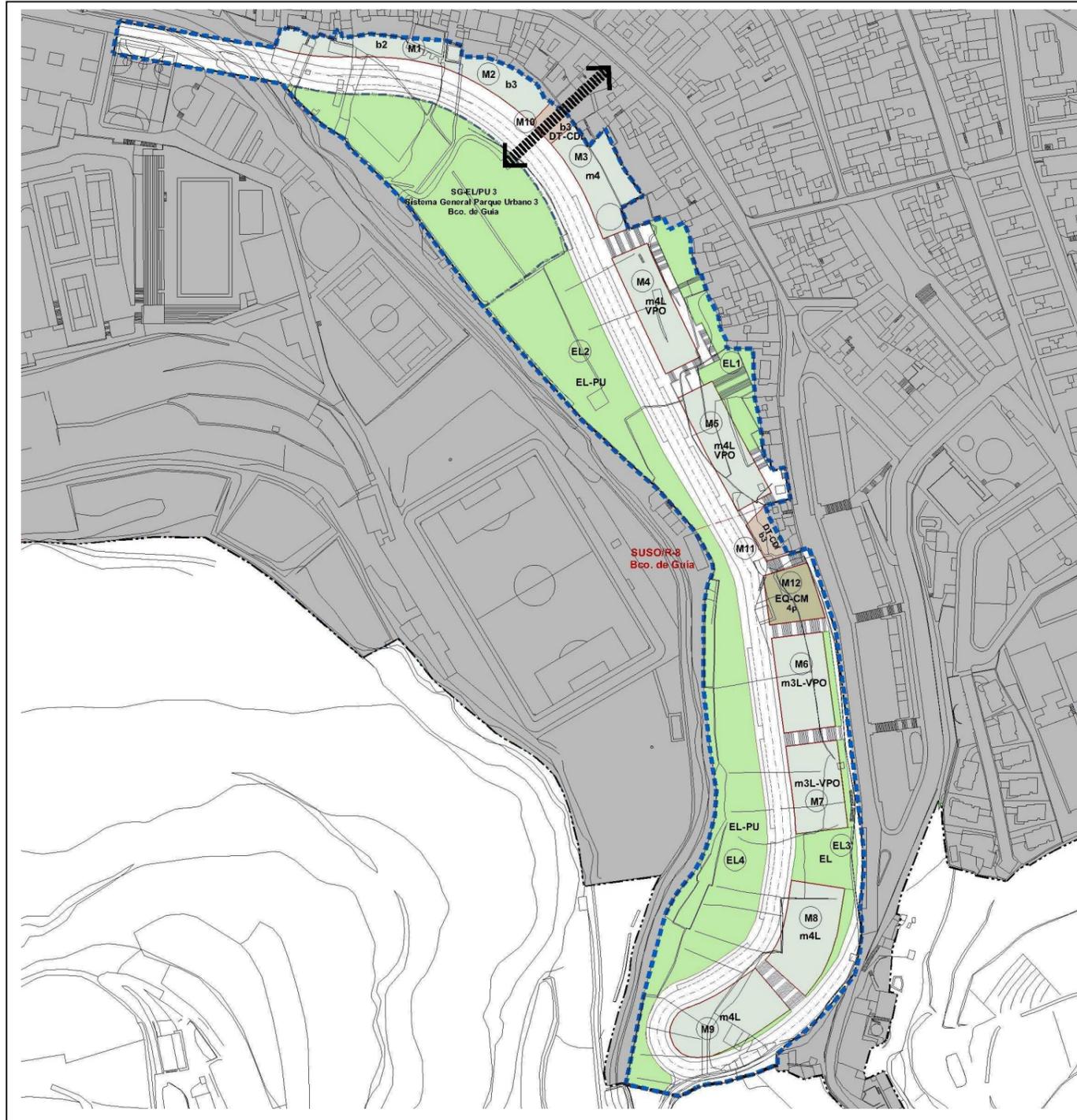
- Se rehabilitarán los elementos de infraestructuras que han sido afectados total o parcialmente por el paso de viales, peatonales de borde o rodonales, afectados por la ejecución de la unidad de actuación, reintegrándolo paisajísticamente a través del material y color.

- Además de las especies que se consideren en la normativa, en el EL 1 el principal elemento arbóreo será la palmera canaria. La densidad de plantación de la misma será de 25 ejemplares por cada 10.000 m<sup>2</sup> de superficie tanto en espacios libres públicos como privados. En superficies menores se conservará la proporción indicada. . Asimismo, el diseño de los espacios libres se realizará, en el proyecto de urbanización, por paisajista acreditado, para una mayor integración del sector.

- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, especialmente el artículo 130.3 Medidas de prevención para zonas con riesgo de desprendimientos así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante que deberán ser contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.





<b>Ámbito de ordenación o sector:</b>	SUSO/R-8 Barranco de Guía
<b>Ámbito de gestión:</b>	Unidad de Actuación Bco. de Guía UA-GU 1 y 2
<b>Categoría:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

<b>Superficie del Sector:</b>	38.196,09 m2s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	SG-EL/PA c Cenobio Valerón-El Gallego 3.047 m2s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	SG-EL/PU 3 a y b 5.149,00 m2s
<b>Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	33.047,09 m2s

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Manzana cerrada (MC)
<b>Usos compatibles:</b>	Terciario y Comunitarios	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	4 plantas
<b>Densidad estimada:</b>	52 viv/Ha 123 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b>	20.067,06 m2c
<b>Coeficiente de Edificabilidad:</b>	0,741 m2c/m2s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	10.622,66 m2c
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	28.292,50 m2c	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	196 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b>	22.762,826 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	104 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,552 U.A./m2s		
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

**DETERMINACIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

- El sector debe funcionar como elemento de conexión entre el Casco Histórico de Guía y el Sistema General Deportivo y Centro Dotacional Integrado (SG-CDI 2). El primer punto de contacto se realizará a través de la Dotación, tal como se indica en el plano, y funcionará como elemento vertical que relaciona la Calle Luis Suárez con en el Sistema General de Espacio Libre Público que se incluye en el sector. El acceso al espacio libre por esta dotación será soterrada de manera que no se tenga que atravesar peatonalmente el viario rodado.
- El segundo punto de contacto se realizará desde el Sistema General de Espacio Libre PU 3 hasta el SG-CDI 2. En este sentido será el barranco de Guía el que sirva de elemento conector.
- Los usos terciarios que se prevén en la planta baja de los edificios (comercios, restaurantes, bares y cafeterías) y que aparecen especificados en las fichas siguientes son vinculantes.
- El cauce del barranco se acondicionará mediante una senda peatonal que sirva de elemento de conexión y tránsito entre los distintos sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano. Los muros de los bancales que limitan con el barranco deberán preservarse, permitiéndose pequeñas aperturas para las escaleras y pasarelas de conexión entre el Espacio libre y el SG-CDI 2.
- Los espacios libres de cesión local podrán ubicar instalaciones deportivas abiertas.
- La vía, por la que se accede al sector y que atraviesa el barranco de Guía deberá garantizar el buen funcionamiento del cauce del barranco, para ello se dispondrá de un puente que deberá ejecutarse a una altura de 3 metros como mínimo, desde la rasante natural del cauce hasta la cara inferior de la calzada del puente.
- 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.
- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4)

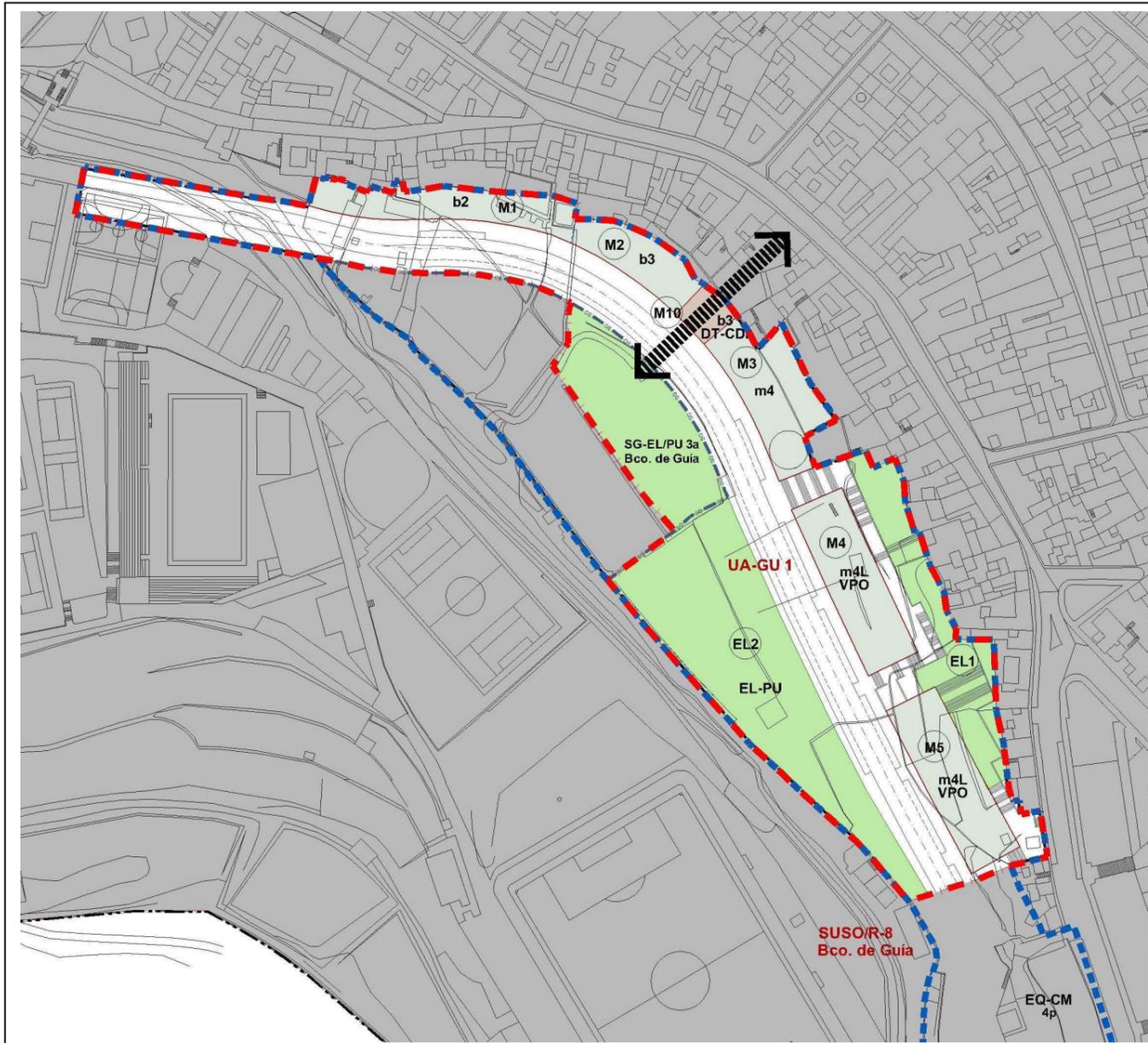
Respecto al bien mueble catalogado referenciado en la ficha del catálogo nº 82, de deberán tomar medidas para su traslado y correcto mantenimiento.

**NOTA:** A efectos de compensar el aprovechamiento entre los sectores de la misma área territorial, se ha adscrito parte del Sistema General de Espacio Libre Parque Arqueológico denominado SG-EL/PA 1 (ámbito c).

Se han delimitado dos unidades de actuación la Unidad de Actuación UA GU 1 y UA GU 2, que abarca la totalidad del sector, en el que se encuentra incluido el SG-PU 3, la delimitación de estas unidades se representa en el plano G1.

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- Los espacios libres que se sitúan tras los edificios y en contacto con las manzanas del casco histórico, deberán acondicionarse de manera que se integren las palmeras existentes.
- Se dispondrá en los espacios libres del sector plantaciones de palmeras canarias, de 5 a 6 metros de altura de tronco, con un mínimo de 16 unidades (7 en la UA-GU 1 y 9 en la UA-GU 2), dada su calidad e integración paisajística. Asimismo, el diseño de estos espacios se realizará, en el proyecto de urbanización, por paisajista acreditado, para una mayor integración del sector.
- Se retirarán los residuos existentes que incluyen las tierras sobrantes, restos vegetales, residuos de construcción, etc, generados durante la fase de obras.



**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- En las dos unidades de actuación delimitadas, se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, especialmente el artículo 130.2 Medidas de prevención para ámbitos en riesgo de avenidas e inundaciones (con carácter preventivo), así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y quedar contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización

**OBSERVACIONES:**

\* El aprovechamiento global y medio calculado en esta ficha se define como aprovechamiento global y medio general. (Solo a efectos del cumplimiento del Art.32.2.B.2 del TRLOTENC)  
El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido para cada una de las unidades.

