

GESTIÓN URBANÍSTICA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PASO, LA PALMA



Ayuntamiento
de El Paso



Gobierno de Canarias



OAS OFICINA DE
ARQUITECTURA
TRES SLP

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA SEGÚN ACUERDO COTMAC
26.09.2012

INDICE

MEMORIA DE GESTIÓN

- | | |
|--|--------|
| 1. EL MARCO LEGAL. | pág.3 |
| 2. LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PASO EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. | pág.13 |
| 3. LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN. | pág.14 |
| 4. LA GESTIÓN EN EL SUELO RÚSTICO. | pág.14 |
| 5. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO. | pág.14 |
| 6. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO. | pág.21 |
| 7. LOS SISTEMAS GENERALES Y LA POBLACIÓN PREVISTA. | pág.25 |
| 8. LA ADSCRIPCIÓN DE SUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOMETIDAS A REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA. | pág.29 |

FICHEROS

A. FICHERO SUELO URBANIZABLE.	pág.31
1. SUELO URBANIZABLE.	pág.33
1.1. CONSIDERACIONES GENERALES.	pág.33
1.2. INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN.	pág.33
1.3. FICHAS.	pág.35
2. FICHERO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.	pág.47
2.1. FICHAS.	pág.49
B. FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.	pág.55
1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	pág.57
1.1. CONSIDERACIONES GENERALES.	pág.57
1.2. INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN.	pág.57
1.3. FICHAS.	pág.59
C. FICHERO DE ACTUACIONES URBANISTICAS AISLADAS.	pág.89
D. FICHERO DE PLANES ESPECIALES DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.	pág.103
E. FICHERO DE SISTEMAS GENERALES.	pág.111

MEMORIA DE GESTIÓN.-

1. EL MARCO LEGAL.

El presente documento se realiza de acuerdo a la legislación vigente en Canarias, siendo de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008) y los Reglamentos estatales (como textos supletorios y en sustitución de los reglamentos canarios aún no redactados) a nivel del estado y a nivel autonómico el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Ley de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000), en adelante TRLOTENC, y la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias (Ley 4/99), el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, el Reglamento de Procedimiento de Canarias y el Decreto 11/97 relativo a Edificaciones no amparadas en licencias modificado por el Decreto 171/98, de 8 de octubre.

Los conceptos manejados en esta memoria responden a los fines establecidos en la legislación canaria y especialmente los indicados en el artículo 5 y 6 del TRLOTENC:

Artículo 5.- Fines de la actuación pública con relación al territorio.

Son fines de toda actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento del suelo o de utilización de éste:

- g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.*
- h) Orientar las actuaciones públicas y privadas para la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada para todos. Integrar y armonizar cuantos intereses afecten de forma relevante al territorio, con subordinación, en todo caso, de los privados a los públicos.*

Artículo 6.- Fines de la actuación de carácter urbanístico.

1. Serán fines de la actuación de carácter urbanístico:

- a. Regular los usos del suelo y de las construcciones, de tal forma que hagan posible la utilización ordenada y sostenible de los recursos naturales, subordinando los intereses individuales a los colectivos y, en todo caso, al interés general definido en este Texto Refundido y en los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.*
- b. Garantizar una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones urbanísticas o por la ejecución de las obras públicas que impliquen mejoras o repercusiones positivas en las propiedades afectadas.*
- c. Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.*
- d. Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.*
- e. Impedir la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, imponiendo su justa distribución entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.*

2. La ordenación urbanística tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:

- a. La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y del uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a*

equipamiento y dotaciones, con específica atención a la ordenación insular del suelo que soporte la actividad turística.

- b. La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.*
- c. La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.*
- d. La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*
- e. La protección y conservación de los recursos naturales, del paisaje natural, rural y urbano y del Patrimonio Histórico Canario.*

Igualmente en el TRLOTENC se definen los criterios generales de la gestión de la actividad de ordenación:

Artículo 7.- *Gestión de la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.*

- 1. La gestión de la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística se desarrollará en las formas previstas en este Texto Refundido y, para lo no contemplado en ella, en la legislación reguladora de la Administración actuante.*
- 2. Se realizarán necesariamente de forma directa:*
 - a. La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de ejecución.*
 - b. Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de ordenación, inspección, control, intervención, protección de la legalidad, sanción y expropiación.*

La Administración podrá actuar, en estos casos, por sí misma o mediante una organización descentralizada de Derecho público dependiente de ella.
- 3. Las Administraciones con competencia en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en este Texto Refundido, la iniciativa privada en el desarrollo de dicha actividad.*
- 4. Los titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervendrán en la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, en la forma y en los términos de la legislación general reguladora de las condiciones básicas garantes de la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad y del presente Texto Refundido.*

Por todo ello es el Plan General quien materializa en este documento y configura en último lugar los derechos y deberes de los propietarios de suelo estableciendo el régimen jurídico de las distintas clases de suelo y categorías.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos por el planeamiento con arreglo a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación urbanística del suelo.

Estos derechos se establecen a través de la ordenación estructural y de la pormenorizada y son la base de la equidistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística en base a una determinada estrategia política y urbanística, tanto por la capacidad de la administración municipal, y la insular y regional en la parte que le corresponda, como por los agentes intervinientes en el proceso urbano, desde el punto de vista inmobiliario y desde los aspectos sociales y dotacionales.

El artículo 3 del Reglamento de Gestión de Canarias establece quienes son los sujetos legitimados para ejercer la actividad de gestión y ejecución:

Artículo 3.- Sujetos legitimados para ejercer la actividad de gestión y ejecución.

1. *Los actos jurídicos y materiales de gestión y ejecución de la ordenación sólo podrán realizarse por los sujetos públicos y las personas físicas o jurídicas privadas que estén legitimados para ello, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, según el régimen jurídico aplicable y las condiciones previstas en el planeamiento y, en su caso, de acuerdo al sistema de ejecución determinado para el desarrollo del ámbito, sector o unidad de actuación de que se trate.*
2. *Corresponden a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:*
 - a. *La dirección, inspección y control, en los términos establecidos legalmente, de toda la actividad de gestión y ejecución, ejercida de forma pública o privada, a fin de asegurar que las actuaciones se produzcan de conformidad con la ordenación del territorio y la urbanística, así como, en su caso, según los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.*
 - b. *La ejecución material del planeamiento en actuaciones urbanísticas aisladas cuya ejecución no corresponda a los propietarios, o en ámbitos de sistemas generales o sujetos a rehabilitación integral, en los supuestos y en los términos que correspondan según lo establecido en el presente Reglamento.*
 - c. *La gestión urbanística y la ejecución material del planeamiento en ámbitos, sectores o unidades de actuación cuando se haya establecido un sistema de ejecución pública.*
 - d. *De acuerdo a lo expresado en el número anterior, las Administraciones Públicas competentes ejecutarán o, en su caso, velarán por la correcta ejecución de la ordenación en los términos establecidos en la legislación aplicable, en su desarrollo reglamentario, y según lo dispuesto en los instrumentos que correspondan.*
3. *La actuación de las Administraciones Públicas competentes en la actividad de ejecución del planeamiento comprende:*
 - a. *La determinación por la Administración actuante de la forma de gestión de su propia actividad, en los supuestos de sistemas de ejecución pública.*
 - b. *La organización temporal de la ejecución cuando no se contenga ya en el planeamiento o proceda modificarla.*
 - c. *La delimitación de la unidad de actuación o, en su caso, del área de gestión integrada y la elección del sistema de ejecución, o, en el caso de los sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.*
 - d. *La realización de las obras de urbanización cuando el sistema de ejecución sea público y de las obras públicas ordinarias pertinentes en las actuaciones urbanísticas aisladas cuya ejecución no corresponda a los propietarios; y la exigencia, dirección, inspección y control de dicha realización, en los términos de la regulación del sistema de ejecución privada establecido, en otro caso.*
 - e. *La ejecución de la edificación de los sistemas generales y locales de dotaciones públicas y, en su caso, de las que se realicen en parcelas del patrimonio público de suelo.*
 - f. *La conservación de las obras de urbanización y de la edificación que les correspondan, así como de las medidas ambientales.*
4. *La Administración Pública de la Comunidad Autónoma, los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos podrán utilizar, para la gestión de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas, y de régimen local.*

5. *Las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben facilitar y promover la iniciativa privada en el desarrollo de la actividad de gestión y ejecución del planeamiento, en las formas y con el alcance previstos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*

El artículo 4 del citado reglamento también define lo siguiente sobre los distintos tipos de actuaciones en la gestión y ejecución del planeamiento:

Artículo 4.- Tipos de actuaciones de gestión y ejecución.

1. *La actividad de gestión y ejecución para el desarrollo efectivo de la ordenación establecida en los instrumentos de planeamiento, se desarrollará a través de los siguientes tipos de actuaciones:*
 - A. *Actuaciones urbanísticas mediante sistemas de ejecución, en los siguientes supuestos:*
 - a. *Actuaciones en ámbitos o unidades de actuación de suelo urbano no consolidado por la urbanización.*
 - b. *Actuaciones en sectores de suelo urbanizable o, en su caso, en las unidades de actuación en las que éstos se dividan.*
 - c. *Actuaciones en unidades de actuación en suelo rústico de asentamientos rurales, en los casos previstos por el artículo 97.b).2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*
 - B. *Actuaciones de ejecución en suelo urbano consolidado por la urbanización, de carácter individualizado, para la ejecución de sistemas generales no adscritos a suelo urbanizable, para la obtención del suelo y la ejecución de las dotaciones locales previstas y, en su caso, para completar las obras de urbanización del viario.*
 - C. *Actuaciones urbanísticas aisladas en suelo rústico, que podrán llevarse a cabo:*
 - a. *Para el desarrollo de Calificaciones Territoriales en suelo rústico.*
 - b. *Para el desarrollo de Proyectos de Actuación Territorial en suelo rústico.*
 - c. *Para la ejecución de Proyectos de Sistemas Generales situados en suelo rústico.*
 - D. *Actuaciones en áreas de gestión integrada, que podrán coincidir con una o varias de las anteriores, según la clase y categoría de suelo que desarrollen.*
2. *Según el alcance y contenido de las actuaciones a desarrollar en los diferentes supuestos relacionados en el número anterior, éstas podrán ejercitarse: mediante actos de ejecución material en suelo urbano consolidado o en suelo rústico de asentamientos rurales excluido de unidades de actuación; o bien realizarse a través de las operaciones, técnicas, instrumentos de gestión y proyectos de ejecución que desarrollan los sistemas de ejecución previstos legalmente.*

Igualmente se define en el artículo 5 del citado reglamento cuales son los requisitos necesarios para iniciar la actividad de gestión y ejecución:

Artículo 5.- Requisitos para iniciar la actividad de gestión y ejecución.

1. *El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada exigible de acuerdo al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a los Reglamentos que lo desarrollan, según la clase y categoría de suelo, sin perjuicio de los supuestos en los que el ejercicio de tal actividad comience con la presentación de iniciativas que contengan el desarrollo completo de dicha ordenación pormenorizada.*
2. *Cuando el ejercicio de la actividad tenga por objeto la ejecución sistemática del planeamiento en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado,*

además del requisito establecido en el número anterior, será necesaria la delimitación de la unidad de actuación que corresponda y la determinación del sistema de ejecución para su desarrollo.

Por otra parte la gestión y ejecución está referida a un plan concreto que se ha desarrollado de acuerdo a las determinaciones establecidas en la legislación.