<b>Ámbito de ordenación o sector:</b>	SUSO/R-8 Barranco de Guía
<b>Ámbito de gestión:</b>	Unidad de Actuación Bco. de Guía UA-GU 1
<b>Categoría:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

<b>Superficie de La Unidad:</b>	17.861,86 m2s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	0 m2s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	SG-EL/PU 3 a 1.649,00 m2s
<b>Superficie del Ambito deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	16.212,86 m2s

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Manzana cerrada (MC)
<b>Usos compatibles:</b>	Terciario y Comunitarios	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	4 plantas
<b>Densidad estimada:</b>	56 viv/Ha 0 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b>	10.238,20 m2c
<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,732 m2c/m2s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	6.134,02 m2c
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	13.081,01 m2c	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	100 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b>	10.100,887 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	60 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,566 U.A./m2s		
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

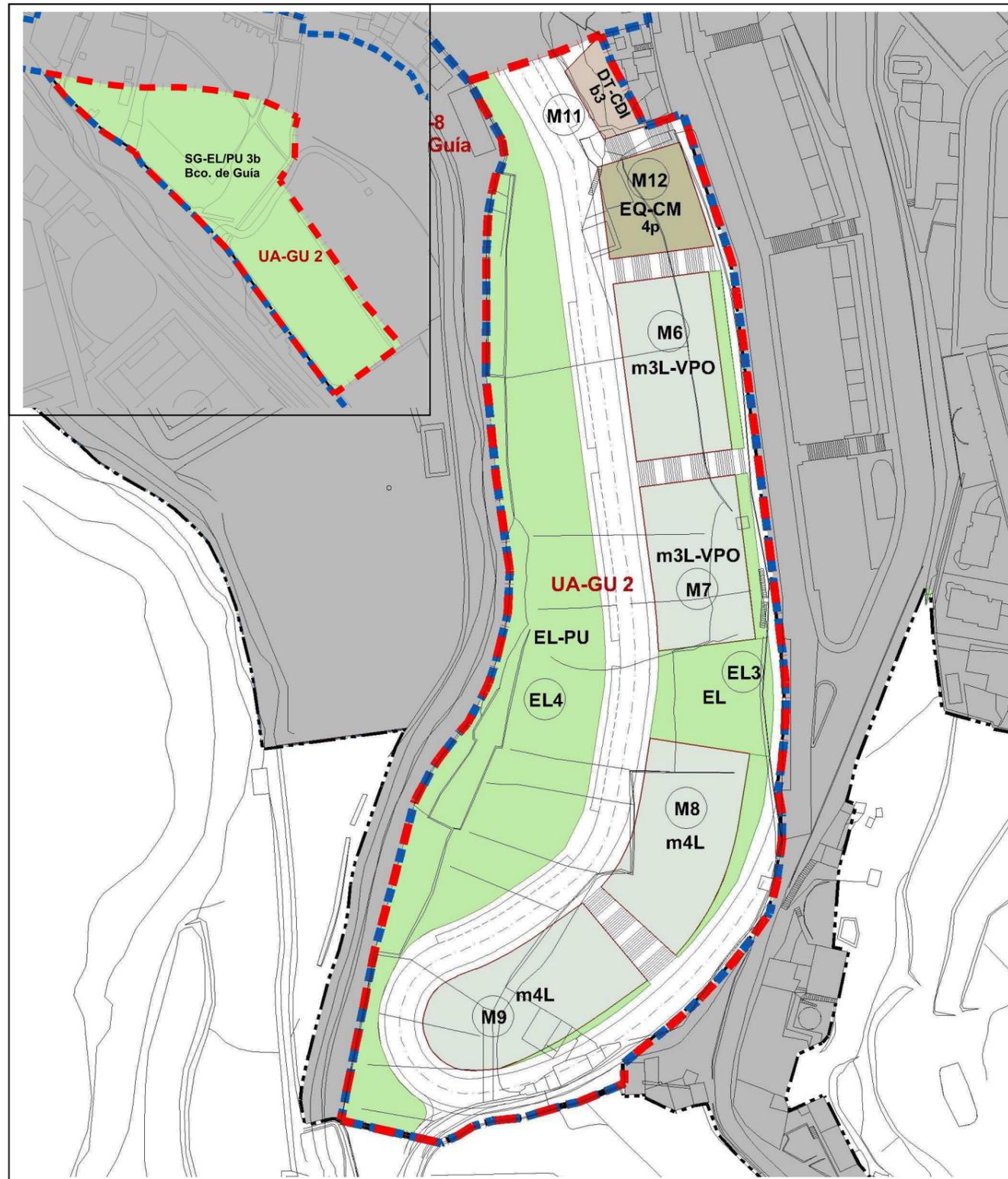
Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar
<b>Residencial UA 1</b>							
b2	M1	826,86	1,80	826,86	1,00	1,00	826,86
b2/PB-CM				661,49	1,20	-	793,79
b3	M2	535,48	2,70	1.017,41	1,00	1,00	1.017,41
b3/PB-CM				428,38	1,20	-	514,06
m4	M3	941,63	3,20	2.259,91	1,00	1,00	2.259,91
m4/PB-CM				753,30	1,20	-	903,96
m4L-VPO	M4	958,44	3,20	3.067,01	1,00	0,80	2.453,61
m4L-VPO	M5	958,44	3,20	3.067,01	1,00	0,80	2.453,61
<b>Dotación</b>							
b3/DT-CDI 1	M10	183,91	2,70	496,56			
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL	EL-1	1.318,24					
EL-PU	EL-2	3.381,78	0,10	338,18			
<b>Total parcial</b>		<b>9.104,78</b>		<b>12.916,11</b>			<b>11.223,21</b>
<b>Viaro</b>		7.108,08					
<b>Sistema General SG-EL/PU 3 a</b>		1.649,00		164,90			
<b>TOTAL</b>		<b>17.861,86</b>		<b>13.081,01</b>			<b>11.223,21</b>

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ESTIMADO**

Coeficiente de Localización	1,00
Coeficiente Característica del Terreno	0,90
Coeficiente Proximidad Sistemas Generales	1,00
Coeficiente de Homogenización	<b>0,90</b>
<b>Cálculo del Aprovechamiento global</b>	<b>10.100,89</b>

**PORMENORIZACIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDADES**

Superficie total de la unidad de actuación	17.861,86
Superficie construida Residencial	10.238,20
Superficie construida Comercial	1.843,18
Superficie construida Dotación	496,56
Superficie construida de Espacio Público	338,18
Superficie de suelo total de Espacio Libre	3.381,78
Superficie de suelo total del viario	7.108,08



**OBSERVACIONES:**

\* El aprovechamiento global y medio calculado en esta ficha se define como aprovechamiento global y medio general. (Solo a efectos del cumplimiento del Art.32.2.B.2 del TRLOTENC)  
El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido para cada una de las unidades.

<b>Ambito de ordenación o sector:</b>	SUSO/R-8 Barranco de Guía
<b>Ambito de gestión:</b>	Unidad de Actuación Bco. de Guía UA-GU 2
<b>Categoría:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

<b>Superficie de La Unidad:</b>	20.334,23 m2s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	SG-EL/PA c Cenobio Valerón-El Gallego 3.047 m2s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	SG-EL/PU 3 b 3.500,00 m2s
<b>Superficie del Ambito deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	16.834,23 m2s

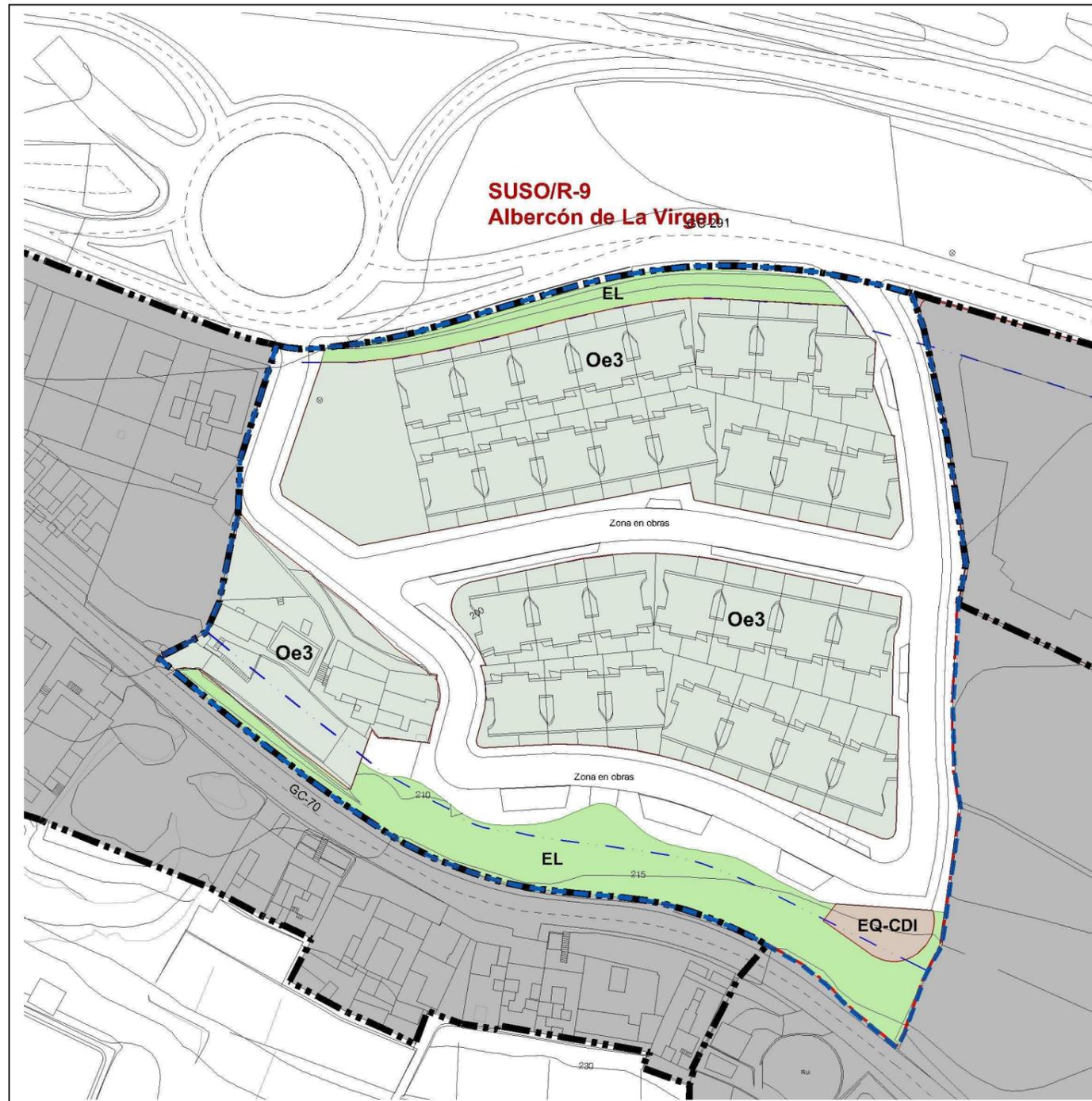
<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Manzana cerrada (MC)
<b>Usos compatibles:</b>	Terciario y Comunitarios	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	4 plantas
<b>Densidad estimada:</b>	48 viv/Ha 0 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b>	9.828,86 m2c
<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,748 m2c/m2s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	4.488,65 m2c
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	15.211,48 m2c	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	96 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b>	12.661,939 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	44 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,542 U.A./m2s		
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar
<b>Residencial UA 2</b>							
m3L-VPO	M6	974,02	2,40	2.337,65	1,00	0,80	1.870,12
m3L-VPO	M7	896,25	2,40	2.151,00	1,00	0,80	1.720,80
m4L	M8	1.074,70	3,20	2.579,28	1,00	1,00	2.579,28
m4L/PB-CM	0			859,76	1,20	1,00	1.031,71
m4L	M9	1.150,39	3,20	2.760,94	1,00	1,00	2.760,94
m4L/PB-CM	0			920,31	1,20	1,00	1.104,37
<b>Dotación</b>	b3/DT-CDI 2	M11	228,25	2,70	616,28		
<b>Equipamiento</b>	EQ-CM	M12	536,00	4,00	2.144,00	1,40	3.001,60
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL	EL-3	679,46					
EL-PU	EL-4	4.922,73	0,10	492,27			
<b>Total parcial</b>		<b>10.461,80</b>		<b>14.861,48</b>			<b>14.068,82</b>
<b>Viario</b>		6.372,43					
<b>Sistema General SG-EL/PU 3 b</b>		3.500,00		350,00			
<b>TOTAL</b>		<b>20.334,23</b>		<b>15.211,48</b>			<b>14.068,82</b>

<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ESTIMADO</b>	
Coeficiente de Localización	1,00
Coeficiente Característica del Terreno	0,90
Coeficiente Proximidad Sistemas Generales	1,00
Coeficiente de Homogenización	<b>0,90</b>
<b>Cálculo del Aprovechamiento global</b>	<b>12.661,94</b>

<b>PORMENORIZACIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDADES</b>	
Superficie total de la unidad de actuación	20.334,23
Superficie construida Residencial	9.828,86
Superficie construida Comercial	3.924,07
Superficie construida Dotación	616,28
Superficie construida de Espacio Público	492,27
Superficie de suelo total de Espacio Libre	5.602,19
Superficie de suelo total del viario	6.372,43



<b>Ámbito de ordenación o sector:</b>	SUSO/R-9 Alberc3n de la Virgen
<b>Ámbito de gesti3n:</b>	Unidad de Actuaci3n Alberc3n de la Virgen UAG5
<b>Categoría:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

<b>Superficie del Sector:</b>	20.942,45 m2s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	0 m2s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	0,00 m2s
<b>Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	20.942,45 m2s

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (unifamiliar)	<b>Sistema de ordenaci3n:</b>	Ciudad Jardin (aislada/pareada) (CJ)
<b>Usos compatibles:</b>	Terciario y comunitarios	<b>Altura m3xima de la edificaci3n:</b>	2 plantas
<b>Densidad estimada:</b>	34 viv/Ha 78 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b>	8.600,00 m2c
<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,431 m2c/m2s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	0,00 m2c
<b>Sup. M3xima edificable:</b>	9.022,86 m2c	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	68 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b>	10.207,145 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	0 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>			
<b>Sistema de Ejecuci3n:</b>	Privado		

<b>Plazos:</b>	En ejecuci3n
----------------	--------------

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ESTIMADO	
Coefficiente de Localizaci3n	1,00
Coefficiente Característica del Terreno	1,00
Coefficiente Proximidad Sistemas Generales	1,00
Coefficiente de Homogenizaci3n	1,00
<b>C3lculo del Aprovechamiento global</b>	<b>10.207,15</b>

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- Los muros de contenci3n a realizar en los jardines con el objeto de abancalar, ser3n de piedra seca o chapada a cara vista con piedra propia del lugar.
  - Adem3s de las especies que se consideren en la normativa, en los EL, el principal elemento arb3rico ser3 la palmera canaria. La densidad de plantaci3n de la misma ser3 de 25 ejemplares por cada 10.000 m2 de superficie tanto en espacios libres p3blicos como privados. En superficies menores se conservar3 la proporci3n indicada.
  - Las 3reas peatonales en aceras cercanas al EL se adoquinar3 completamente.
  - Se deber3n cumplir las medidas ambientales establecidas con car3cter general en la normativa de ordenaci3n ESTRUCTURAL que le sean de aplicaci3n, as3 como los siguientes art3culos de la normativa de ordenaci3n PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integraci3n de las nuevas 3reas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energ3tico, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso p3blico.
- Nota:** Dichas determinaciones habr3n de cumplirse con car3cter vinculante y deben ser contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanizaci3n.