El artículo 32 del TRLOTENC establece que:

A) Constituye la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:

- 1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.*
- 2) La clasificación del suelo.*
- 3) En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.*

B) Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

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

La ordenación general del término municipal se establece a partir de un modelo de ocupación del suelo en aras de integrar los espacios vacíos en la trama urbana existente de acuerdo a la legislación vigente y mediante la delimitación de sectores y de unidades de actuación. Pero también existe un suelo urbano ajeno a éstas delimitaciones por mandato legal, el suelo urbano común, o consolidado, al que no le son de aplicación los límites establecidos en el artículo 36 del TRLOTENC. La importancia de éste artículo radica en que establece con carácter universal el máximo del aprovechamiento atribuible a cualquiera de los ámbitos citados. Textualmente dice:

1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

- 1) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.*
- 2) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificadas por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificadas por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.*

3) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos. Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.

4) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.

b) En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

c) En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:

1) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.

2) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.

3) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.

2. Las reservas de sistemas generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este artículo.

3. Reglamentariamente, y sin minoración de su superficie, se modularán las reservas de suelo establecidas en este artículo en función de las características de los ámbitos y sectores.

Con éstos límites y el modelo de ordenación propuesto por el Plan General se generan los aprovechamientos que han de repartirse entre los propietarios del suelo y la parte proporcional de las plusvalías derivadas que deben volver a la sociedad que las ha generado.

Igualmente se deben considerar los derechos y deberes recogidos por la legislación vigente en el TRLOTENC:

Artículo 58.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos.

1. El contenido del derecho de propiedad del suelo y, en su caso, la edificación tiene siempre como límites las determinaciones ambientales para la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna; y las medidas de protección de los Espacios Naturales Protegidos y del patrimonio histórico de Canarias y cualquier otro que se determine por ley.

2. Forma parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la clasificación, categorización y calificación de los mismos.

1. Es condición para el ejercicio de los derechos de la propiedad del suelo el previo cumplimiento de los deberes legales exigibles.

Artículo 59.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes.

Formarán parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos previstos en este Texto Refundido.

b) Respetar los límites que deriven de la legislación aplicable en materia de unidad mínima de cultivo o por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de

dominio público, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

c) Cumplir lo preceptuado por los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación de aplicación.

d) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos que sean necesarios para realizar labores de control, conservación o restauración del medio y de prevención de la erosión, así como el deber de facilitar el acceso a los representantes de la Administración para desarrollar las funciones de conservación e inspección.

e) Conservar en buenas condiciones de salubridad y ornato las construcciones o instalaciones existentes para que cumplan siempre los requisitos mínimos exigibles para autorizar su uso, procediendo, en su caso, a la rehabilitación siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del coste de nueva construcción con similares características.

f) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial que resultare aplicable.

Existe en el TRLOTENC otro artículo muy importante puesto que define los límites entre los aprovechamientos de los suelos urbanizables y también en las unidades de actuación ya que define el concepto y las forma de calcular el aprovechamiento medio.

Artículo 60.- Aprovechamiento urbanístico medio.

1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos globales y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

2. El Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.

El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

3. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.

La asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

4. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

El desarrollo de éste artículo se realiza en el siguiente apartado de la propuesta del Plan General.

En los artículos 70, 71, 72 y 73 del TRLOTENC se definen los deberes y derechos de los propietarios en cuanto al régimen jurídico del suelo urbano, consolidado y no consolidado, el urbanizable y el rústico en sus diferentes categorías respectivamente.

Igualmente en los artículos 96 y 97 del TRLOTENC se definen los sistemas de ejecución entre los que se puede optar a la hora de definir la citada estrategia municipal, sistemas que afectan a las distintas clases de suelo y por tanto a las unidades de actuación, los sectores de suelo urbanizable y las actuaciones en suelo rústico.

Artículo 96.- Sistemas de ejecución.

1. *Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento de ordenación urbanístico y, en su caso, territorial deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además y sólo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido.*

El cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días.

2. *Los sistemas de ejecución son los siguientes:*

- a. *Sistemas de ejecución privada:*

1. *Concierto.*
2. *Compensación.*
3. *Ejecución empresarial.*

- b. *Sistemas de ejecución pública:*

1. *Cooperación.*
2. *Expropiación.*
3. *Ejecución forzosa.*

Artículo 97.- Elección del sistema de ejecución.

El sistema de ejecución se determinará conforme a las siguientes reglas:

a) *En suelo urbano y urbanizable:*

- 1) *Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.*
- 2) *Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.*

b) *En asentamientos en suelo rústico:*

- 1) *Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones especiales para la adquisición del suelo preciso y ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas.*
- 2) *Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.*

c) *En sistemas generales: preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.*

También se definen las obligaciones urbanísticas y la responsabilidad sobre los gastos de urbanización en los artículos 98 y 99 del TRLOTENC:

Artículo 98.- Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación al cumplimiento de las

obligaciones legales exigibles, afectación que se deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 99.- Gastos de urbanización.

- 1. La inclusión de terrenos en un sector, ámbito o en una unidad de actuación urbanística implica la asunción por parte de los propietarios del coste de la ejecución del planeamiento.*
- 2. Se entienden como gastos de ejecución de planeamiento los necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización. Reglamentariamente se procederá a establecer una relación pormenorizada de estos gastos según la actuación de que se trate, que incluirá, en todo caso, los relativos a las infraestructuras y a los de las obras de urbanización y ajardinamiento de viales y espacios libres públicos, así como la repercusión a las entidades o empresas concesionarias o suministradoras, de los gastos de primera instalación y mantenimiento de los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua y saneamiento, conforme a su reglamentación específica.*

En los artículos 12 y 13 del Reglamento de Gestión de Canarias se define la forma de intervención privada en la actividad de gestión y ejecución, que literalmente dicen:

Artículo 12.- Formas de intervención privada en la gestión y ejecución.

La participación de los particulares en la actividad de gestión y ejecución de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, podrá tener lugar:

- a) En régimen de colaboración con las Administraciones Públicas, a través de su participación en consorcios, sociedades mixtas o entidades urbanísticas de cooperación.*
- b) En régimen de adjudicatarios de la gestión y ejecución del planeamiento, bien directamente o a través de sociedades mercantiles constituidas al efecto, o de entidades urbanísticas de gestión, según el sistema de ejecución privada que se establezca y la forma de gestión que adopten, de acuerdo a la regulación establecida en el Título III de este Reglamento para cada uno de los sistemas previstos legalmente.*
- c) Asumiendo directamente la ejecución material del planeamiento para el cumplimiento total de los deberes y obligaciones derivados del régimen del suelo y de la ordenación urbanística.*

Artículo 13.- Participación de particulares en la actividad pública de gestión.

1. Los particulares pueden participar en la actividad pública de gestión a través de las siguientes formas de carácter mixto:

- a) Sociedades urbanísticas mixtas. Las Administraciones actuantes pueden constituir sociedades anónimas o empresas de capital en parte público y en parte privado, así como adquirir acciones de sociedades que se hallen constituidas, con el fin de llevar a cabo actuaciones de gestión urbanística.*
 - b) Consorcios urbanísticos con incorporación de particulares. Los consorcios regulados en el artículo 10 anterior son entidades asociativas a las que también pueden incorporarse particulares, en calidad de colaboradores, o entes privados que persigan fines de interés público concurrentes con las Administraciones actuantes cuando así se estime necesario para los fines consorciales. El régimen de participación de los particulares quedará definido en los convenios de adhesión y los estatutos del consorcio.*
- 2. La participación de los particulares en la actividad pública de gestión y ejecución del planeamiento también podrá establecerse, en su caso, a través de la participación de los propietarios de suelo en las entidades urbanísticas de cooperación o en las sociedades mercantiles de capital mixto previstas específicamente para el desarrollo del sistema de ejecución pública por cooperación.*
- 3. Además, las Administraciones Públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquéllas, podrán suscribir convenios con particulares, colectivos sociales y asociaciones profesionales o empresariales con fines de colaboración y de cooperación en la gestión y ejecución de planeamiento, en los términos autorizados por la legislación administrativa general y de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo*

IV del Título VII del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

4. También las empresas privadas y los profesionales competentes pueden participar de forma indirecta, adquiriendo la condición de contratista respecto de aquellas tareas de gestión y ejecución que contraten las Administraciones actuantes.

5. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de gestión mediante la formulación de alegaciones en el período de información pública al que preceptivamente deban ser sometidos tales instrumentos, así como mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales para exigir el cumplimiento de la legalidad.

En los artículos 137, 138 y 139 del TRLOTENC se define la manera de obtener y ejecutar los sistemas generales:

Artículo 137.- Formas de ejecución.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.

2. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.

3. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.

Artículo 138.- Efectos del incumplimiento del deber de adquirir el suelo de sistemas generales.

Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el artículo anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Canarias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

Artículo 139.- Ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse mediante su ocupación directa y permuta forzosa con terrenos de un patrimonio público de suelo de dimensiones suficientes y características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado, conforme a lo establecido en el artículo anterior.

La ocupación directa requerirá la determinación:

- a) Del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.*
- b) De los terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo para permutar por los ocupados, así como, en su caso, de la indemnización que se ha de satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.*

2. La ocupación directa se producirá por el procedimiento reglamentariamente establecido, que podrá terminarse por convenio y deberá respetar las siguientes reglas:

- a) Serán preceptivos el sometimiento a información pública de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de los terrenos pertenecientes a patrimonios públicos de suelo que se permutan por cada uno de ellos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurren.*

- b) *Contra la relación a que se refiere la letra anterior podrán los propietarios afectados formular reclamación ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, sin cuyo acuerdo no podrá procederse a acto alguno de ocupación.*
- c) *En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada, el o los aprovechamientos urbanísticos que le correspondan y los terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se permutan, así como, en su caso, la indemnización complementaria de la permuta forzosa.*
- d) *Las actuaciones que se afecten a los propietarios desconocidos, no comparecientes o incapacitados sin representación y respecto a las propiedades litigiosas deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.*
- e) *Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.*
- f) *La certificación administrativa del acta de ocupación directa producirá los efectos propios de la reparcelación y servirá de reconocimiento del derecho a la indemnización complementaria de la permuta, la cual deberá abonarse dentro de los tres meses siguientes al acto de ocupación.*
- g) *La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.*

También se han delimitado varias actuaciones urbanísticas aisladas par la ejecución de obras públicas ordinarias de acuerdo a lo establecido en el artículo 145 del TRLOTENC:

Artículo 145.- Actuaciones urbanísticas aisladas.

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:

- a) *Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.*
- b) *Expropiación.*
- c) *Ocupación directa.*

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

2. LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PASO EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

El elemento fundamental de la estrategia de un Plan General es la gestión, y entendemos por gestión los mecanismos legales que permiten la intervención de la administración en la regulación de los aprovechamientos y su relación con el derecho de propiedad, de tal manera que de la conjunción de ambos se obtienen las dotaciones de equipamientos y sistemas de infraestructuras como una reversión a la colectividad de una parte de los excedentes generales por el sistema urbanístico de clasificación y calificación de suelo diferencial entre el valor del suelo inicial y el valor del suelo clasificado.

Por todo ello la gestión debe dirigirse a la obtención de dotaciones importantes a través de la clasificación de sectores de suelo urbanizable, adscribiéndoles sistemas generales, tanto de espacios libres como de equipamientos, como de ocio o de infraestructura y el sistema viario de carácter territorial.

El concepto de gestión no debe, en cualquier caso, circunscribirse únicamente a los suelos urbanos, consolidados por la urbanización o no, y urbanizables, sino que también es posible en el suelo rústico.