**CARRETERAS:** Seg3n lo establecido en el art. 3.6.8 de la NPE del PGO el sector est3 afectado por el paso de la GC-70 y la GC-291 si3ndole de aplicaci3n las siguientes franjas:

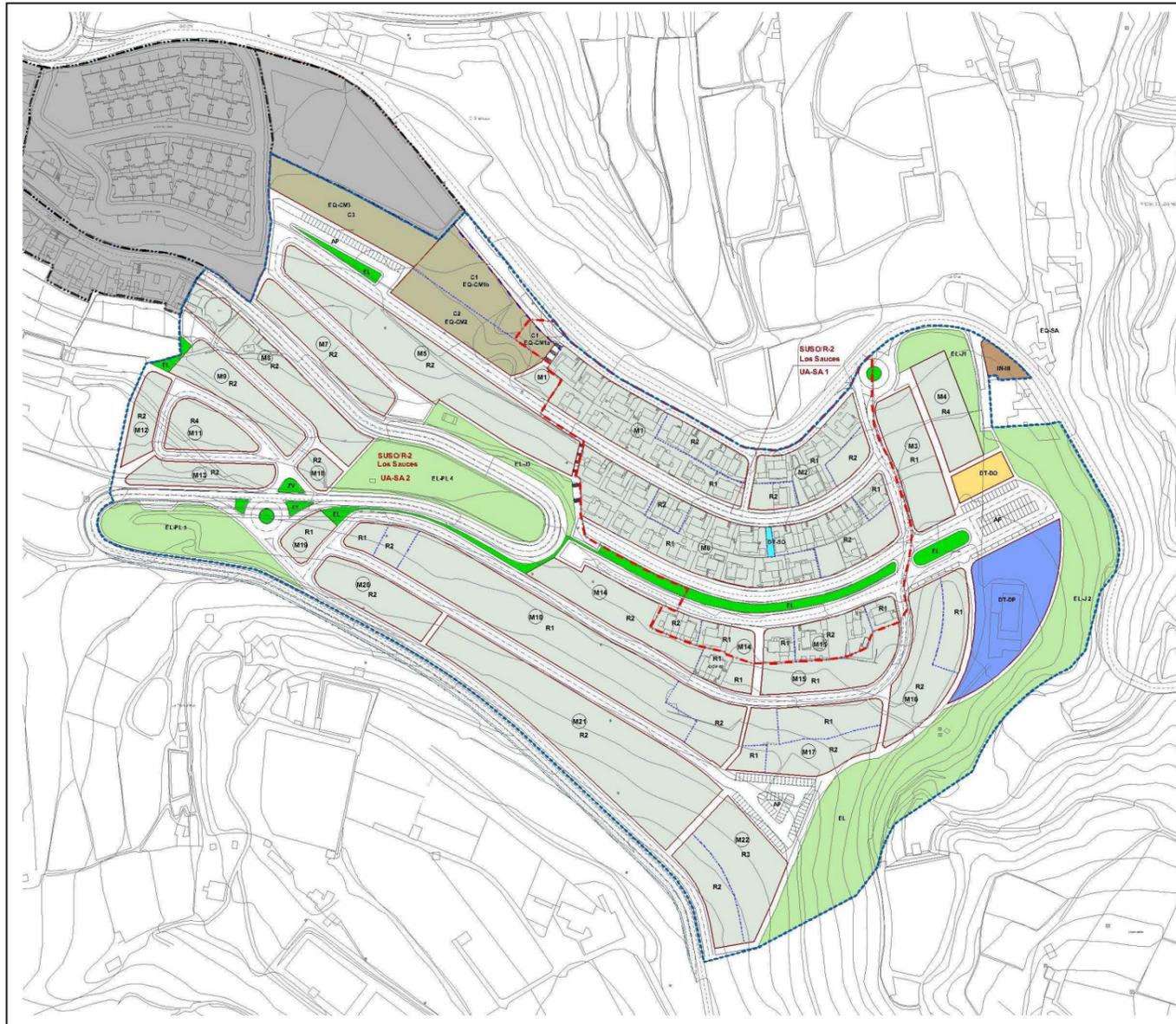
Dominio:	3mt
Servidumbre:	5mt
Afecci3n:	3mt
L3nea Limite Edific.:	12mt

El acceso al sector se realizar3 obligatoriamente desde la GC,291 debiendo resolverse la salida del mismo por la glorieta que conecta las carreteras GC,291 y GC,292 con la GC-2

La franja de terreno se3alado como espacio libre, ubicado en la zona de dominio p3blico de carreteras, tendr3 un r3gimen jur3dico diferente al de los mismos, regul3ndose en todo caso por la ley de carreteras y su Reglamento.

**NOTA:** El proyecto de urbanizaci3n deber3 contar con el informe favorable de la Consejería de Obras P3blicas y Transporte del Gobierno de Canarias.

## **Ámbitos de Ordenación Directa en ámbitos específicos de Suelos Urbanizables Sectorizados y Ordenados**



<b>Ámbito de ordenación o sector:</b>	SUSO/R-2 Los Sauces
<b>Ámbito de gestión:</b>	Unidad de Actuación Los Sauces UA-SA 1 UA-SA 2
<b>Categoría de suelo urbanizable:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

<b>Superficie del Sector:</b>	172.625,46 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	0 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	0,00 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	172.625,46 m <sup>2</sup> s

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva/unifamiliar)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Edificación agrupada (EAG)
<b>Usos compatibles:</b>	Comunitarios y Terciarios		Ciudad Jardín (Aislada/Pareada) (CJ)
<b>Densidad estimada:</b>	16 viv/Ha		Edificación en hilera o adosada (EH)
	38 hab/Ha		
<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,357 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	2 pl
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	61.626,22 m <sup>2</sup> c		3pl
<b>Aprovechamiento Total:</b>	88.653,070 U.A.	<b>Sup. edificable residencial:</b>	41.438,70 m <sup>2</sup> c
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,514 U.A./m <sup>2</sup> s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	0,00 m <sup>2</sup> c
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Público. Cooperación	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	276 Viv.
		<b>Nº de viviendas VPO:</b>	0 Viv.

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

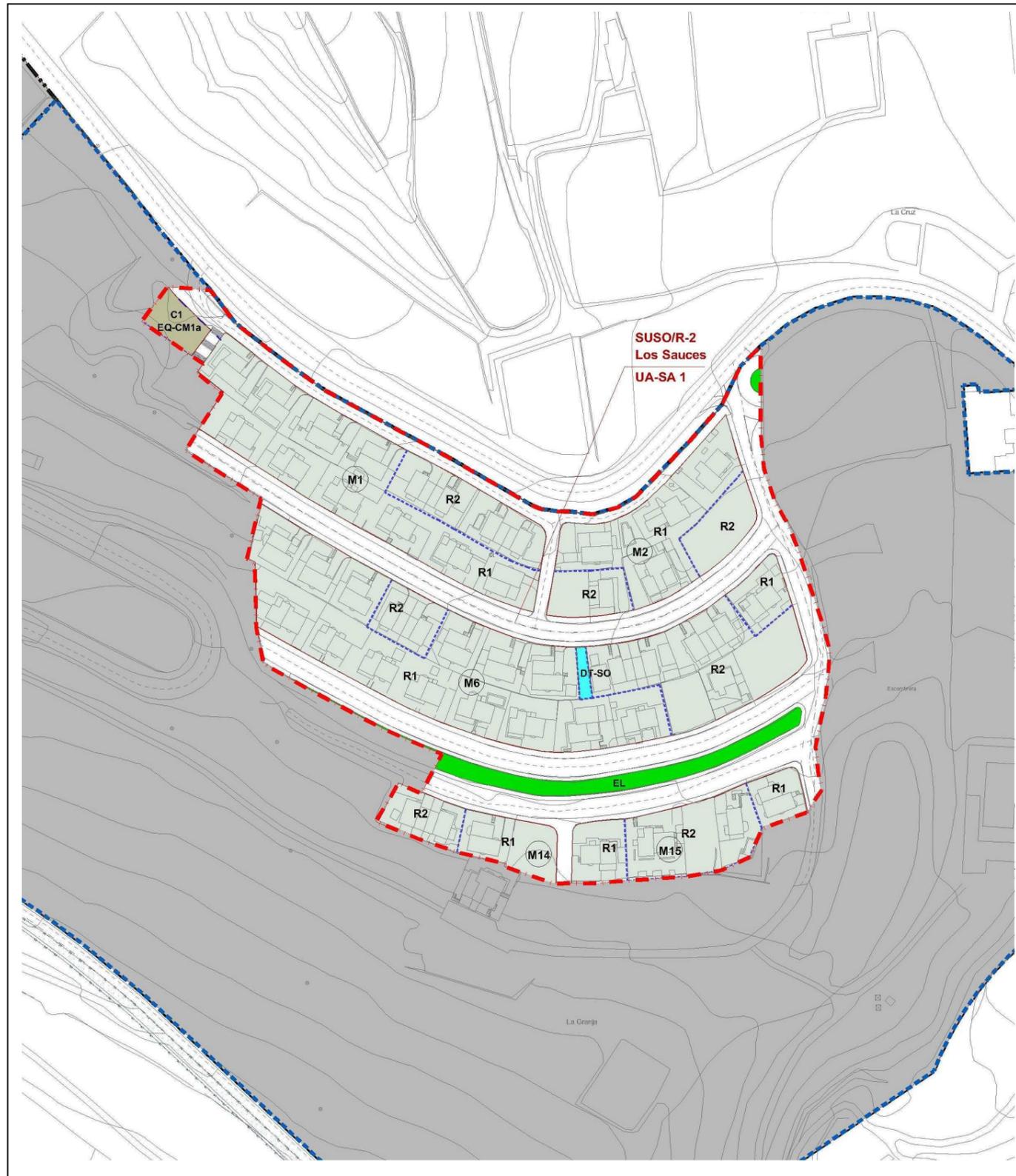
**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

- La ordenación se realizará con la siguiente distribución tipológica:
  - Ciudad jardín (aislada o pareada) ≥ 60% del total
  - Edificación en hilera, agrupada o de conjunto ≤ 40%
 El sistema de ordenación de edificación agrupada o de conjunto deberá establecer condiciones de posición y ocupación asimilables al sistema de ordenación de ciudad jardín (aislada/pareada)
- Reservas de espacios libres, dotaciones y equipamientos: Cumplirá con las reservas mínimas establecidas en el art. 36.1.a.3. de la TRLOTENC y además:
  - La reserva mínima de espacios libres públicos será de 24.000 m<sup>2</sup>.
  - La reserva mínima de dotaciones será de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - La reserva mínima de equipamientos / comercial será de 7.400 m<sup>2</sup>.
  - La localización de dotaciones y equipamientos es vinculante.
- El viario interior garantizará la conexión entre las dos unidades de actuación delimitadas en el sector SUSO/R-2 Los Sauces.
- 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.
- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4)
- Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en el Anexo 1 de la normativa de ordenación pormenorizada.
- Las Unidades de Actuación UA SA-1 y UA SA-2 están representadas en el plano G1

**OBSERVACIONES:** \* El aprovechamiento global y medio calculado en esta ficha se define como aprovechamiento global y medio general. (Solo a efectos del cumplimiento del Art.32.2.B.2 del TRLOTENC) El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido para cada una de las unidades)

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- En los espacios libres públicos delimitados se trasplantarán 200 unidades de tabaibas de 0,5 m de altura de tronco. Además el diseño de los mismos, en el proyecto de urbanización, se redactará por parte de un paisajista acreditado. Se localizará una franja de espacios libres en el borde oriental del sector como franja de transición con el suelo rústico de protección paisajística colindante. A lo largo de esta franja se localizará un peatonal de borde.
- Se retirarán los residuos existentes que incluyen: las tierras sobrantes, restos vegetales, residuos de construcción, etc., generados durante la fase de obras.
- Los muros de contención de los jardines se realizará con piedra seca, no permitiéndose los muros chapados.
- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.
- Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante que deberán ser contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.



<b>Ámbito de ordenación o sector:</b>	SUSO/R-2 Los Sauces
<b>Ámbito de gestión:</b>	Unidad de Actuación Los Sauces UA-SA 1
<b>Categoría:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

<b>Superficie de La Unidad:</b>	31.360,11 m2s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	0 m2s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	0,00 m2s
<b>Superficie del Ambito deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	31.360,11 m2s

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva/unifamiliar)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Ciudad Jardín (Aislada/Pareada) (CJ)
<b>Usos compatibles:</b>	Comunitarios y Terciarios	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	2 pl 3pl
<b>Densidad estimada:</b>	19 viv/Ha 44 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b>	9.636,00 m2c
<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,339 m2c/m2s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	0,00 m2c
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	10.634,45 m2c	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	57 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b>	15.658,496 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	0 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,499 U.A./m2s		
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Público. Cooperación		

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar
<b>Residencial</b>							
R1	M1	3.810,00	0,50	1.905,00	1,25	1,00	2.381,25
R2	M1	1.060,00	0,50	530,00	1,25	1,00	662,50
R1	M2	1.600,00	0,50	800,00	1,25	1,00	1.000,00
R2	M2	1.010,00	0,50	505,00	1,25	1,00	631,25
R1	M6	5.600,00	0,50	2.800,00	1,25	1,00	3.500,00
R2	M6	2.930,00	0,50	1.465,00	1,25	1,00	1.831,25
R1	M14	700,00	0,50	350,00	1,25	1,00	437,50
R2	M14	500,00	0,50	250,00	1,25	1,00	312,50
R1	M15	792,00	0,50	396,00	1,25	1,00	495,00
R2	M15	1.270,00	0,50	635,00	1,25	1,00	793,75
<b>Equipamiento</b>							
EQ-CM1 a	C1a	318,65	3,00	955,95	1,40	-	1.338,33
<b>Dotación</b>							
DT-SO	M6	85,00	0,50	42,50	-	-	-
<b>Total Parcial</b>		<b>19.675,65</b>		<b>10.634,45</b>			<b>13.383,33</b>
<b>Viaro</b>		11.684,46					
<b>TOTAL</b>		<b>31.360,11</b>		<b>10.634,45</b>			<b>13.383,33</b>

<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ESTIMADO</b>	
Coefficiente de Localización	1,30
Coefficiente Característica del Terreno	0,90
Coefficiente Proximidad Sistemas Generales	1,00
Coefficiente de Homogenización	1,17
<b>Cálculo del Aprovechamiento global</b>	<b>15.658,50</b>

<b>PORMENORIZACIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDADES</b>	
Superficie total de la unidad de actuación	31.360,11
Superficie construida Residencial	9.636,00
Superficie construida Comercial	955,95
Superficie de suelo total del viario	11.684,46

<b>Ambito de ordenación o sector:</b>	SUSO/R-2 Los Sauces
<b>Ambito de gestión:</b>	Unidad de Actuación Los Sauces UA-SA 2
<b>Categoría:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

<b>Superficie de La Unidad:</b>	141.265,35 m2s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	0 m2s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	0,00 m2s
<b>Superficie del Ambito deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	141.265,35 m2s

<b>Uso Característico:</b> Residencial (colectiva/unifamiliar)	<b>Sistema de ordenación:</b> Ciudad Jardín (Aislada/Pareada) (CJ)
<b>Usos compatibles:</b> Comunitarios y Terciarios	<b>Altura máxima de la edificación:</b> 2 pl 3pl
<b>Densidad estimada:</b> 16 viv/Ha 37 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b> 31.802,70 m2c
<b>Coeficiente de Edificabilidad:</b> 0,361 m2c/m2s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b> 0,00 m2c
<b>Sup. Máxima edificable:</b> 50.991,77 m2c	<b>Nº de viviendas estimada:</b> 219 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b> 72.994,574 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b> 0 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b> 0,517 U.A./m2s	
<b>Sistema de Ejecución:</b> Público. Cooperación	

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión



**DETERMINACIONES PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

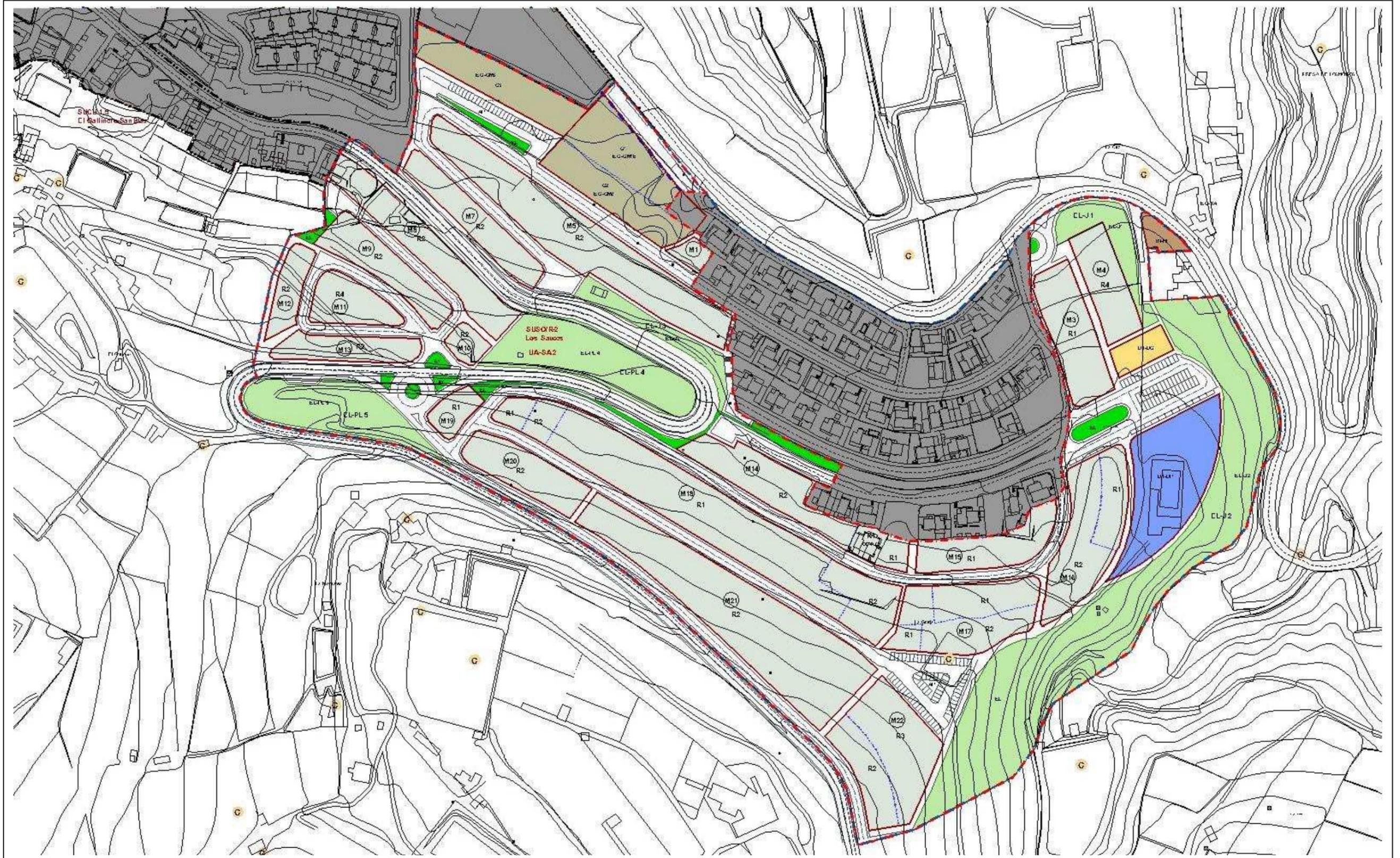
El espacio libre calificado como área ajardinada (EL-J 2) deberá acondicionarse de tal manera, que en la superficie del espacio de menor pendiente, se establezcan los usos y actividades para el disfrute de la población (áreas de juego, canchas al aire libre, etc). El resto del espacio libre se deberá diseñar mediante el establecimiento de sendas peatonales, ajustados a la topografía existente del lugar, en el que la vegetación debe ser el protagonista del recorrido. Asimismo esta senda debe de servir de enlace entre la parte superior e inferior del sector.

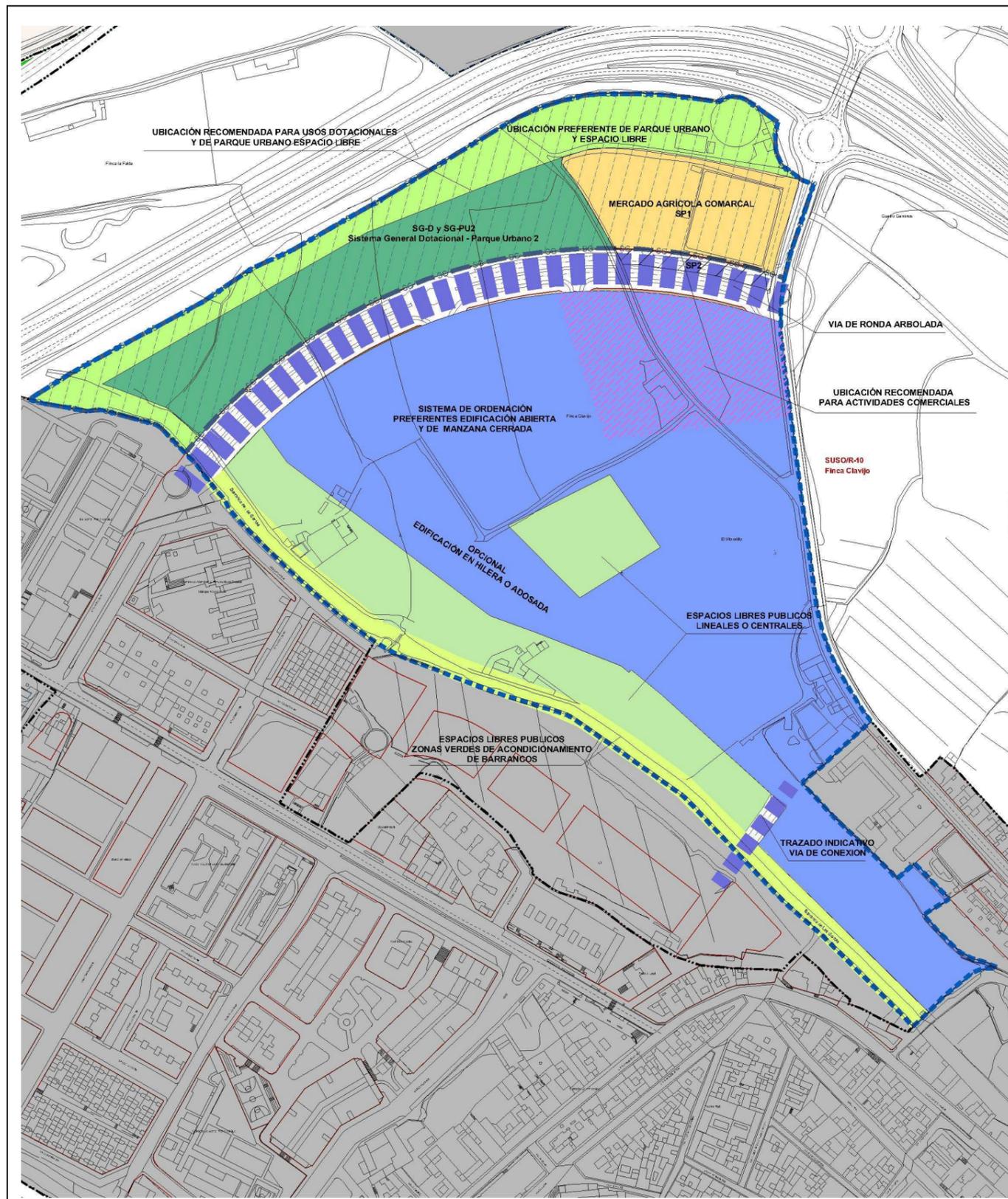
Este espacio libre público, al estar situado en el límite del suelo urbano y en contacto con el rústico, se deberá diseñar con distintos elementos vegetales que ayuden a graduar el enlace y contacto de este suelo con el rústico. Por ello la vegetación a implantar en la franja de mayor proximidad con el suelo rústico deberá asemejarse a la del lugar.