La gestión del suelo rústico debe ir orientada a la obtención de suelo de equipamientos, sistema viario y grandes infraestructuras que ayuden a organizar un desarrollo armónico entre la explotación agraria, el paisaje y la calidad de vida de las personas que viven y hacen posible que lo agrario siga coexistiendo. La cesión del suelo necesario debe obtenerse gratuitamente o bien vinculada a alguna unidad de actuación en los asentamientos rurales.

Precisando con mayor detalle, pero de ampliación a cualquiera de las clasificaciones de suelo, la iniciativa debe ser preferentemente privada en cualquier proceso de desarrollo urbano, ya que la lentitud y carencia de medios de la administración dificulta el inicio o impulso de desarrollo por parte de la misma. También es cierto que la iniciativa privada responde básicamente a intereses de rentabilidad y oportunidad vinculados al precio inicial del suelo y no a criterios generales de desarrollo urbano desde el punto de vista territorial y general, no siempre el suelo libre es el más barato, ni el más barato es el ideal para crecer la ciudad. Por todo ello se propone desde el Plan General que la Administración Municipal debe ser la impulsora a través de los mecanismos contemplados por las leyes vigentes cuando la iniciativa privada no haya sido capaz de iniciar el proceso de desarrollo urbano, pasando en ese momento la iniciativa de la gestión a la administración, principalmente a través del sistema de cooperación, de aquellos sectores o zonas de interés municipal. También la obtención de grandes equipamientos de carácter local o comarcal debe ser iniciada por la gestión pública.

Con el objetivo de facilitar todas estas iniciativas entendemos que es necesaria la creación de sociedades instrumentales para el desarrollo de la gestión urbanística y la promoción pública de viviendas como ya se ha demostrado en otros municipios tanto de Canarias como del resto de España.

3. LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN.

Para organizar la ordenación en lo referente a la gestión urbanística y al modelo de ordenación se ha delimitado una única área de ordenación ya que la ordenación propuesta plantea solo la expansión entorno al núcleo del casco manteniendo los suelos ocupados ya existentes en el resto principalmente a través de los asentamientos rurales.

4. LA GESTIÓN EN EL SUELO RÚSTICO.

La obtención de los sistemas locales y generales ubicados en suelo rústico se obtendrá principalmente por expropiación dado el carácter singular de los mismos. Así mismo y debido a la escasa expectativa de aprovechamientos urbanísticos no se genera la suficiente actividad urbanística que haga factible la delimitación de unidades de actuación en los asentamientos rurales, al menos inicialmente aunque durante la vida del plan general y por los procedimientos recogidos en la legislación vigente se podrán delimitar unidades de actuación no previstas ahora.

5. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO.

El listado de los sectores de suelo urbanizable y sus condiciones están recogidos en el FICHERO DE SUELOS URBANIZABLES anexo a esta memoria.

En los suelos urbanizables sectorizados se ha optado por su ejecución mediante cualquiera de los sistemas de ejecución privada a desarrollar posteriormente por cualquiera de los previstos en la legislación vigente, excepto en el caso del SUSNO Tacande en el que se ha optado por el sistema de Cooperación para facilitar la gestión y aportar con la mayor brevedad posible suelo industrial donde

se puedan implantar nuevas actividades dando preferencia a la creación de parcelas para usos de actividades molestas que puedan salir de la zonas residenciales.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 60 del TRLOTENC se debe proceder al cálculo del aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado, descartando el no sectorizado.

Para ello se han establecido los siguientes coeficientes de homogenización que expresen el valor atribuido a cada uso y tipología en relación con los demás. También se ha definido un coeficiente que relaciona las distintas intensidades a través de la edificabilidad media.

Por último se ha definido un coeficiente de localización que relaciona los distintos sectores con los grandes sistemas generales tanto de dotaciones como de la red viaria en función de la mayor o menor accesibilidad relacionándolo con las distintas áreas de ordenación establecidas por el plan general a nivel de barrio o zona homogénea, así como el criterio de vistas sobre el Valle de Aridane.

Coeficientes de uso:

USOS	K USO
RESIDENCIAL	1,00
RESIDENCIAL VPO	0,70
TERCIARIO	1,30
INDUSTRIAL	1,15
SERVICIOS	1,20

Se ha considerado el uso residencial como la unidad por ser el mayoritario y a partir de él se han calculado los demás en función de la diferencia de valor entre la repercusión de suelo de los precios medios de venta en el municipio en función de los distintos usos principales.

También se ha considerado el uso de viviendas de protegidas como un uso diferenciado del residencial dadas sus especiales características y en algunos casos ser de obligada implantación. Cuando en un sector se establece la obligación de implantar viviendas protegidas se modifica el coeficiente de uso en la misma proporción (62,5% de uso residencial + 37,5% de uso VPO equivale a 0,888 de uso residencial-vpo).

Coeficientes de tipología:

Con el mismo criterio de relacionar las diferencias de valor de la repercusión de suelo de cada tipología de acuerdo a los precios medios de venta en el municipio se han determinado los coeficientes que relacionan las diferentes tipologías adoptando como valor unitario el de la edificación cerrada por ser el mayoritario:

TIPOLOGIAS	K TIPO
EDIFICACION CERRADA	1,00
EDIFICACION ABIERTA	1,10
CIUDAD JARDIN CJ3	1,40
CIUDAD JARDIN CJ4	1,40
EDIFICACION MIXTA	1,20
EDIFICACION RURAL ER1	0,90
EDIFICACION RURAL ER2	1,10
INDUSTRIAL ABIERTA	1,20
INDUSTRIAL CERRADA	1,10
EDIFICACION SINGULAR	1,15

Coeficientes de intensidad:

De acuerdo a las edificabilidades medias previstas para cada sector de suelo urbanizable se ha adoptado los siguientes intervalos que generan los correspondientes coeficientes:

INTENSIDAD	Edificabilidad	K INTENSIDAD
ALTA	>1,00	0,90
MEDIA	0,76 – 1,00	1,00
BAJA	0,61 – 0,75	1,15
MUY BAJA	0 – 0,60	1,20

Coeficientes de localización:

Se han determinado los siguientes coeficientes de localización relacionando los diferentes sectores entre sí y con los sistemas viarios principales que representan la mejor o peor accesibilidad a los sectores así como la mayor o menor dotación de sistemas generales y la proximidad a los mismos. También se ha considerado la mejor o peor posición en el territorio respecto de las vistas sobre el Valle de Aridane.

De todo ello se obtienen los siguientes coeficientes:

LOCALIZACION	K LOCALIZ.		
	Alta	Media	Baja
Conexión con vía insular	1,10	1,00	0,90
Conexión con vía circunvalación	1,10	1,00	0,90
Proximidad al núcleo	1,10	1,00	0,90
Vistas sobre el valle	1,10	1,00	0,90

SUSNO	Prox. LP1	Prox. Circunvalación	Prox. Casco	Vistas	K Total Localización
El Verde	0,90	0,90	1,10	1,10	0,98
Tacande	1,00	1,10	0,90	1,00	0,99
El Calvario	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Recta Padrón	1,10	1,10	0,90	0,90	0,98
Miramar-1	1,10	0,90	1,00	1,10	1,09
Tenerra	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99

Siendo la localización ALTA cuando la unidad está próxima o vinculada a vías de sistema general y a grandes dotaciones y equipamientos de carácter municipal o comarcal y tiene buenas vistas sobre el Valle.

La localización MEDIA es para aquellas unidades que están próximas o vinculadas a vías de carácter municipal y a dotaciones y equipamientos de interés superior al del entorno inmediato.

La localización BAJA es para aquellas unidades que están inmersas en el interior del barrio y cercanas a dotaciones y equipamientos a nivel de entorno próximo.

Con éstos coeficientes y aplicados sobre las edificabilidades asignadas por el plan a cada uno de los sectores, incluidas las superficies de sistemas generales, incluidos o adscritos, se obtiene el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores en unidades de aprovechamiento homogéneas. De acuerdo a lo establecido en el artículo 32, B, 2 la diferencia entre ellos no puede ser superior al 15

%, tal y como se puede comprobar en el cuadro adjunto. Este aprovechamiento no tiene una relación directa con los aprovechamientos que se podrán materializar posteriormente en cada plan parcial sino que en realidad sólo es una manera de calcular homogéneamente los aprovechamientos de los distintos sectores para que no exista una diferencia entre ellos superior a la indicada.

Para el cálculo de los aprovechamientos en suelo urbanizable se ha considerado una única área territorial ya que todos los sectores están ubicados de manera homogénea en torno al casco urbano consolidado.

IDENTIFICACION	CLASE	USO	TIPO	SUPERFICIE	SISTEMA	SUPERF.	SUPERFICIE	SUPERFICIE	EDIF. MEDIA	EDIF. TOTAL
	SUELO	PRINCIPAL	CARÁCT.	m2s	GENERAL	SG INCLUIDO	TOTAL	SG ADSCRITO	m2c/m2s	m2c
SUSNO EL VERDE	SECTORIZADO NO ORDENADO	RESIDENCIAL	EA4	49.186	SGEL 4 (10.611,53) Y SGRV 3.7 (8.558,07)	19.169,70	68.355,70	0	1,00	68.355,70
SUSNO TACANDE	SECTORIZADO NO ORDENADO	TERCIARIO INDUSTRIAL SERVICIOS	EIA-EIC	170.304,00		0	170.304,00	0	0,60	102.182,40
SUSNO EL CALVARIO	SECTORIZADO NO ORDENADO	RESIDENCIAL	EA4	110.658,31	SGRV 3.10 (4.664,32), SGRV 4.2 (15.286,51) Y SGRV 5.2 (5.080,45)	25.031,28	135.689,50	0	1,00	135.689,59
SUSNO RECTA PADRON	SECTORIZADO NO ORDENADO	TERCIARIO	ES	81.436,12	SGEL 3 (12.791,50)	0	81.436,12	12.791,50	0,75	61.077,09
SUSNO MIRAMAR-1	SECTORIZADO NO ORDENADO	RESIDENCIAL	EA3	69.671,22	SGRV 3.8 (6.516,78)	6.516,78	76.188,00	0	0,75	57.141,00
SUSNO TENERRA	SECTORIZADO NO ORDENADO	RESIDENCIAL	EA4	58.624,15	SGRV 3.2 (5.367,28)	5.367,28	63.991,15	0	1,00	63.991,15
TOTAL				539.879,80		56.085,04	595.964,56	13.791,50		488.436,93

EDIF. TOTAL	K USO	K INT.	K TIPO	K LOCALIZ.	K TOTAL	AP. HOM.	AP. MEDIO	Densidad	Total	IDENTIFICACION
m2c						Ud. Aprov.	SECTOR	Hab/has	Hab.	
68.355,70	0,888	1,00	1,10	0,98	0,957	65.441	0,9574	250	1.709	SUSNO EL VERDE
102.182,40	1,217	1,20	1,15	0,99	1,663	169.895	0,9976		0	SUSNO TACANDE
135.689,59	0,888	1,00	1,10	1,00	0,977	135.542	0,9768	250	3.392	SUSNO EL CALVARIO
61.077,09	1,250	1,15	1,15	0,98	1,620	98.949	1,0501		0	SUSNO RECTA PADRON
57.141,00	0,888	1,15	1,10	1,09	1,224	69.665	0,9183	188	1.429	SUSNO MIRAMAR-1
63.991,15	0,888	1,00	1,10	0,99	0,967	61.881	0,9670	250	1.600	SUSNO TENERRA
488.436,93						598.673	0,9834		8.129	

APROVECHAMIENTO MEDIO	
SUELO URBANIZABLE	0,9834

Mas pequeño	0,9183	1,15	1,056045
Mas grande	1,0501	0,85	0,892585

Cumplen todos el 15% de diferencia máxima

6. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO.