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar
<b>Residencial</b>							
R1	M1	350,00	0,50	175,00	1,25	1,00	218,75
R1	M3	2.500,00	0,50	1.250,00	1,25	1,00	1.562,50
R4	M4	1.839,00	1,20	2.206,80	1,15	1,00	2.537,82
R2	M5	6.097,00	0,50	3.048,50	1,25	1,00	3.810,63
R2	M7	2.000,00	0,50	1.000,00	1,25	1,00	1.250,00
R2	M8	3.000,00	0,50	1.500,00	1,25	1,00	1.875,00
R2	M9	2.007,00	0,50	1.003,50	1,25	1,00	1.254,38
R2	M10	500,00	0,50	250,00	1,25	1,00	312,50
R4	M11	1.452,00	1,20	1.742,40	1,15	1,00	2.003,76
R2	M12	1.000,00	0,50	500,00	1,25	1,00	625,00
R2	M13	1.500,00	0,50	750,00	1,25	1,00	937,50
R2	M14	2.500,00	0,50	1.250,00	1,25	1,00	1.562,50
R1	M14	700,00	0,50	350,00	1,25	1,00	437,50
R1	M15	2.100,00	0,50	1.050,00	1,25	1,00	1.312,50
R1	M16	1.110,00	0,50	555,00	1,25	1,00	693,75
R2	M16	2.560,00	0,50	1.280,00	1,25	1,00	1.600,00
R2	M17	2.000,00	0,50	1.000,00	1,25	1,00	1.250,00
R1	M17	1.760,00	0,50	880,00	1,25	1,00	1.100,00
R1	M18	7.123,00	0,50	3.561,50	1,25	1,00	4.451,88
R2	M18	2.000,00	0,50	1.000,00	1,25	1,00	1.250,00
R1	M19	700,00	0,50	350,00	1,25	1,00	437,50
R2	M20	1.990,00	0,50	995,00	1,25	1,00	1.243,75
R2	M21	7.980,00	0,50	3.990,00	1,25	1,00	4.987,50
R2	M22	1.512,00	0,50	756,00	1,25	1,00	945,00
R3	M22	2.718,00	0,50	1.359,00	1,25	1,00	1.698,75
<b>Equipamiento</b>							
EQ-CM1 b	C1b	2.223,35	3,00	6.670,05	1,40		9.338,07
EQ-CM2	C2	2.220,00	2,00	4.440,00	1,40		6.216,00
EQ-CM3	C3	2.670,00	2,00	5.340,00	1,40		7.476,00
<b>Dotación</b>							
DT-DP	D	4.300,00	0,15	645,00			
DT-DO	E	700,00	1,80	1.260,00			
<b>Espacio Libre Público</b>							
EL-J 1	ZV2	1.540,00	-	-			
EL-J 2	ZV1	15.150,00	-	-			
EL-J 3	ZV3	1.555,00	-	-			
EL-PL 4	ZV4	4.332,00	0,10	433,20			
EL-PL 5	ZV5	3.263,00	0,10	326,30			
<b>Infraestructuras</b>							
IN-HI	I	276,00	0,27	74,52			
<b>Total Parcial</b>		<b>97.227,35</b>		<b>50.991,77</b>			<b>62.388,53</b>
<b>Viario</b>		44.038,00					
<b>TOTAL</b>		<b>141.265,35</b>		<b>50.991,77</b>			<b>62.388,53</b>

<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ESTIMADO</b>	
Coeficiente de Localización	1,30
Coeficiente Característica del Terreno	0,90
Coeficiente Proximidad Sistemas Generales	1,00
Coeficiente de Homogenización	<b>1,17</b>
<b>Cálculo del Aprovechamiento global</b>	<b>72.994,57</b>

<b>PORMENORIZACIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDADES</b>	
Superficie total de la unidad de actuación	141.265,35
Superficie construida Residencial	31.802,70
Superficie construida Comercial	16.450,05
Superficie construida Dotación	1.905,00
Superficie construida de Espacio Público	759,50
Superficie de suelo total de Espacio Libre	24.300,00
Superficie de suelo total del viario	44.038,00





<b>Ámbito de ordenación o sector:</b>	SUSO/R-10 Finca Clavijo
<b>Ámbito de gestión:</b>	Unidad de Actuación Finca Clavijo UA-FC
<b>Categoría de suelo urbanizable:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

<b>Superficie del Sector:</b>	146.137,00 m2s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	0 m2s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	SG-T y SG-PU 2 36.521,42 m2s
<b>Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	109.615,58 m2s

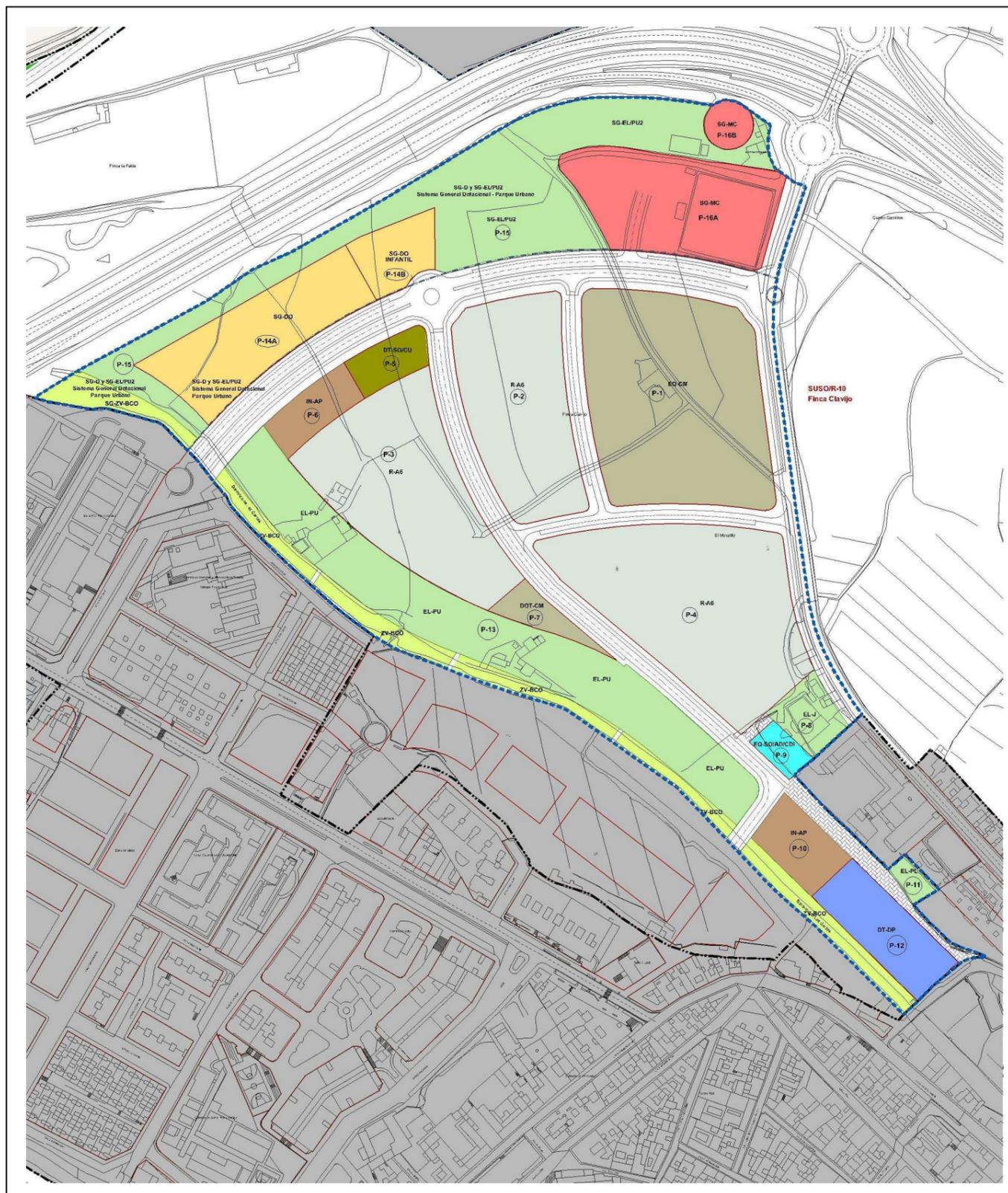
<b>Uso Característico:</b>	Residencial y Terciario Comercial	<b>Sistema de ordenación:</b>	Edificación abierta (EA)
<b>Usos compatibles:</b>	Comunitarios y Terciarios		Manzana cerrada (MC) Edific. en hilera o adosada (EH)
<b>Densidad estimada:</b>	40 viv/Ha		Edificación singular (ES)
	95 hab/Ha	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	hasta 6pl EA y MC
<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,604 m2c/m2s		2pl (EH y ES)
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	88.302,64 m2c	<b>Sup. edificable residencial:</b>	57.658,76 m2c
<b>Aprovechamiento Total:</b>	76.229,631 U.A.	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	17.297,63 m2c
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,522 U.A./m2s	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	577 Viv.
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	173 Viv.

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

- Al igual que las determinaciones anteriores, las que a continuación se relacionan deberán cumplirse para cualquier modificación de la ordenación pormenorizada que se pudiera tramitar.
- La ordenación se desarrollará, preferentemente, con los sistemas de ordenación señalados pudiéndose proponer por razones de carácter físico o morfológico siempre de forma justificada dentro del Sector sistemas de ordenación particularizados. En cualquier caso los sistemas de espacios libres dentro del Sector, constituyan o no Sistema General, deberán conformar espacios vertebradores de la propuesta, nunca residuales, pudiendo conformarse de forma central o lineal. Además estos espacios libres deberán constituir ejes articuladores de la movilidad peatonal y ciclable del Sector.
  - La vía de Ronda arbolada que conecta la vía de conexión con la Atalaya (Mancomunidad del Norte) y el lomo Guillen paralela a GC-2 funcionará en cualquier caso como articuladora del SG Dotacional y PU-2, incluido en el Sector y de las vías de penetración secundarias del Sector. Esta vía de Ronda deberá garantizar que el ámbito SP 2 delimitado y ordenado por el Decreto 148/2009 como viario de acceso del mercado agrícola, forme parte del viario vinculante que limita el SG D y SG-PU 2 con el resto del sector, tal como está previsto, garantizando así la accesibilidad del sector con el resto del suelo urbano. Para cualquier modificación de la Ordenación Pormenorizada su trazado tendrá carácter vinculante.
  - Se deberá de prever de una conexión viaria al sur del sector que conecte con el SUSO/R-6 Bco. Las Garzas y garantice su continuidad.
  - La vivienda colectiva con el sistema de ordenación de edificación abierta y/o manzana cerrada se localizará, en su caso, preferentemente a lo largo de la vía de Ronda de conexión con el Lomo Guillen y a lo largo de la de conexión con el núcleo de la Atalaya – Becerril (AVDA Mancomunidad del Norte). Se debe evitar su desarrollo en zonas cercanas al Barranco de las Garzas.
  - Las viviendas unifamiliares o colectivas del sistema en hilera o adosada, son optativas y en el caso de desarrollarse este sistema de ordenación, se localizarán predominantemente en la zona central y en el borde de contacto con el barranco de las Garzas. Este sistema de edificación podrá ser sustituido por el de manzana cerrada o edificación abierta (en vivienda colectiva) si se apostara por una ordenación en la que predominaran los espacios libres públicos o privados asociados a la edificación.

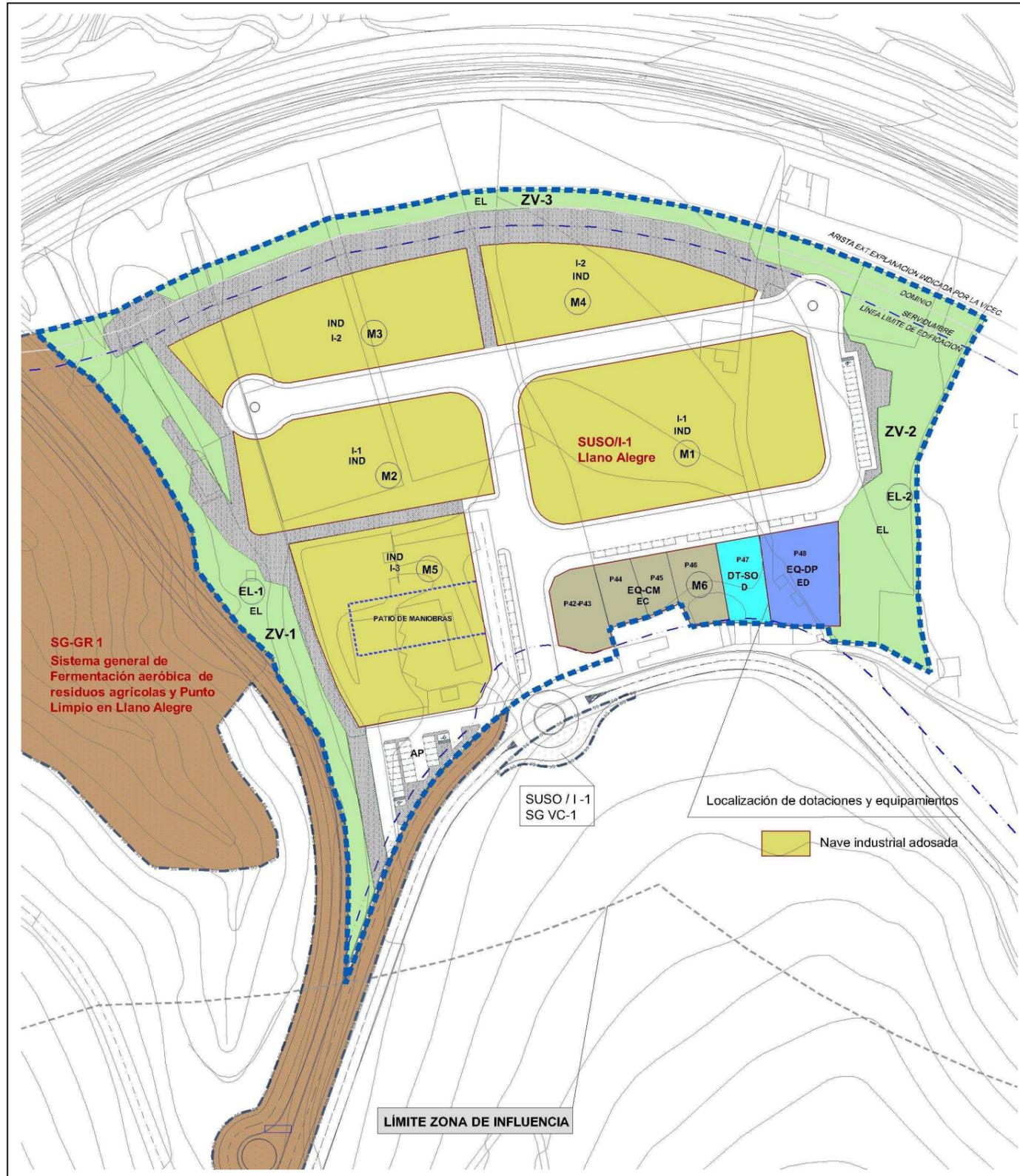




Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar
<b>Residencial</b>							
R-A6	P-2	9.365,24	1,65	10.816,85	1,05	1,00	11.357,69
R-A6-VPO				4.635,79	1,05	0,80	3.894,07
R-A6	P-3	11.254,15	1,65	12.998,54	1,05	1,00	13.648,47
R-A6-VPO				5.570,80	1,05	0,80	4.679,48
R-A6	P-4	14.325,31	1,65	16.545,73	1,05	1,00	17.373,02
R-A6-VPO				7.091,03	1,05	0,80	5.956,46
<b>Equipamiento</b>							
EQ-CM	P-1	15.271,57		13.000,00	1,40	-	18.200,00
EQ-SO/AD/CDI	P-9	746,96	2	1.493,92	0,75	-	1.120,44
<b>Dotación</b>							
DT-SO/CU (Biblioteca)	P-5	1.422,67		1.200,00			
DT-DP	P-12	3.512,04		100,00			
DT-CM	P-7	1.101,60		220,00			
<b>Espacio Libre público</b>							
EL-PU	P-13	14.061,20		100,00			
EL-J	P-8	1.534,74					
EL-PL	P-11	553,99					
ZV-BCO	0	4.417,59					
ZV-BCO	0	2.008,38					
<b>Dotación de Infraestructuras</b>							
IN-TR/AP	P-6	1.768,62					
IN-TR/AP	P-10	2.123,97					
<b>Total parcial</b>		<b>83.468,03</b>	<b>-</b>	<b>73.773,00</b>			<b>76.229,63</b>
<b>Viaro</b>		<b>26.147,55</b>					
<b>Docente SG-DO</b>		<b>6.676,01</b>		<b>6.676,01</b>			
<b>Docente SG-DO (infantil)</b>		<b>2.064,76</b>		<b>2.064,76</b>			
<b>Anexo Mercado agrícola SG-MC</b>		<b>819,27</b>		<b>819,27</b>			
<b>Mercado agrícola SG-MC</b>		<b>8.145,00</b>		<b>4.300,00</b>			
<b>Parque Urbano SG-EL/PU2</b>		<b>16.739,89</b>		<b>669,60</b>			
<b>Rotonda SG-IN-R</b>		<b>128,21</b>					
<b>Av Mancomunidad SG-IN-R</b>		<b>517,23</b>					
<b>Barranco SG-ZV-BCO</b>		<b>1.431,05</b>					
<b>TOTAL CON SG</b>		<b>146.137,00</b>		<b>88.302,64</b>			<b>76.229,63</b>

<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ESTIMADO</b>	
Coeficiente de Localización	1,00
Coeficiente Característica del Terreno	1,00
Coeficiente Proximidad Sistemas Generales	1,00
Coeficiente de Homogenización	<b>1,00</b>
<b>Cálculo del Aprovechamiento global</b>	<b>76.229,63</b>

<b>PORMENORIZACIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDADES</b>	
Superficie total de la unidad de actuación	146.137,00
Superficie construida Residencial	57.658,76
Superficie construida Comercial	13.000,00
Superficie construida Social	1.493,92
Superficie construida Dotación	1.520,00
Superficie construida total de Espacio Libre	100,00
Superficie de suelo total de Espacio Libre	16.149,93
Superficie de suelo total del viario	26.147,55



<b>Ámbito de ordenación o sector:</b>	SUSO/I-1 Llano Alegre
<b>Ámbito de gestión:</b>	Unidad de Actuación Llano Alegre UA-LL
<b>Categoría de suelo urbanizable:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

<b>Superficie del Sector:</b>	51.421,00 m2s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	SUSO/I-1 SG VC-1 457 m2s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	0,00 m2s
<b>Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	51.421,00 m2s

<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,500 m2c/m2s	<b>Uso Característico:</b>	Industrial
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	25.708,08 m2c	<b>Usos compatibles:</b>	Terciario y Comunitarios
<b>Aprovechamiento Total:</b>	17.550,412 U.A.	<b>Tipología edificatoria:</b>	Nave industrial adosada
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,338 U.A./m2s	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	2 plantas
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		10 metros a cumbre

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar
<b>Industrial</b>						
I-1	M1	6.271,67	1	6.271,67	0,65	4076,5855
I-1	M2	3.714,24	1	3.714,24	0,65	2414,256
I-2	M3	3.701,97	1,15	4.257,27	0,65	2767,222575
I-2	M4	2.612,86	1,15	3.004,79	0,65	1953,11285
I-3	M5	3.486,59	1,15	4.009,58	0,65	2606,226025
	Patio de Maniobras	979,78				
<b>Equipamiento</b>						
EC/EQ-CM	M6/P42-43	584,28	1,05	613,49	0,75	460,1205
EC/EQ-CM	M6/P44	345,99	1,05	363,29	0,75	272,467125
EC/EQ-IND-CM	M6/P45	283,66	1,05	297,84	0,75	223,38225
EC/EQ-CM	M6/P46	514,32	1,05	540,04	0,75	405,027
ED/EQ-DP	M6/P48	1.035,36	1	1.035,36	0,75	776,52
<b>Dotación</b>						
D/DT-SO	M6/P47	514,45	1,05	540,17		
<b>Espacio Libre Público</b>						
	EL1	5.820,61	0,025	145,52		
	EL2	6.517,36	0,025	162,93		
<b>Total parcial</b>		<b>36.383,14</b>		<b>24.956,19</b>		<b>15.954,92</b>
<b>Viaro</b>		15.037,86	0,05	751,89		
<b>TOTAL</b>		<b>51.421,00</b>		<b>25.708,08</b>		<b>15.954,92</b>

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ESTIMADO	
Coefficiente de Localización	1,10
Coefficiente Característica del Terreno	1,00
Coefficiente Proximidad Sistemas Generales	1,00
Coefficiente de Homogenización	1,10
<b>Cálculo del Aprovechamiento global</b>	<b>17.550,41</b>

PORMENORIZACIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDADES	
Superficie total de la unidad de actuación	51.421,00
Superficie construida Industrial	21.257,54
Superficie construida equipamiento Comercial	1.814,66
Superficie construida Equipamiento Deportiva	1.035,36
Superficie construida Dotación Social	540,17
Superficie construida de Espacio Público	308,45
Superficie construida Infraestructuras	751,89
Superficie de suelo total de Espacio Libre	12.337,97
Superficie de suelo total del viario	15.037,86

**DETERMINACIONES AMBIENTALES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

En los esquemas de Ordenación de la Ficha se sitúan un total de tres franjas de espacios libres de dominio y uso público, cada uno con un fin paliativo de posibles impactos y el tratamiento ambiental de la G.C-291 a su paso por el sector.

**ZV1**

Área libre que puede ir ligada a un paseo peatonal de borde (integrado formalmente con ellas), que deberá ser arbolado con especies de gran porte y tupida, con el objeto de paliar o tamizar el impacto visual desde la G.C-2 GUÍA LAS PALMAS. Se deberá eliminar cualquier uso de estacionamiento de vehículos de servicio público o privado, a menos de 10mts. Del borde del sector.

Esta actuación de la O.P. deberá coordinarse y dejarse preparada para una recuperación global de la ladera Este del barranco, que se someterán a restauración y revegetación, es esta franja. Los peatonales integrados en el espacio libre computarán como EL a efectos de superficie y radios mínimos exigidos por el R.P.

**ZV2**

Encaminada a paliar el impacto visual que se pueda causar desde la G.C-2 hacia Guía a la altura del puente a la salida del 2º túnel que ha implicado la reducción del sector en este punto. Se intentará minimizar la presencia de las edificaciones en esa área y se arbolara la franja (alta densidad arbustos y arbolado medio y alto)

En la O.P., se deberá estudiar la desaparición visual del volumen edificado en un 80%, de su fachada, estudiada desde el pie de la carretera a través del análisis de ángulo visual y la altura de la edificación. Debido a que la Administración Pública está promoviendo la desaparición de las escombreras y edificaciones inadecuadas en la ladera afectada de dicha vaguada o barranquillo, la O.P. fomentará la continuidad del tratamiento unitario de la ladera (EL) que se encuentre dentro del Sector con las actuaciones de recuperación ambiental de escombreras existentes fuera de él.

Ancho mínimo. La profundidad la establece el O.P. previo estudio visual mencionado anteriormente.

**ZV3**

Franja de ancho variable donde se dispondrá de arbolado espeso para minimizar la aparición de los volúmenes edificados en la cresta del talud.

**G.C- 291**

La G.C-291 se someterá en el proyecto de urbanización a un tratamiento en el borde de conexión con el Sector y al ajuste ambiental de la rotonda de acceso al mismo y para ello:

- Se deberá ajardinar la mediana de la rotonda con flora autóctona pudiendo integrarse con elemento escultórico, de temática alusiva al entorno patrimonial histórico de la zona.
- Se ajardinaran en lo posible todo el borde izquierdo de la vía hacia LAS PALMAS, en las zonas permeables visualmente a la urbanización, especialmente en el frente designado como **Frente P**

- Se prohíbe la instalación de cartelería no adosada a las fachadas en los márgenes del sector.

-Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras, art. 122 Medidas correctoras para los suelos con calificación industrial y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.

La Unidad de Actuación UA LL coincide con la delimitación del sector, esta se representa en el plano G1

**OBSERVACIONES:**

\* El aprovechamiento global y medio calculado en esta ficha se define como aprovechamiento global y medio general. (Solo a efectos del cumplimiento del Art.32.2.B.2 del TRLOTENC)  
El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido.

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

- Reservas de espacios libres, dotaciones y equipamientos:
  - Cumplirá las reservas mínimas establecidas en el Art. 36.1b de la TRLOTENC
  - La localización de los espacios libres es vinculante
  - La localización de las dotaciones y equipamientos es indicativa

La rotonda de acceso al Sector desde la carretera GC-291 queda establecido en la Normativa del Plan Estructural como Sistema General Viario, por lo cual, los terrenos del SG que conforman la rotonda que no sean de dominio público, que ha de comprender la rotonda en sí y su zona de dominio, quedan adscritos a este sector, SUSO/I-1. La delimitación de este Sistema General (SUSO/I-1 SG VC-1) queda establecida en el plano de Gestión G1.