El listado de las unidades de actuación y sus condiciones están recogidos en el FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACION anexo a esta memoria.

De acuerdo a los criterios legales sobre la condición de suelo urbano en sus diferentes categorías el Plan General ha delimitado los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización que deben estar incluidos en Unidades de Actuación, bien la totalidad del ámbito o dividido en varias unidades de actuación. En este caso se ha optado por considerar que cada unidad de actuación coincide con un ámbito de actuación único con el fin de facilitar la gestión posterior del plan general y evitar las transferencias de aprovechamiento entre distintas unidades de actuación incluidas en el mismo ámbito de actuación.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 60 del TRLOTENC se debe proceder al cálculo del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Para ello se han establecido los siguientes coeficientes de homogenización que expresen el valor atribuido a cada uso y tipología en relación con los demás. También se ha definido un coeficiente que relaciona las distintas intensidades a través de la edificabilidad media. Por último se ha definido un coeficiente de localización que relaciona los distintas unidades con los grandes sistemas generales tanto de dotaciones como de la red viaria en función de la mayor o menor accesibilidad relacionándolas entre sí.

Coeficientes de uso:

USOS	K USO
RESIDENCIAL	1,00
RESIDENCIAL VPO	0,70
TERCIARIO	1,30
INDUSTRIAL	1,15
SERVICIOS	1,20

Se ha considerado el uso residencial como la unidad por ser el mayoritario y a partir de él se han calculado los demás en función de la diferencia de valor entre la repercusión de suelo de los precios medios de venta en el municipio en función de los distintos usos principales.

También se ha considerado el uso de viviendas de protegidas como un uso diferenciado del residencial dadas sus especiales características y en algunas ser de obligada implantación. Cuando en un sector se establece la obligación de implantar viviendas protegidas se modifica el coeficiente de uso en la misma proporción (80% de uso residencial + 20% de uso VPO equivale a 0,94 de uso residencial-vpo).

Coeficientes de tipología:

Con el mismo criterio de relacionar las diferencias de valor de la repercusión de suelo de cada tipología de acuerdo a los precios medios de venta en el municipio se han determinado los coeficientes que relacionan las diferentes tipologías adoptando como valor unitario el de la edificación cerrada por ser el mayoritario:

TIPOLOGIAS	K TIPO
EDIFICACION CERRADA	1,00
EDIFICACION ABIERTA	1,10
CIUDAD JARDIN CJ3	1,40
CIUDAD JARDIN CJ4	1,40
EDIFICACION MIXTA	1,20
EDIFICACION RURAL ER1	0,90
EDIFICACION RURAL ER2	1,10
INDUSTRIAL ABIERTA	1,20
INDUSTRIAL CERRADA	1,10
EDIFICACION SINGULAR	1,15

Coeficientes de intensidad:

De acuerdo a las edificabilidades medias previstas para cada sector de suelo urbanizable se ha adoptado los siguientes intervalos que generan los correspondientes coeficientes:

INTENSIDAD	Edificabilidad	K INTENSIDAD
ALTA	>1,00	0,90
MEDIA	0,76 – 1,00	1,00
BAJA	0,61 – 0,75	1,15
MUY BAJA	0 – 0,60	1,20

Coeficientes de localización:

Se han determinado los siguientes coeficientes de localización relacionando los diferentes sectores y las áreas de ordenación en que están incluidos entre sí y con los sistemas viarios principales que representan la mejor o peor accesibilidad a los barrios así como la mayor o menor dotación de sistemas generales y la proximidad a los mismos dentro del área de ordenación donde están ubicadas las unidades de actuación. De todo ello se obtienen los siguientes coeficientes:

LOCALIZACION	K LOCALIZ.		
	Alta	Media	Baja
Conexión con vía insular	1,10	1,00	0,90
Conexión con vía circunvalación	1,10	1,00	0,90
Proximidad al núcleo	1,10	1,00	0,90
Vistas sobre el valle	1,10	1,00	0,90

Unidad Act.	Prox.LP1	Prox. Circunvalación	Prox. Casco	Vistas	K Total
Vista Valle	1,00	0,90	0,90	1,10	0,89
UA Tanausú	0,90	0,90	1,10	0,90	0,80
UA Tenisca	0,90	0,90	1,10	0,90	0,80
UA Coromoto	1,10	0,90	1,10	0,90	0,98
UA Acerjo	1,10	0,90	1,00	0,90	0,89
UA Paredón	1,10	0,90	1,00	1,00	0,99
UA Taburiente	1,00	0,90	0,90	1,00	0,81
UA Malpaís	1,00	0,90	0,90	1,00	0,81

Siendo la localización ALTA cuando la unidad está próxima o vinculada a vías de sistema general y a grandes dotaciones y equipamientos de carácter municipal o comarcal y tiene buenas vistas sobre el Valle.

La localización MEDIA es para aquellas unidades que están próximas o vinculadas a vías de carácter municipal y a dotaciones y equipamientos de interés superior al del entorno inmediato.

La localización BAJA es para aquellas unidades que están inmersas en el interior del barrio y cercanas a dotaciones y equipamientos a nivel de entorno próximo.

Con éstos coeficientes y aplicados sobre las edificabilidades asignadas por el plan a cada uno de los sectores, incluidas las superficies de sistemas generales, incluidos o adscritos, se obtiene el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores en unidades de aprovechamiento homogéneas.

El próximo cuadro representa el cálculo del aprovechamiento medio y el significado de cada una de las columnas es el siguiente:

Identificación: descripción de la unidad.

- **Área:** a la que pertenece y para la que se calcula el aprovechamiento medio.
- **Tipo1, tipo2:** tipos edificatorios que se indican en la ficha de unidad.
- **Edi1, edi2:** superficie edificable de cada tipo.
- **K1, K2:** coeficientes por tipología edificatoria para cada tipo.
- **EK1, EK2:** superficie edificable de cada tipo homogenizada.
- **Total EK tipo:** suma de las superficies edificables homogenizadas por tipo.
- **K int.:** coeficiente de intensidad.
- **K loc.:** coeficiente de localización.
- **K uso:** coeficiente de uso.
- **Total Ed. Hom.:** Total edificabilidad homogenizada con todos los coeficientes.
- **Super.ua:** Superficie total de la unidad de actuación.
- **Ap. Medio:** Aprovechamiento medio de la unidad y el total de área.
- **Suelo edi.:** Superficie neta de suelo edificable.
- **Edi-total:** Edificabilidad total de la unidad de actuación.
- **Edi-med.:** Edificabilidad media de la unidad de actuación.
- **Sup-sistema:** Superficie de sistemas generales adscritos.

A continuación se adjunta un cuadro resumen de todas las unidades de actuación y las áreas de ordenación donde están incluidas y el cuadro del cálculo del aprovechamiento medio completo.

Identificación	Área	tipo1	edi1	K1	EK1	tipo2	edi2	K2	EK2	Total EK tipo	K int	K loca liza.	K uso	Total Ed Hom
VISTA VALLE 1	VISTA VALLE	CJ3, EM, EA2	64.109	1,24						79.495	1,20	0,89	0,94	79.807
U.A. TANAUSU	CASCO	EC3	13.398	1,00	13.398					13.398	1,00	0,80	0,94	10.075
U.A. TENISCA	CASCO	EC2	3.800	1,00	3.800	EA2	1.255	1,10	1.381	5.181	1,20	0,80	0,94	4.675
U.A. COROMOTO	CASCO	EC2	7.196	1,00	7.196					7.196	1,15	0,98	0,94	7.623
U.A. ACERJO	CASCO	EA3	11.073	1,10	12.180					12.180	1,00	0,89	0,94	10.190
UA EL PAREDON	CASCO	EA3	35.429	1,10	38.972					38.972	1,15	0,99	0,94	41.707
UA TABURIENTE	CASCO	EIA	3.560	1,20	4.272					4.272	1,20	0,81	0,94	3.904
UA MALPAIS	CASCO	EA2	19.015	1,10	20.917					20.917	1,20	0,81	0,94	19.111
														177.092

Identificación	Total Ed Hom	Super.ua	Ap. Medio	Suelo edi.	Edi-total	Edi-med	Sup-sistema
VISTA VALLE 1	79.807	209.345	0,3812	91.584	64.109	0,306	25.894
U.A. TANAUSU	10.075	16.352	0,6162	4.466	13.398	0,819	2.960
U.A. TENISCA	4.675	11.368	0,4112	3.156	5.055	0,445	3.473
U.A. COROMOTO	7.623	10.252	0,7436	3.598	7.196	0,702	0
U.A. ACERJO	10.190	14.405	0,7074	7.382	11.073	0,769	0
UA EL PAREDON	41.707	52.410	0,7958	23.619	35.429	0,676	0
UA TABURIENTE	3.904	10.924	0,3573	3.560	3.560	0,326	0
UA MALPAIS	19.111	36.006	0,5308	19.015	19.015	0,528	0
TOTAL	177.092	361.062	0,4905	156.380	158.835	0,440	32.327

La viabilidad de las unidades de actuación propuestas.

Las unidades de actuación se consideran viables en cuanto a la obtención de unos aprovechamientos razonables cumpliendo los estándares de dotaciones establecidos por la legislación vigente. Aunque la viabilidad económica depende de la oferta y la demanda según la situación económica existente en cada caso, se establecen unos ratios mínimos de aprovechamiento que se adjuntan en el siguiente cuadro comparativo:

UNIDAD DE ACTUACION	SUP TOTAL	SUP PARCELAS LUCRATIVAS	%	SUP CESION LOCAL	%	SUP CESION SG	%	SUP VIARIO	%	EDIFIC TOTAL	EDIFIC MEDIA	EDIFIC S/PARCELAS
VISTA VALLE	209.345	91.584	43,75%	25.644	12,25%	25.894	12,37%	46.056	22,00%	64.109	0,306	0,70
TANAUSU	16.508	4.466	27,05%	5.525	33,47%	2.960	17,93%	3.401	20,60%	13.398	0,812	3,00
TENISCA	11.368	3.155	27,75%	3.368	29,63%	3.469	30,52%	1.372	12,07%	5.055	0,445	1,60
COROMOTO	10.252	3.598	35,10%	3.385	33,02%	0	0,00%	3.268	31,88%	7.196	0,702	2,00
ACERJO	14.405	7.382	51,25%	4.954	34,39%	0	0,00%	2.068	14,36%	11.073	0,769	1,50
EL PAREDON	52.410	23.619	45,07%	15.840	30,22%	0	0,00%	12.951	24,71%	35.429	0,676	1,50
TABURIENTE	10.924	3.560	32,59%	3.256	29,81%	0	0,00%	4.108	37,61%	3.560	0,326	1,00
MALPAIS	36.006	19.015	52,81%	9.660	26,83%	0	0,00%	7.331	20,36%	19.015	0,528	1,00
TOTAL	361.218	156.379	43,29%	71.632	19,83%	32.323	8,95%	80.555	22,30%	158.835	0,440	1,02

Como se puede observar en el cuadro las unidades no son homogéneas entre sí. Mientras que algunas tienen un porcentaje de parcelas lucrativas inferiores a la media sin embargo tienen una mayor edificabilidad por parcela neta. Las superficies destinadas a sistema viario se mantienen dentro de los intervalos razonables entre el 20 y el 30%, si consideramos que algunas unidades incluyen sistemas generales de la red viaria que le otorgan la condición de solar a las parcelas lucrativas, y en otros casos como la UA Tenisca le genera aprovechamiento pero sin coste de urbanización. Solo el ámbito de Vistavalle está por debajo de la media de 1,00 m²c/m² en relación a la parcela neta pero esto es debido a la gran diferencia de superficie total del ámbito y a la tipología mayoritaria de CJR al ser de baja densidad.