**CARRETERAS:** Según lo establecido en la normativa del PGO el sector está afectado por el paso de la GC-2 y la GC-291 siéndole de aplicación las siguientes franjas:

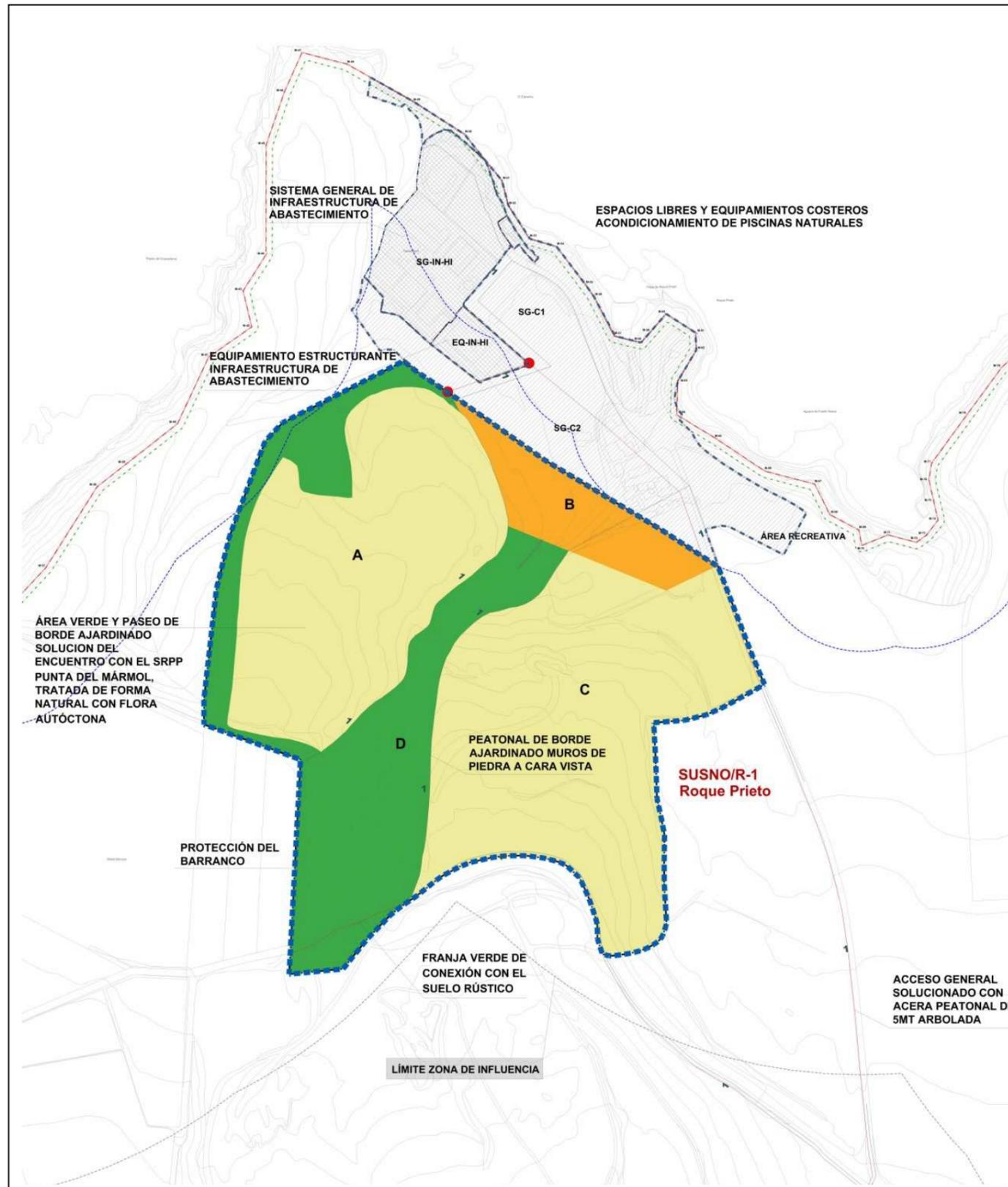
GC-291  
**Dominio:** 3mt  
**Servidumbre:** 5 mt  
**Afección:** 3mt  
**Línea Límite Edific:** 12 mt

GC-2  
 En aplicación al DECRETO 85/2012, de 11 de octubre, por el que se fijan las dimensiones de las zonas de protección de la carretera de interés regional GC-2, junto al Sector de planeamiento SUR 8.2 (Industrial) en Llano Alegre (ahora SUSO I-1), término municipal de Santa María de Guía (Gran Canaria), BOC nº 205 de 19 de octubre de 2012, se establecen las siguientes distancias:  
**Dominio:** 8mt  
**Servidumbre:** 7 mt  
**Afección:** 15 mt  
**Línea Límite Borde exterior de la Zona de Servidumbre.**

Los usos previstos en la isleta central (ajardinamiento, iluminación interior y conjunto escultórico) estarán supeditados al cumplimiento de las condiciones necesarias de visibilidad y seguridad vial y mejor explotación de la misma exigida por la Normativa Técnica de Aplicación.

**NOTA:** Cualquier *modificación de la ordenación pormenorizada que desarrolle estas condiciones urbanísticas, deberá contar con el informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias.*  
*Artículo 16.2 Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias.*

## **Ámbitos de Ordenación Remitida en Suelos Urbanizables Sectorizados No Ordenados**



<b>Ámbito de ordenación o sector:</b>	SUSNO/R1 Roque Prieto
<b>Ámbito de gestión:</b>	A determinar por el Plan Parcial que lo desarrolle
<b>Categoría de suelo urbanizable:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado

<b>Superficie del Sector:</b>	187.096,83 m2s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	0 m2s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	0,00 m2s
<b>Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	187.096,83 m2s

<b>Uso Característico:</b>	Residencial (colectiva/unifamiliar)	<b>Sistema de ordenación:</b>	Conjunto o agrupada (C o A) Ciudad Jardín (Aislada/Pareada) (CJ)
<b>Usos compatibles:</b>	Comunitarios y Terciarios	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	2 plantas
<b>Densidad estimada:</b>	21 viv/Ha 50 hab/Ha	<b>Sup. edificable residencial:</b>	49.800,00 m2c
<b>Coeficiente de Edificabilidad:</b>	0,302 m2c/m2s	<b>Sup. edificable residencial VPO:</b>	7.340,00 m2c
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	56.400,00 m2c	<b>Nº de viviendas estimada:</b>	390 Viv.
<b>Aprovechamiento Total:</b>	58.690,440 U.A.	<b>Nº de viviendas VPO:</b>	70 Viv.
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,314 U.A./m2s		
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

**DETERMINACIONES BASICAS DE ORDENACION**

**Disposición de la edificación en el Sector según tipología**

**ZONA A**

- Zona de localización preferente para la tipología de vivienda aislada o pareada. Como mínimo se localizará el 50% (en nº) del total de viviendas previstas por el Plan que responden a esta tipología y como máximo el 20% (en nº) del total de las viviendas agrupadas o de conjuntos.

**ZONA B**

- Zona de localización preferente para las dotaciones y equipamientos privados. Mínimo 70% del total en m2c.

Conjuntamente con el PP, se proyectara el SGc2 aunque este no esta adscrito ni incluido en el mismo, de acuerdo a las determinaciones que se establecen en el fichero de Sistemas Generales.

**ZONA C**

- Zona de localización preferente para la tipología de viviendas agrupadas en conjunto. Como mínimo se localizará el 80% (en nº) del total de viviendas previstas por el Plan que responde a esta tipología y como máximo el 50%(en nº) del total de las viviendas unifamiliares previstas por el Plan.

**ZONA D**

- Zona de localización vinculante de los espacios libres donde se respetaran las características naturales del suelo. Solo se permitirán intervenciones en bordes o ámbitos de pendiente inferior al 20% de ajardinamiento, parques o paseos pavimentados y arbolados.

Las áreas de cauces de barranco no computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de los Espacios Libres establecidos en el art. 36 del TRLOTCLENC.

**NOTA:** La parte del sector afectado por la servidumbre de costas, deberá destinarse a espacios libres públicos.

El Plan Parcial que se redacte delimitará las unidades de actuación que desarrollen el sector.

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

Edificabilidad total:	56.400 m2c
Edificabilidad mínima dotacional:	2.800 m2c
Edificabilidad lucrativa:	53.600 m2c
Edificabilidad mínima equipamiento:	3.800 m2c
Edificabilidad residencial Total:	49.800 m2c
Edificabilidad residencial destinada a VPO:	7.340 m2c

**TIPOLOGÍA DE CIUDAD JARDÍN AISLADA O PAREADA >60% DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.****Tipología Ciudad Jardín Aislada: 30%**

(0,30x0,60 x 49.800m2c) = 8.964m2c

Nº estimado de viviendas: 50 viv.

Normativa Cj (variante PGO):	Parcela mínima: 300m2
	Edificabilidad: 0,60
	Módulo medio: 180m2c/viv

**Tipología Ciudad Jardín Pareada: 70%**

(0,70x0,60 x 49.800m2c) = 20.916m2c

Nº estimado de viviendas: 150

Normativa Cj (variante):	Parcela mínima: 400m2
	Edificabilidad: 0,70
	Módulo medio: 140m2c/viv

**AGRUPACIÓN DE CONJUNTO <40% DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.**

Agrupación de conjunto: 40% de la edificación residencial (0,40x49.800)=19.920m2c

Nº estimado de viviendas: 190

Normativa (variante):	Parcela mínima: 1500m2
	Edificabilidad: 0,80
	Ocupación: 50%
	Módulo medio: 100m2c/viv. Aprox.

**2.- DIRECTRICES Y CRITERIOS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

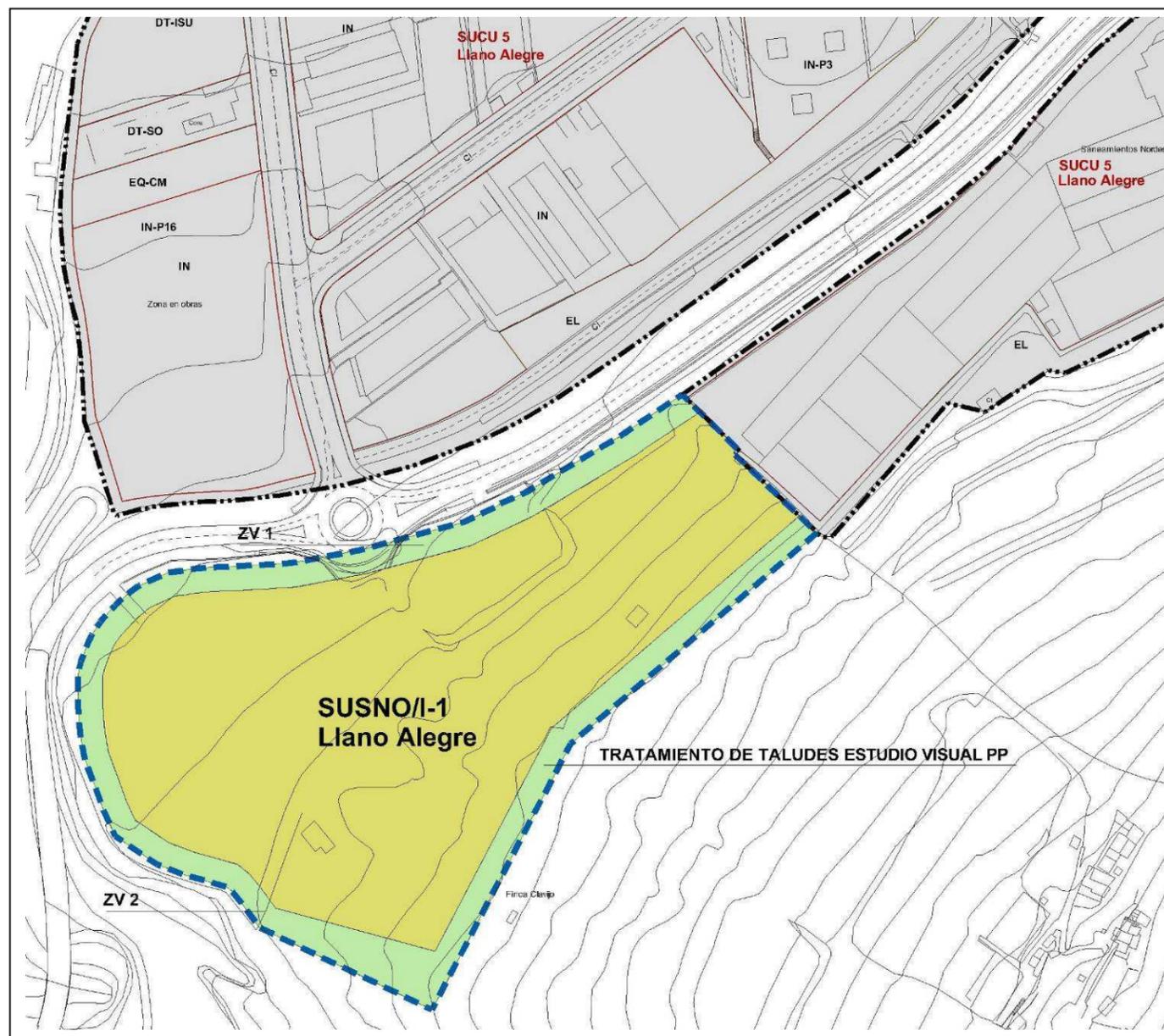
Con objeto de asegurar la sostenibilidad ambiental y territorial de la zona, se deberá aplicar las siguientes medidas:

- Se deberá proteger de los escombros, vertidos de tierra y cualquier otro deshecho, a los barrancos, construyéndose muros provisionales o definitivos (en el caso de que estén previstos), siempre antes de comenzar las obras, para protegerlos. En cualquier caso se tendrá especial cuidado, en el correspondiente PP de definir, a nivel de detalle en planta y secciones el diseño del borde de las áreas edificables en su encuentro con los bordes de barranco.
- Las zonas protegidas de los barrancos no deben computar a los efectos de los estándares exigidos en el art. 36 de la TRLOTENC excepto aquellas áreas de influencia de los mismos con pendientes inferiores a un 20% mas alejadas del cauce y que su localización sea adecuada.
- Salvo las vías indicadas en el esquema gráfico de acceso general de esta ficha, no se permitirá establecer ninguna vía secundaria rodada, ni rodonal que crucen los barrancos, hacia cualquiera de sus lados, ni longitudinalmente, ni transversalmente. Solo se permiten pasarelas ligeras peatonales o para bicicletas, en el sentido transversal y paseos de borde ajardinados en el sentido longitudinal, en ambas vertientes.
- Retirada y almacenamiento, para su reutilización del suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas en otras zonas del municipio o a áreas degradadas con el objeto de restaurar paisajísticamente).
- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.
- Se debería proceder a una distribución de los espacios libres favorecedores de la integración paisajística de la pieza, principalmente en el contacto del suelo urbanizable con el rústico, al constituir la fachada más visible y por ende impactante de la actuación.

**Nota:** Dichas determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y estar contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.