7. LOS SISTEMAS GENERALES Y LA POBLACIÓN PREVISTA.

Una parte de los sistemas generales se adscriben a los sectores de suelo urbanizable tal y como se recogen en las diferentes fichas de suelo urbanizable, preferentemente cuando están incluidos o muy próximos a los sectores delimitados. También se han incluido algunos sistemas tanto de espacios libres como de sistemas viarios a la gestión del suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Tal y como se recoge en el estudio económico-financiero y el programa de actuación el resto de los sistemas generales se obtienen por expropiación como sistema preferente, aunque pueden ser obtenidos por cualquiera de las formas previstas en la legislación urbanística vigente en función de la capacidad de gestión urbanística que sea capaz de poner en marcha el Ayuntamiento cuando tenga aprobado este Plan General.

Como Sistema General de la Red Viaria (SGRV) que definen la estructura general del sistema de comunicaciones y de movilidad en el municipio se han previsto los siguientes:

SGRV		
NOMBRE	SUPERFICIE	CLASE DE SUELO
SGRV 1	488.636,18	SRPIE
SGRV 2	23.033,13	SUCU
SGRV 2.1	26.495,89	SRPIE
SGRV 2.2	132.187,73	SUCU
SGRV 2.3	4.752,96	SRPIE
SGRV 3.1	2.954,40	SUCU
SGRV 3.2	5.367,28	SUSNO
SGRV 3.3	3.469,28	SUNCU
SGRV 3.4	1.227,87	SUCU
SGRV 3.5	2.959,61	SUNCU
SGRV 3.6	1.439,21	SUCU
SGRV 3.7	8.558,07	SUSNO
SGRV 3.8	6.516,78	SUSNO
SGRV 3.9	2.760,85	SUCU
SGRV 3.10	4.664,32	SUSNO
SGRV 4.1	7.298,84	SUCU
SGRV 4.2	15.286,51	SUSNO
SGRV 4.3	2.369,67	SRPIE
SGRV 5.1	9.927,52	SUCU
SGRV 5.2	5.080,45	SUSNO
TOTAL	754.986,55	

Como Sistemas Generales Dotacionales se han propuesto los especificados en el siguiente cuadro, unos ya existentes y otros a obtener principalmente por expropiación, tal y como se define en el Estudio Económico Financiero.

SGDOT		
NOMBRE	SUPERFICIE	CLASE DE SUELO
SGDOT 1.1	13.521,45	SRPIE
SGDOT 1.2	15.849,13	SRPIE
SGDOT 1.3	13.957,10	SRPIE
SGDOT 2	16.952,42	SRPIE
SGDOT 3	25.294,24	SRPIE
SGDOT 4	33.651,05	SRPIE
SGDOT 5	13.616,88	SRPIE
TOTAL	132.842,27	

Como sistemas generales de espacios libres se han ubicado tanto en suelo urbano consolidado y no consolidado, como urbanizable y rústico, en función de su ubicación y por tanto clasificados como la clase de suelo sobre la que se encuentran, según se desglosa en el siguiente cuadro:

SGEL									
	1		87.373	SRPA					
	2		17.499	SUCU					
	3		12.792	SUSNO					
	4		10.612	SUSNO					
	5		5.278	SUCU					
	6	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50px;">1</td> <td style="text-align: right;">6.599</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td style="text-align: right;">15.824</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td style="text-align: right;">3.472</td> </tr> </table>	1	6.599	2	15.824	3	3.472	25.895
1	6.599								
2	15.824								
3	3.472								
TOTAL		159.448							

Por todo ello resulta una superficie total destinada a Sistemas Generales de Espacios Libres de 159.448 m²s.

En el supuesto caso de que se realizaran todas los suelos previstos como crecimiento dentro del suelo urbano no consolidado el número de viviendas previstas es de 1.370 unidades y que con una densidad de 2,5 habitantes por vivienda, resulta un total de 3.424 habitantes. Pero la realidad es que en la mayoría de los casos no se ocupa la planta baja con usos residenciales sino con comerciales, oficinas o garajes, por ello se aplica un coeficiente corrector en función de la tipología edificatoria y de la zona donde se ubique la unidad de actuación de acuerdo al siguiente cuadro:

Identificación SUNCU	Superficie m ² s	Edi-total m ² c	m ² /viv	Viv.	Hab/viv	Habit.	Coef Cor. pl. baja comercial	Habitantes Cor.
VISTA VALLE 1	209.035	64.109	140	458	2,5	1.145	0,90	1.030
U.A. TANAUSU	16.508	13.398	100	134	2,5	335	0,70	234
U.A. TENISCA	11.368	5.055	100	51	2,5	126	0,70	88
U.A. COROMOTO	10.252	7.196	100	72	2,5	180	0,70	126
U.A. ACERJO	14.405	11.073	100	111	2,5	277	0,80	221
UA EL PAREDON	52.410	35.429	100	354	2,5	886	0,70	620
UA MALPAIS	35.285	19.015	100	190	2,5	475	0,70	333
TOTAL	349.263	158.835		1.370		3.424		2.653

Por tanto resultan un total de 2.653 habitantes previsibles en el suelo urbano no consolidado por la urbanización.

En el suelo urbanizable se han previsto 3.252 viviendas que a 2.5 habitantes por vivienda resulta un total 8.129 habitantes. Pero la realidad es que en la mayoría de los casos no se ocupa la planta baja con usos residenciales sino con comerciales, oficinas o garajes, por ello se aplica un coeficiente corrector en función de la tipología edificatoria y de la zona donde se ubique el sector de suelo urbanizable de acuerdo al siguiente cuadro:

Identificación SUSNO	Superficie m2s	Edi-total m2c	m2/viv	Viv.	Hab/viv	Habit.	Coef Cor. pl. baja comercial	Habitantes Cor.
SUSNO EL VERDE	68.355	68.355	100	684	2,5	1.709	0,70	1.196
SUSNO EL CALVARIO	135.690	135.690	100	1.357	2,5	3.392	0,70	2.375
SUSNO MIRAMAR-1	76.188	57.141	100	571	2,5	1.429	0,70	1.000
SUSNO TENERRA	63.991	63.991	100	640	2,5	1.600	0,70	1.120
TOTAL	344.224	325.177		3.252		8.129		5.691

Por tanto resultan un total de 5.691 habitantes previsibles en el suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

En el caso del suelo urbano consolidado se ha calculado el número de viviendas, y de habitantes considerando 2,5 hab/viv, para todo el suelo urbano consolidado por la urbanización según cada una de las tipologías edificatorias y sus coeficientes de edificabilidad, obteniéndose el siguiente cuadro resumen:

TIPO	SUP SUELO	COEF EDI	SUP CONST	CC PL COM	SUP CON COR	M2/VIV	VIV	HAB/VIV	HAB
EC2	39.094	1,90	74.278	0,5	37.139	100	371	2,5	928
EC3	65.374	2,70	176.511	0,6	105.907	100	1.059	2,5	2.648
EA1	22.502	0,50	11.251	0,7	7.876	100	79	2,5	197
EA2	193.937	1,00	193.937	0,5	96.969	100	970	2,5	2.424
EA3	120.989	1,50	181.483	0,6	108.890	100	1.089	2,5	2.722
EM	175.029	0,80	140.024	0,7	98.016	100	980	2,5	2.450
ES	64.182	1,00	64.182	0,5	32.091	100	321	2,5	802
TOTAL	681.108		841.666		486.887		4.869		12.172

Por tanto resultan un total de 12.172 habitantes previsibles en el suelo urbano consolidado.

En los Asentamientos Rurales se han reconocido como existentes 2.261 viviendas y se ha previsto un crecimiento como máximo hasta 2.770 viviendas, en el caso de que toda la edificabilidad privada se destinara a usos residenciales y que generarían un máximo de habitantes de 6.928, incluyendo los habitantes destinados a uso turístico hasta un máximo del 30%. La realidad determina que no esto no es así y que un porcentaje de la misma se destinara a otros usos, comercial, taller artesano, hostelería,

etc. Por ello se establece un coeficiente corrector de 0.80 sobre la superficie total construida y del número de viviendas, estimándose que al menos un 20 % de se destinara a los otros usos ya citados. Por tanto de los 6.925 habitantes iniciales quedarían reducidos a 5.542 habitantes previstos en los asentamientos rurales. Estos habitantes incluyen el máximo previsto de 2.078 plazas alojativas que son susceptibles de ser implantadas en los asentamientos rurales.

Para el cumplimiento del artículo 32, A, 7, a) del TRLOTENC, donde se establece que se deben prever 5m²/hab según las necesidades actuales y las previsibles en el futuro, por tanto para 26.058 habitantes resultan 130.291 m²s en total, cantidad inferior a la propuesta por el Plan General de 159.448 m², resultando un estándar real de 6,12 m²/hab.

Clase de suelo	Habitantes	M2 Sistemas Generales necesarios	M2 Sistemas Generales propuestos por el PGO
SUCU	12.172		
SUNCU	2.653		
URBANIZABLE	5.691		
SRAR	5.542		
5 m²/hab	26.058	130.291	159.448

La población total prevista, incluidas plazas alojativas, por la ordenación propuesta de este Plan General de Ordenación, asciende a la cantidad de 26.058 habitantes. Según el censo del ISTAC, referido al padrón municipal, la población de El Paso en el año 2011 asciende a 7.947 habitantes. Por tanto la diferencia entre los habitantes existentes y la ampliación prevista de 18.111 habitantes representa un aumento de 2,27 veces sobre lo existente. Este factor se considera razonable para que exista la suficiente oferta de suelo que impida la especulación ante la escasez de suelo, en cualquiera de las categorías de suelo de expansión más el suelo urbano no ocupado.

En el caso del suelo urbanizable la previsión de crecimiento de 5.691 habitantes representa respecto de los habitantes existentes de 7.947 un incremento del 70%.

El crecimiento del suelo urbanizable se ha minimizado la más posible ya que este suelo se ha clasificado como los espacios vacíos resultantes del modelo de ordenación propuesto tomando como base el sistema viario que ordena la trama del núcleo principal de El Paso, facilitando de esta manera la gestión urbanística y la obtención de los suelos necesarios tanto para sistemas generales de la red viaria como de los espacios libres. Además se han mantenido los sectores de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias y es coherente con las determinaciones establecidas en el Plan Insular de Ordenación de La Palma.

En el suelo urbano consolidado se han previsto 12.172 habitantes, pero se debe tener en cuenta que esta clasificación de suelo no es opcional sino que responde a criterios legales. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización, clasificación reglada también, se han previsto 2.653 habitantes. En los asentamientos rurales se han previsto 5.542 habitantes, partiendo de la base de haber reconocido 2.261 viviendas existentes y prever una ampliación de 509 viviendas nuevas hasta llegar a las 2.770 que se corrigen de acuerdo a lo señalado anteriormente en función de los distintos usos y resultan 5.542 habitantes. Por tanto si sumamos los habitantes previsibles en suelo urbano consolidado, en el no consolidado y en los asentamientos rurales resulta una cantidad total inicial de 20.367 habitantes, por lo que la estimación de crecimiento real es la propuesta del suelo urbanizable de 5.691 habitantes que representa un 27,90% de incremento sobre la cantidad total de 20.367 habitantes.

Según se indica en el cuadro siguiente los habitantes posibles en suelo urbano consolidado representan el 46,71 % del total previsto. En el suelo urbano no consolidado el 10,18 %, en los asentamientos rurales el 21,27 % y en el suelo urbanizable el 21,84 %.

SUELO	HABITANTES	%
SUNCU	2.653	10,18%
SUSNO	5.691	21,84%
SUCU	12.172	46,71%
SRAR	5542	21,27%
TOTAL	26.058	100,00%

Las directrices 66 y 67 establecen los objetivos y criterios para la clasificación de suelo urbanizable, remitiendo además a los criterios establecidos por el Plan Insular. El planeamiento general debe justificar la previsión de crecimiento de suelo urbanizable en base a tres criterios: el crecimiento poblacional y la superficie edificada en los últimos diez años; la extensión y capacidad de los suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior, sus plazos y ritmo de urbanización y edificación en los últimos diez años; y por último la vinculación de la extensión de suelo a la programación de la ocupación de los suelos interiores previendo la colmatación de las áreas vacías.

El plan general de El Paso, además de en estas tres cuestiones, es coherente con el modelo territorial propuesto, ocupando las áreas interiores con las propuestas de suelo urbano no consolidado y con los sectores de suelo urbanizable que conforman un núcleo compacto entorno al sistema viario propuesto, tanto de la vía de circunvalación como del sistema viario local. Además se mantienen los suelos urbanizables establecidos en las Normas Subsidiarias con pequeños ajustes en sus límites.

La ordenación propuesta por el Plan General es compatible con la establecida en el vigente Plan Insular para las zonas D PORN y que además clasifica al municipio de El Paso dentro de la estrategia definida como CRECIMIENTO DINÁMICO, en los que por su posición y dinámica la previsión de crecimiento puede ser superior a la que resultaría de aplicar estrictamente las hipótesis de crecimiento poblacional.

En cualquier caso el criterio de la proyección de la población, según el PIOLP para el municipio de El Paso es del 16% entre el año 2012 y el año 2038, por tanto una media del 0,6% anual, pasando según cálculos de 7.823 habitantes a 9.103. Por todo ello no puede ser sino un factor más a considerar a la hora de plantear un modelo de ordenación territorial. Si solo le hiciéramos caso a este parámetro habría que desclasificar suelo urbano consolidado por la urbanización y no consolidado e incluso no reconocer las edificaciones existentes en suelo rústico de asentamiento rural.

Al cumplirse el resto de los parámetros considerados como la condición legal de suelo urbano, en sus dos categorías, el reconocimiento estricto de los asentamientos rurales pero admitiendo un mínimo crecimiento endógeno y respetando los suelos urbanizables ya propuestos por la Normas Subsidiarias, como así ha hecho el Plan Insular en la ordenación de la zonas D PORN se considera que la propuesta de modelo territorial del Plan General de Ordenación de El Paso es correcta.

8. LA ADSCRIPCIÓN DE SUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOMETIDAS A REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

En la versión del documento de modificación de la aprobación inicial de 2008 tal y como establecía el artículo 32.2.8 del TRLOTENC se adscribían al menos el 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Y como criterio general se optó por establecer el 25% del aprovechamiento de uso residencial en los sectores de suelo urbanizable elegidos, y un 20% para las unidades de actuación en SUNCU, salvo el caso de la UA Taburiente que es exclusiva de uso industrial.

Con la aprobación de la Ley de Medidas Urgentes (Ley 6/2009 de 6 de mayo) en su artículo 22 se modifica la Ley de Vivienda de Canarias (Ley 2/2003) y que ya había sido modificada por la Ley 1/2006. El objeto de esta modificación consiste en establecer el deber de adscribir al menos el 30% de la edificabilidad total de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados de uso residencial para la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

Después de la aprobación del Plan Insular de Ordenación (PIOLP) se ha de incrementar el porcentaje previsto por ley del 30% de la edificabilidad de uso residencial en suelo urbanizable y urbano no consolidado en un 25% al tratarse el municipio de El Paso de los clasificados por el PIOLP como de crecimiento dinámico, resultando por tanto una obligación del 37,5% de la citada edificabilidad.

Por ello este plan general ha establecido la obligación a algunos sectores de suelo urbanizable la obligación de destinar al menos el 37,5% de la edificabilidad a la construcción de viviendas protegidas. Los sectores han sido elegidos en función de su ubicación dentro de la ordenación general con la intención de diversificar la implantación en distintas zonas del municipio para lograr una mayor integración social en la trama urbana.

El siguiente cuadro explica el cálculo realizado y los sectores de suelo urbanizable donde se materializa la ejecución de viviendas protegidas:

Identificación	Superficie m2s	Edi-total m2c	% VP	Total VP m2c
SUSNO EL VERDE	68.355	68.355	37,50%	25.633
SUSNO EL CALVARIO	135.690	135.690	37,50%	50.884
SUSNO MIRAMAR-1	76.188	57.141	37,50%	21.428
SUSNO TENERRA	63.991	63.991	37,50%	23.997
TOTAL	344.224	325.177		121.941

Para el caso de los suelos urbanos no consolidados por la urbanización:

Identificación	Superficie m2s	Edi-total m2c	% VP	Total VP m2c
VISTA VALLE 1	209.035	64.109	37,50%	24.041
U.A. TANAUSU	16.508	13.398	37,50%	5.024
U.A. TENISCA	11.368	5.055	37,50%	1.896
U.A. COROMOTO	10.252	7.196	37,50%	2.699
U.A. ACERJO	14.405	11.073	37,50%	4.152
UA EL PAREDON	52.410	35.429	37,50%	13.286
UA MALPAIS	35.285	19.015	37,50%	7.131
	349.263	158.835		58.228

Por todo ello resulta una edificabilidad de uso residencial, en la suma de suelo urbanizable sectorizado y el suelo urbano no consolidado por la urbanización, de 484.012 m2c. El 37,50% previsto en la legislación y el PIOLP representa al menos la cantidad de 180.170 m2c de vivienda protegida y en este plan general se han dispuesto 180.170 m2c de uso residencial en vivienda protegida, por lo que se cumple con las obligaciones legales, desglosándose en 121.941 m2c en Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO) y 58.228 m2c en Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización (SUNCU).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PASO

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA 2012

Según acuerdo COTMAC 26.09.2012

FICHERO DE SUELO URBANIZABLE

1. SUELO URBANIZABLE

1.1. CONSIDERACIONES GENERALES

1. Mediante el sistema de fichas, el presente volumen contiene la ordenación particularizada y los criterios generales de ordenación de los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable.
2. En cada ficha se indican para cada sector, conforme se establece en las Normas Urbanísticas, los objetivos de su delimitación, criterios para su desarrollo, plazos de desarrollo prioritario y sistema de actuación para cada uno de ellos. Así mismo, contienen los usos globales que se asignan a cada uno, la edificabilidad máxima permitida, las tipologías autorizadas, el número máximo de viviendas y el aprovechamiento medio correspondiente.
3. Igualmente se establecen las pautas generales que han de presidir en cada caso la ordenación en función de los objetivos del Plan General y de las circunstancias concretas del sector.
4. Se indican los sistemas generales adscritos a cada sector con referencia a su denominación y superficie, en los casos en que se ha establecido una asignación preferente.
5. El cálculo del aprovechamiento medio está basado en los criterios explicados en la memoria de Gestión de Suelo Urbanizable.
6. Los sistemas generales incluidos en el sector de suelo urbanizable por su ubicación o por estar dentro de la misma delimitación se entenderán adscritos al sector a los efectos de su obtención directamente.

1.2. INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN

Estas instrucciones se consideran comunes a todos los sectores.

1. Si de la medición real del terreno y conservando los mismos linderos grafiados en planos se determinase una superficie total superior o inferior, el Plan Parcial reajustará las cesiones y dotaciones.
2. Las dotaciones y espacios libres previstos en el presente fichero para cada sector se consideran como cantidades mínimas, aunque sean superficies superiores a las dispuestas en el Artículo 36 del TRLOTENC'00 y legislación vigente.

Las modificaciones de superficie total en el sector de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 1 de estas instrucciones significará la modificación de las superficies de dotaciones y espacios libres en la misma proporción.

3. La densidad de viviendas establecida para cada ficha se ha considerado de acuerdo al uso unifamiliar de las tipologías de ciudad jardín con sus parcelas mínimas recogidas en las ordenanzas y en los casos de edificación cerrada, o abierta, se ha considerado una vivienda por cada 100 m² de uso residencial. Este concepto es solo una hipótesis de trabajo para definir las densidades máximas, pero será el plan parcial el que en función de la ordenación definitiva definirá el número de viviendas, sin sobrepasar el número máximo de habitantes calculado de acuerdo a estas instrucciones de ordenación.
4. El viario interior propuesto por el Plan Parcial será como mínimo de 8 metros de ancho, salvo en los casos en los que la propuesta indicativa señale un ancho superior, y en aquellos en que así se señale en la ficha correspondiente.

5. Cuando en los planos y en las fichas de cada sector se señale alguna vía local propuesta para el Plan Parcial su trazado será indicativo, permitiéndose pequeños ajustes en función del mayor grado de definición del Plan Parcial y siempre que no se justifique la solución distinta que consiga el mismo objetivo.
6. En las vías de ancho igual o superior a 12 metros será obligatoria la plantación de arbolado a razón de un elemento por cada 10 metros lineales de vía.
7. Los espacios libres de protección del viario (ELP) no computan a los efectos de dotación de zona verde, espacios libres o edificabilidad.
8. Las tipologías permitidas se ordenarán en función de los porcentajes establecidos en cada ficha. En el caso de que no se indique el Plan Parcial podrá optar por establecer los porcentajes de cada una o realizar una sola tipología, sin que aumente la edificabilidad media establecida por el sector. El Plan Parcial no puede crear nuevas tipologías sino que debe materializar los aprovechamientos previstos con las tipologías ya definidas en el Plan General, admitiéndose la definición de patios de manzana y de alineaciones interiores o jardines delanteros.
9. La densidad máxima de viviendas establecidas para cada sector en las fichas se transforma en densidad de habitantes por hectárea, parámetro de cálculo de este Plan General, convirtiendo cada vivienda en 2.5 habitantes de media, de acuerdo a las ocupaciones habituales en la zona.

Para adaptar las densidades teóricas a la realidad del mercado y la demanda, este número total de habitantes se puede materializar en distintos tipos de viviendas en función del número de dormitorios con las siguientes condiciones:

Un dormitorio:	dos habitantes.
Dos dormitorios:	tres habitantes.
Tres dormitorios:	cuatro habitantes.
Cuatro dormitorios:	cinco habitantes.

10. En la ordenación de los planes parciales, en la medida de lo posible y de acuerdo a la realidad topográfica, se deberán cumplir las determinaciones relativas a las pendientes de la Orden VIV 561/2010 del Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad.
11. Se admite la ejecución de sistemas individuales de depuración, a nivel de cada unidad de actuación que desarrolle el sector de suelo urbanizable, hasta que exista una red general de saneamiento a la que conectarse.
12. Los proyectos de urbanización deberán resolver la recogida de aguas pluviales mediante un sistema separativo y deberán evitar que las escorrentías derivadas del proceso de urbanización se transfieran a la red viaria de carreteras.