**3.- MEDIDAS COMPENSATORIAS PARA EL SECTOR**

-Se deberá acometer las labores de recuperación y restauración de las condiciones ambientales de las áreas degradadas de Montaña Alta y Montaña de Vergara, delimitadas en el plano IA.12 del Plan, como estrategia, orientada a recuperar los valores naturales de las medianías altas del municipio. La viabilidad de la actuación queda sustentada en el hecho de que las áreas degradadas anteriormente citadas tienen la misma titularidad (privada) que la totalidad del sector SUSNO Roque Prieto. El vínculo entre ambos sectores, el SUSNO y las áreas degradadas permiten que el desarrollo del primero conlleve inexorablemente la restauración ambiental de estos espacios degradados.



<b>Ámbito de ordenación o sector:</b>	SUSNO/I-1 Llano Alegre
<b>Ámbito de gestión:</b>	A determinar por el Plan Parcial que lo desarrolle
<b>Categoría de suelo urbanizable:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado

<b>Superficie del Sector:</b>	23.727,52 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	0 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	0,00 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	23.727,52 m <sup>2</sup> s

<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,800 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>Uso Característico:</b>	Industrial
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	18.982,02 m <sup>2</sup> c	<b>Usos compatibles:</b>	Terciario y Comunitarios
<b>Aprovechamiento Total:</b>	12.854,384 U.A.	<b>Tipología edificatoria:</b>	Nave industrial adosada
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,542 U.A./m <sup>2</sup> s	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	2 plantas
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		10 metros a cumbre

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

- Sera desarrollado mediante Plan Parcial conformado como ampliación del suelo Urbano consolidado por la urbanización de Llano Alegre (SUCU 5). A los efectos de mejorar el aprovechamiento de este sector y viabilizar la implantación de las actividades industriales y de servicios de carácter nocivos, peligrosos e insalubres que actualmente se ubican en el suelo urbano residencial, se ha previsto que la tipología edificatoria sea la de Nave industrial adosada. El sector deberá cumplir con el artículo 7 de la Ley 6/2009.
- Cumplirá las reservas mínimas establecidas en el art.36.1b de la TRLOTENC.
- El Plan Parcial que se redacte delimitará las unidades de actuación que desarrollen el sector.

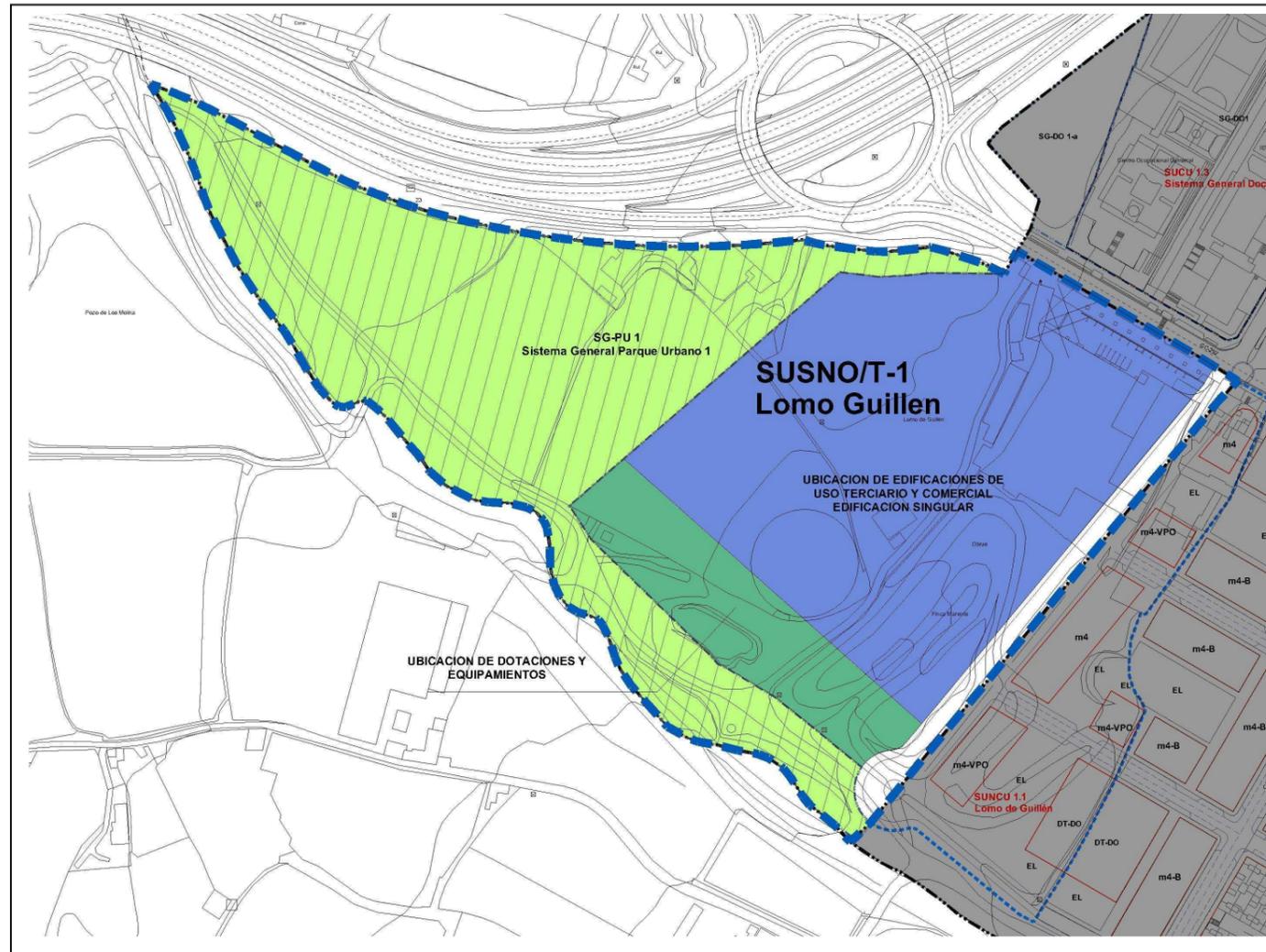
**CARRETERAS:** Según lo establecido en la normativa del PGO el sector está afectado por el paso de la GC-291 siéndole de aplicación las siguientes franjas:

GC-291	
Dominio:	3mt
Servidumbre:	5mt
Afección:	3mt
Línea Limite Edific.:	12mt
(Zona Expropiada: 8mt)	

**NOTA:** El Plan Parcial que desarrolle el sector, deberá contar con el informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y Transporte del Gobierno de Canarias.

**DETERMINACIONES AMBIENTALES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

- **ZV1.**  
Zona verde de flora tapizante que deberá combinar taludes con muros de piedra a cara vista anexo al borde de la carretera, dicho muro reproducirán las fabricas tradicionales de piedra seca de las terrazas de cultivo. Se escalonaran los taludes que surjan en la trasera Sur de las parcelas (Montaña del Gallego), debiéndose fijarse en el P.P. la rasante de la plataforma donde se instalaran las edificaciones respecto a la cota de la antigua C-810, minimizándose los desmontes al máximo a nivel visual. No pudiendo poseer mayor altura que el alero de la edificación más cercana.
- **ZV2.**  
Tratamiento verde de protección de encuentro con la ladera, sin carácter vinculante. Se justificará con la correcta resolución del muro de contención en su tratamiento de materiales y colores la innecesaridad del tratamiento verde vegetal. No obstante se retirarán los escombros que se viertan al suelo rustico colindante en todo el perímetro durante la ejecución de las obras y se repondrán la flora arbustiva afectada del suelo rústico. Estas determinaciones habrán de contemplarse en el presupuesto del correspondiente proyecto de urbanización.
- Se prohíbe la instalación de cartelería no adosada a las fachadas en los márgenes del sector.
- Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras, art. 122 Medidas correctoras para los suelos con calificación industrial y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.



<b>Ámbito de ordenación o sector:</b>	SUSNO/T-1 Lomo Guillén
<b>Ámbito de gestión:</b>	A determinar por el Plan Parcial que lo desarrolle
<b>Categoría de suelo urbanizable:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado

<b>Superficie del Sector:</b>	77.529,01 m2s
<b>Superficie del Sistema General Adscrito:</b>	SG-SA-3 5.306,00 m2s
<b>Superficie del Sistema General Incluido:</b>	SG-EL/PU 1 34.169,00 m2s
<b>Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:</b>	43.360,01 m2s

<b>Coefficiente de Edificabilidad:</b>	0,600 m2c/m2s	<b>Uso Característico:</b>	Terciario
<b>Sup. Máxima edificable:</b>	46.517,41 m2c	<b>Usos compatibles:</b>	Comunitarios
<b>Aprovechamiento Total:</b>	47.912,928 U.A.	<b>Sistema de Ordenación:</b>	ES, EA, EC
<b>Aprovechamiento Medio:</b>	0,578 U.A./m2s	<b>Altura máxima de la edificación:</b>	4 plantas
<b>Sistema de Ejecución:</b>	Privado		15 metros a cumbre

**Plazos:** Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

- En la ordenación general del sector se incluye el Sistema General de Parque Urbano 1 y acondicionamiento del barranco de Santa María de Guía, con una superficie total de **34.169 m2s**, de los cuales un mínimo de 22.000 m2s deberán destinarse a parque urbano, quedando el resto condicionado al deslinde del dominio público hidráulico.

En contigüidad al cauce del barranco de Guía se localizarán los espacios libres y las reservas de dotaciones y equipamiento legalmente exigidas. Se destinará una edificabilidad de 0,06 m2/m2 y 0,04 m2/m2 para las dotaciones y equipamientos respectivamente, referida a la superficie total del sector. El resto de la edificabilidad 0,5 m2/m2 se destinará al desarrollo de Equipamientos Terciarios, Comerciales y de Ocio.

- El sistema de ordenación a emplear será el de edificación singular aislada (ES), edificación abierta (EA) y edificación cerrada (EC).

- 1.- La localización del Espacio Libre público es vinculante.
- 2.- La localización de las dotaciones locales y del equipamiento general terciario es indicativa.
- 3.- El viario de borde que colinda con el SUNCU 1.1 Lomo Guillén es vinculante.

- El Plan Parcial ordenará el SG-PU 1 en su totalidad, incluido el cauce del barranco. A los efectos de evitar indemnizaciones por las edificaciones preexistentes situadas en el Sistema General de espacios libres, éstas se podrán destinar a equipamientos y contabilizar dentro de las reservas de suelo exigidas en este concepto, siempre que la superficie de suelo así destinada se compense por otra de igual tamaño y en continuidad con el Sistema General de Parque Urbano delimitado por el PGO, de manera que la superficie de 22.000 m2s no se vea en ningún caso disminuida. En consecuencia, la delimitación última del Sistema General del Parque Urbano se realizará por el Plan Parcial que se redacte.

- El Plan Parcial que se redacte delimitará las unidades de actuación que desarrollen el sector.

- A efectos de compensar el aprovechamiento entre los sectores de la misma área territorial, se ha adscrito el Sistema General Sanitario Asistencial 3, localizado en las inmediaciones del núcleo de la Atalaya en el suelo Rústico de Protección de Infraestructura y Equipamiento 2.

**CARRETERAS:** Según lo establecido en las normas del PGO el sector está afectado por el paso de la GC-2 y la GC-292 siéndole de aplicación las siguientes franjas:

GC-2	GC-292
Dominio: 8mt	Dominio: 3mt
Servidumbre: 15mt	Servidumbre 5mt
Afección: 7mt	Afección: 3mt
Línea Limite Edific.: 30mt	Línea Limite Edific.: 12mt

**NOTA:** El Plan Parcial que desarrolle el sector, deberá contar con el informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y Transporte del Gobierno de Canarias. Artículo 16.2 Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias.

**DETERMINACIONES DE CARACTER AMBIENTAL**

- El cauce del barranco de Guía se ordenará como espacios libres, en el que se tendrá en cuenta el deslinde del dominio público hidráulico, con la definición del cauce dimensionado convenientemente para las avenidas de aguas y la definición de los espacios de paseo y esparcimiento susceptibles de ser utilizados como tales, teniendo en cuenta que tienen que ser considerados como continuidad de la ordenación de todo el cauce del Bco de Guía, entendiéndolo como un elemento conector que fomente la movilidad entre los sectores y ámbitos de suelo urbanizable y urbano en el casco de la ciudad de Guía, y posible conectividad con el municipio de Galdar. Además deberá resolverse un paseo peatonal de borde, como elemento de transición con el suelo rústico.

- Se dejará una franja de espacio libre como barrera de protección de la GC-2.

- Se deberá, como medida preventiva, realizar un estudio acústico de la zona para determinar si es necesario la aplicación de medidas adicionales para la mitigación de la intensidad sonora en las viviendas y usos educativos más expuestos a este tipo de contaminación (SUNCU 1.1 y SUCU 1.3), según la legislación vigente, en tanto que el SUSNO-T1 posee unos niveles de intensidad de 60L diarios y 50L nocturnos.

-Se deberán cumplir las medidas ambientales establecidas con carácter general en la normativa de ordenación ESTRUCTURAL que le sean de aplicación, especialmente el artículo 130.2 Medidas de prevención para ámbitos en riesgo de avenidas e inundaciones (con carácter preventivo), así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación así como los siguientes artículos de la normativa de ordenación PORMENORIZADA: art. 54, Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano, art 56 Medidas relacionadas con el ahorro energético, art. 57 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras y art. 161 Categorías diferenciadas dentro del uso pormenorizado de los espacios libres de uso público.