**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA****SUELO URBANIZABLE****Identificación**

SUSNO EL CALVARIO

Categoría de suelo:

URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

Junto al camino del Calvario

Tipologías:

EA4

Superficie total del sector (m2s):

135.690

Sistema General adscrito

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Habitantes

3392

Superficie total (m2s):

135.690

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m2c/m2s):

1,00

Dotaciones:

Las correspondientes según el TR LOTENC 2000.

Objetivos:

Completar la ordenación de uso residencial como ensanche del casco de El Paso. El Plan Parcial puede utilizar la tipología de Ciudad Jardín prevista en el plan general para resolver la transición con los suelos colindantes ya existentes que tienen una tipología similar en la proporción que se estime necesaria usando el resto de la edificabilidad en la tipología EA4. Deberá resolver el acceso al SGGOT-4 del campo de futbol desde el viario interior del sector.

Condiciones:

Ceder y ejecutar como parte del viario interior los sistemas generales viarios incluidos SGRV-3,10 (4,664 m2s), SGRV-4.2 (15,299 m2s) y SGRV-5.2 (5,081 m2s), que tiene una superficie total de 25,044 m2s, como parte de la trama viaria propia ya que forma parte de la ordenación pormenorizada que le dará la condición de acceso a las parcelas resultantes del plan parcial garantizando la conexión con el resto de la trama viaria propuesta por el PGO. En este sector se establece la obligación de destinar el 37,5% de la edificabilidad de uso residencial a viviendas protegidas. Las dotaciones se dispondrán adosadas al SGGOT-4 para facilitar su ampliación y mejorar la accesibilidad sin usar la LP-3, así como la mejora de los aparcamientos en la zona.

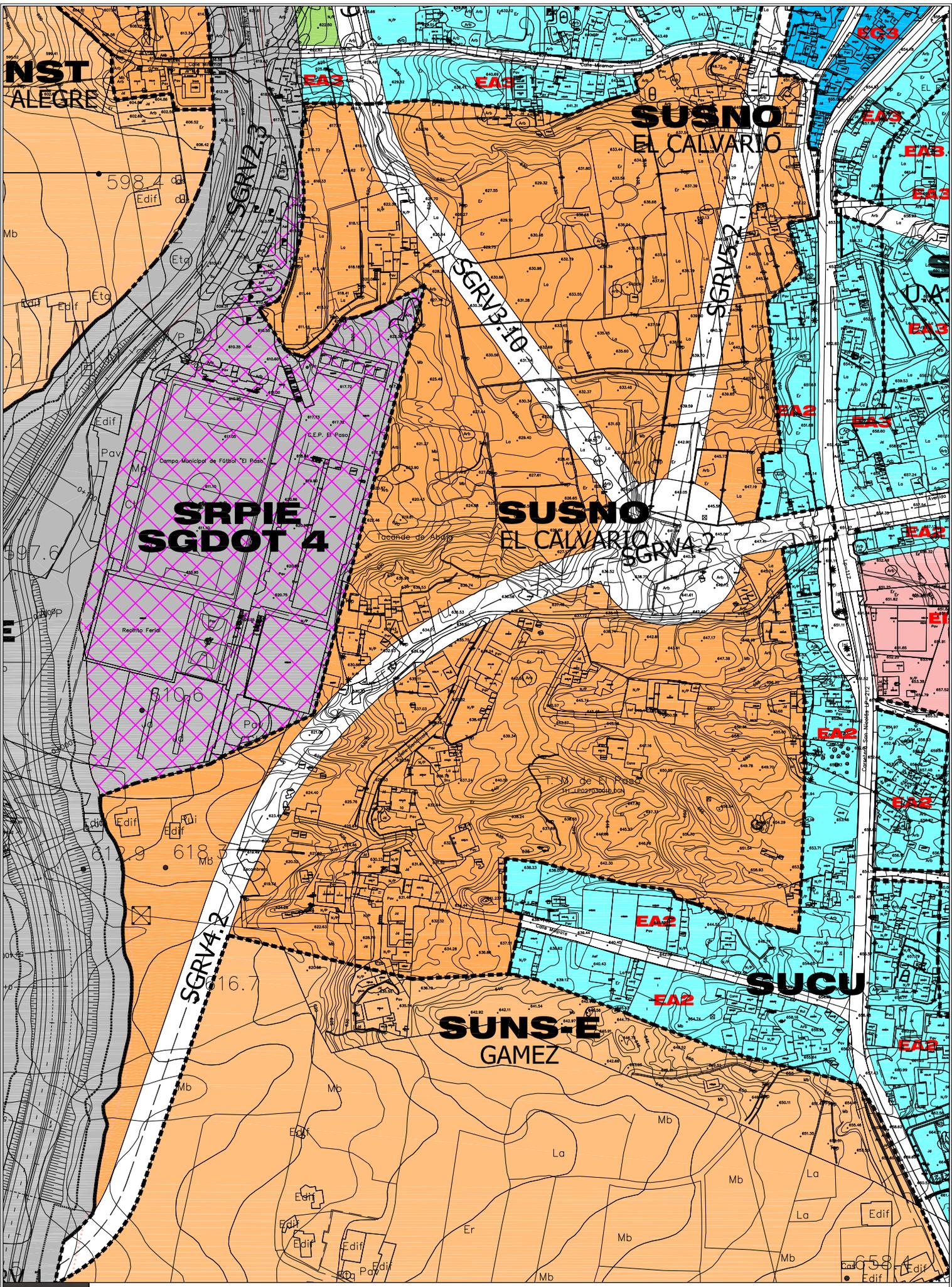
Sistema de ejecución

Privado

Plazo de ejecución:

Primer cuatrienio





**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA****SUELO URBANIZABLE**

Identificación

SUSNO EL VERDE

Categoría de suelo:

URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

Junto a la avenida del Cementerio

Tipologías:

EA4

Superficie total del sector (m2s):

68.356

Sistema General adscrito

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Habitantes

1709

Superficie total (m2s):

68.356

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m2c/m2s):

1,00

Dotaciones:

Las establecidas en el artículo 36 del TR LOTENC 2000

Objetivos:

Completar la trama urbana entre el Paso de Abajo y el resto del casco.

Condiciones:

Ceder y ejecutar el sistema general viario SGRV 3.7 (8.558 m2) incluido en el sector como parte de la trama viaria propia ya que forma parte de la ordenación pormenorizada que le dará la condición de acceso a las parcelas resultantes del plan parcial garantizando la conexión con el resto de la trama viaria propuesta por el PGO. Ceder el suelo de sistema general de espacios libres SGEL 4 (10.611 m2) incluido en el sector, resultando un total de 19,169 m2s. En este sector se establece la obligación de destinar el 37,5% de la edificabilidad de uso residencial a viviendas protegidas.

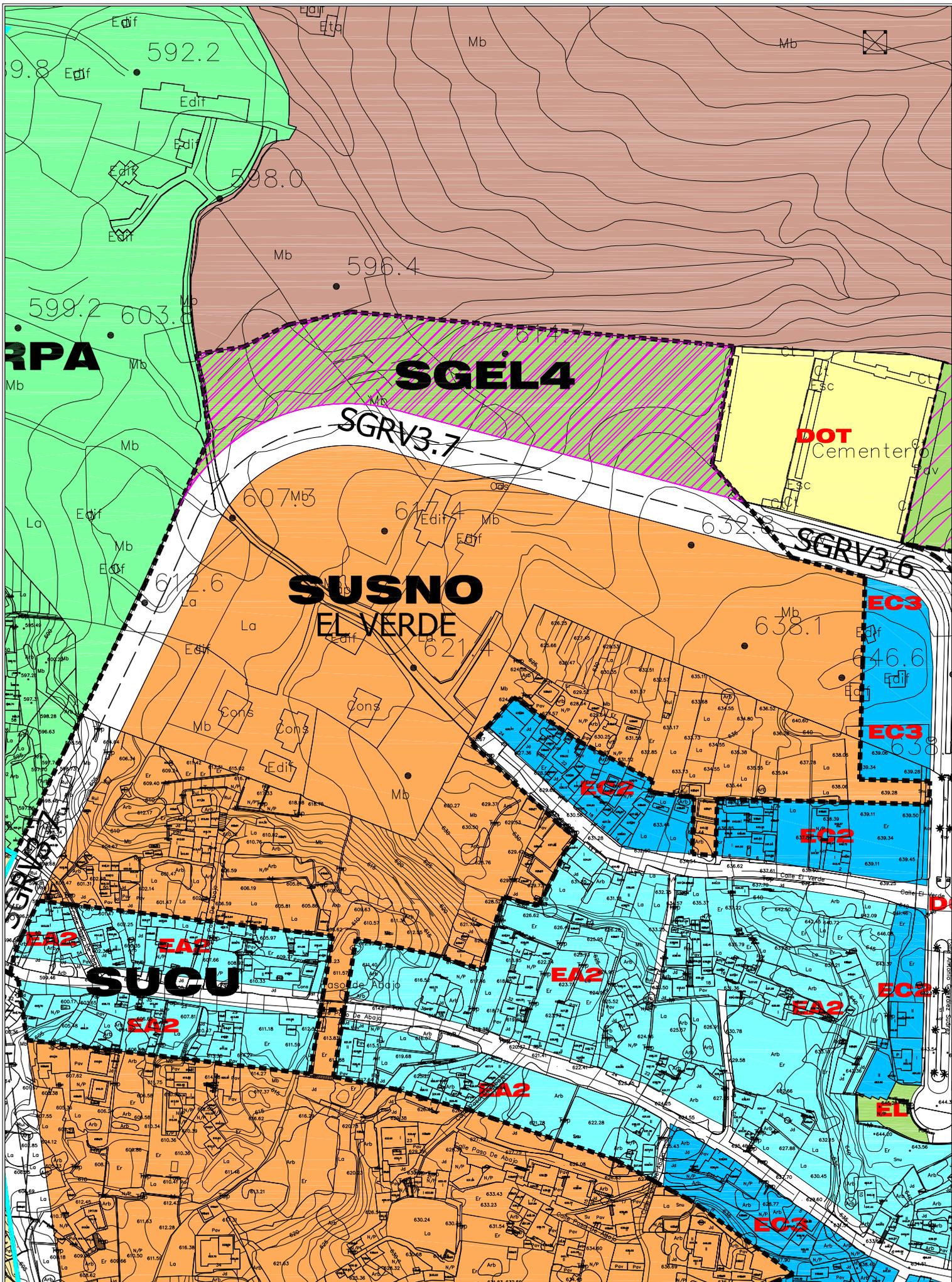
Sistema de ejecución

Privado

Plazo de ejecución:

Primer cuatrienio





**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA****SUELO URBANIZABLE**

Identificación

SUSNO MIRAMAR-1

Categoría de suelo:

URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

Entre El Paso de Abajo y la carretera insular LP2.

Tipologías:

EA3

Superficie total del sector (m2s):

76.188

Sistema General adscrito

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Habitantes

1429

Superficie total (m2s):

76.188

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m2c/m2s):

0,75

Dotaciones:

Las correspondientes según el TR LOTENC 2000.

Objetivos:

Completar la trama urbana entre el SGRV-1 y el casco consolidado.

Condiciones:

Ceder y ejecutar el sistema viario SGRV 3.8 (6.407 m2) incluido en el sector como parte de la trama viaria propia ya que forma parte de la ordenación pormenorizada que le dará la condición de acceso a las parcelas resultantes del plan parcial garantizando la conexión con el resto de la trama viaria propuesta por el PGO. En este sector se establece la obligación de destinar el 37,5% de la edificabilidad de uso residencial a viviendas protegidas.

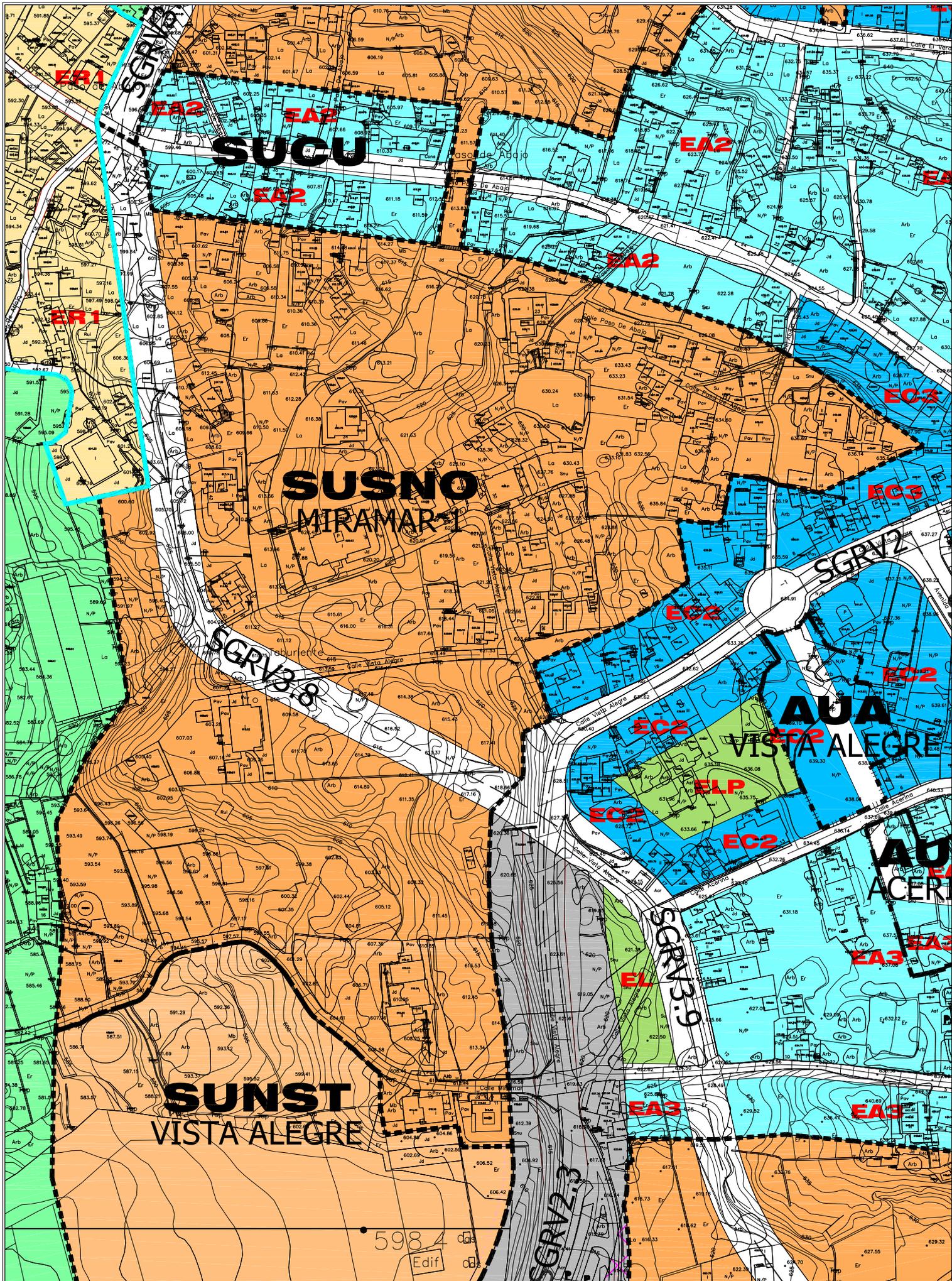
Sistema de ejecución

Privado

Plazo de ejecución:

Primer cuatrienio





**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA****SUELO URBANIZABLE****Identificación**

SUSNO RECTA PADRON

Categoría de suelo:

URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

Junto a la recta Padrón en la carretera insular LP-2

Tipologías:

ES

Superficie total del sector (m2s):

81.436

Sistema General adscrito

SGEL-3

Superficie sistema general adscrito:

12.792

Habitantes

0

Superficie total (m2s):

94.228

Uso característico:

Terciario

Edificabilidad media (m2c/m2s):

0,75

Dotaciones:

Las correspondientes según el TR LOTENC 2000.

Objetivos:

Completar la ordenación de la zona en base a usos terciarios y de servicios complementarios, garantizando las conexiones con la vía de la recta de Padrón y el camino de Fátima. Este suelo tiene el carácter de estratégico de acuerdo a lo previsto en el vigente PIOLP.

Condiciones:

Los aprovechamientos se aplican a la superficie privada ya que el sistema viario público mantendrá la condición inicial y por tanto no genera aprovechamiento para la administración. El Plan Parcial deberá tener en cuenta las condiciones particulares y ambientales de la ficha del Área Especializada 6 Industrial y de Equipamientos de Recta Padrón-Paraje de Fátima señaladas en el vigente PIOLP. En el proceso de evaluación ambiental del plan parcial que desarrolle este suelo se deberá justificar la no afección por las industrias que se puedan implantar a los núcleos residenciales existentes y analizará las consecuencias que puedan tener las concentraciones de actividades sobre la calidad atmosférica.

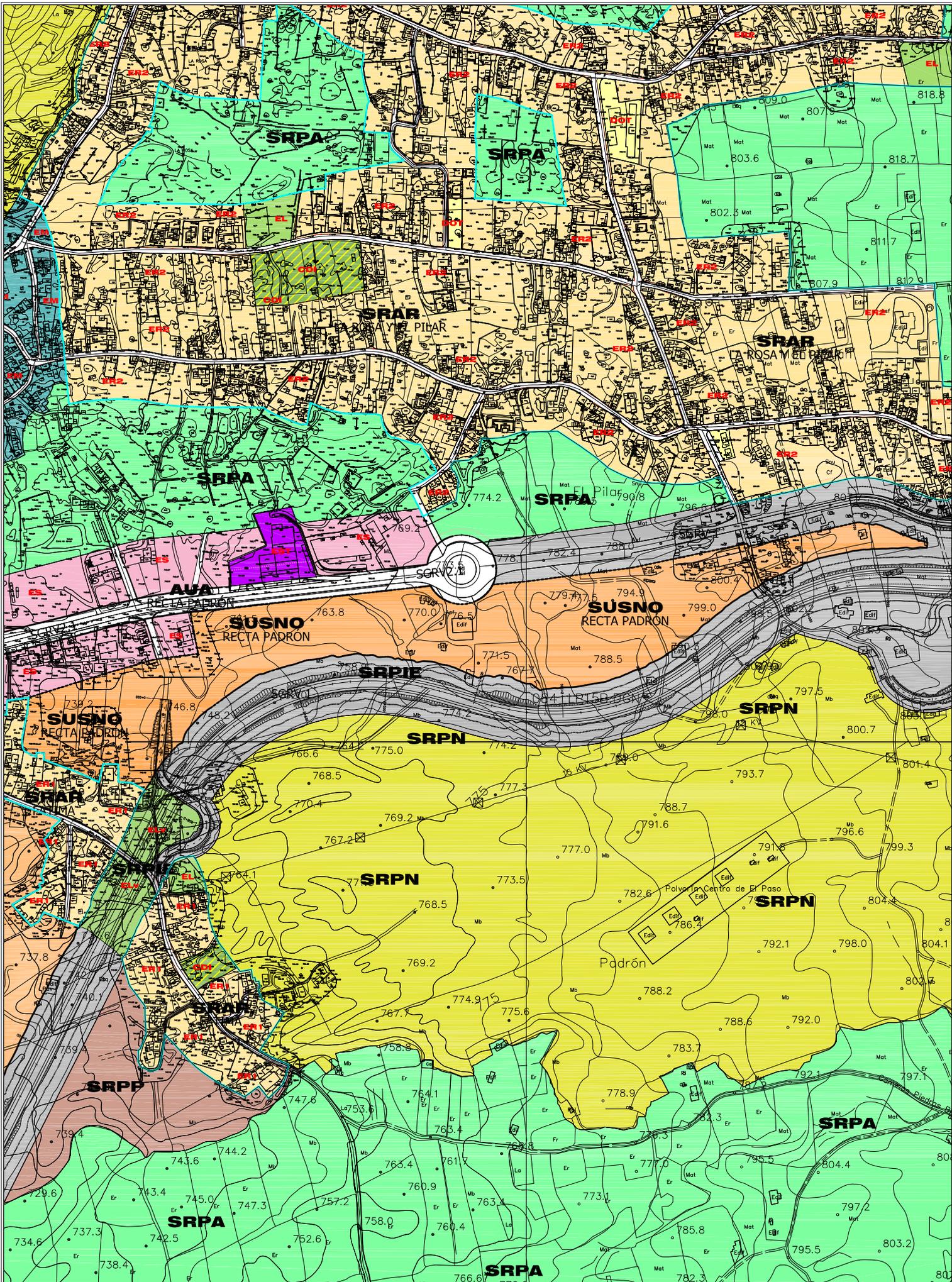
Sistema de ejecución

Privado

Plazo de ejecución:

Primer cuatrienio





**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA****SUELO URBANIZABLE****Identificación**

SUSNO TACANDE (SAU 2.1)

Categoría de suelo:

URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

Junto al camino de Tacande

Tipologías:

EIA y EIC

Superficie total del sector (m2s):

170.304

Sistema General adscrito

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Habitantes

0

Superficie total (m2s):

170.304

Uso característico:

Terciarios y Servicios

Edificabilidad media (m2c/m2s):

0,60

Dotaciones:

Las correspondientes según el TR LOTENC 2000.

Objetivos:

Ampliar el suelo industrial existente conectando el suelo urbano con la vía de circunvalación para facilitar la accesibilidad a la zona central de El Paso. Se gestionará por el sistema público por cooperación para facilitar la gestión y aportar con la mayor brevedad posible suelo industrial donde se puedan implantar nuevas actividades dando preferencia a la creación de parcelas para usos de actividades molestas que puedan salir de la zonas residenciales. Este suelo tiene el carácter de estratégico de acuerdo a lo previsto en el vigente PIOLP.

Condiciones:

Garantizar la conexión con el resto de la trama urbana y los sistemas generales próximos. Se modificará el plan parcial redactado por Gestur con los nuevos límites establecidos y las modificaciones de la ordenación como consecuencia de los cambios en el trazado del nuevo SGRV-1. Al menos el 20% de la superficie total de parcelas tendrá una superficie máxima de 300m². El Plan Parcial deberá tener en cuenta las condiciones particulares y ambientales de la ficha del Área Especializada 6 Industrial y de Equipamientos de Recta Padrón-Paraje de Fátima señaladas en el vigente PIOLP. El planeamiento de desarrollo debe establecer el oportuno estudio detallado de la zona, actualizando los datos si fuese el caso y las consecuentes medidas correctoras específicas y concretas. Los suelos que inevitablemente deben ser removidos, deberán almacenarse de forma que no queden afectados por la acción de los agentes erosivos, en función de su naturaleza y cantidad deberán ser reutilizados para fines acordes a su calidad agrológica. En el proceso de evaluación ambiental del plan parcial que desarrolle este suelo se deberá justificar la no afección por las industrias que se puedan implantar a los núcleos residenciales existentes y analizará las consecuencias que puedan tener las concentraciones de actividades sobre la calidad atmosférica.

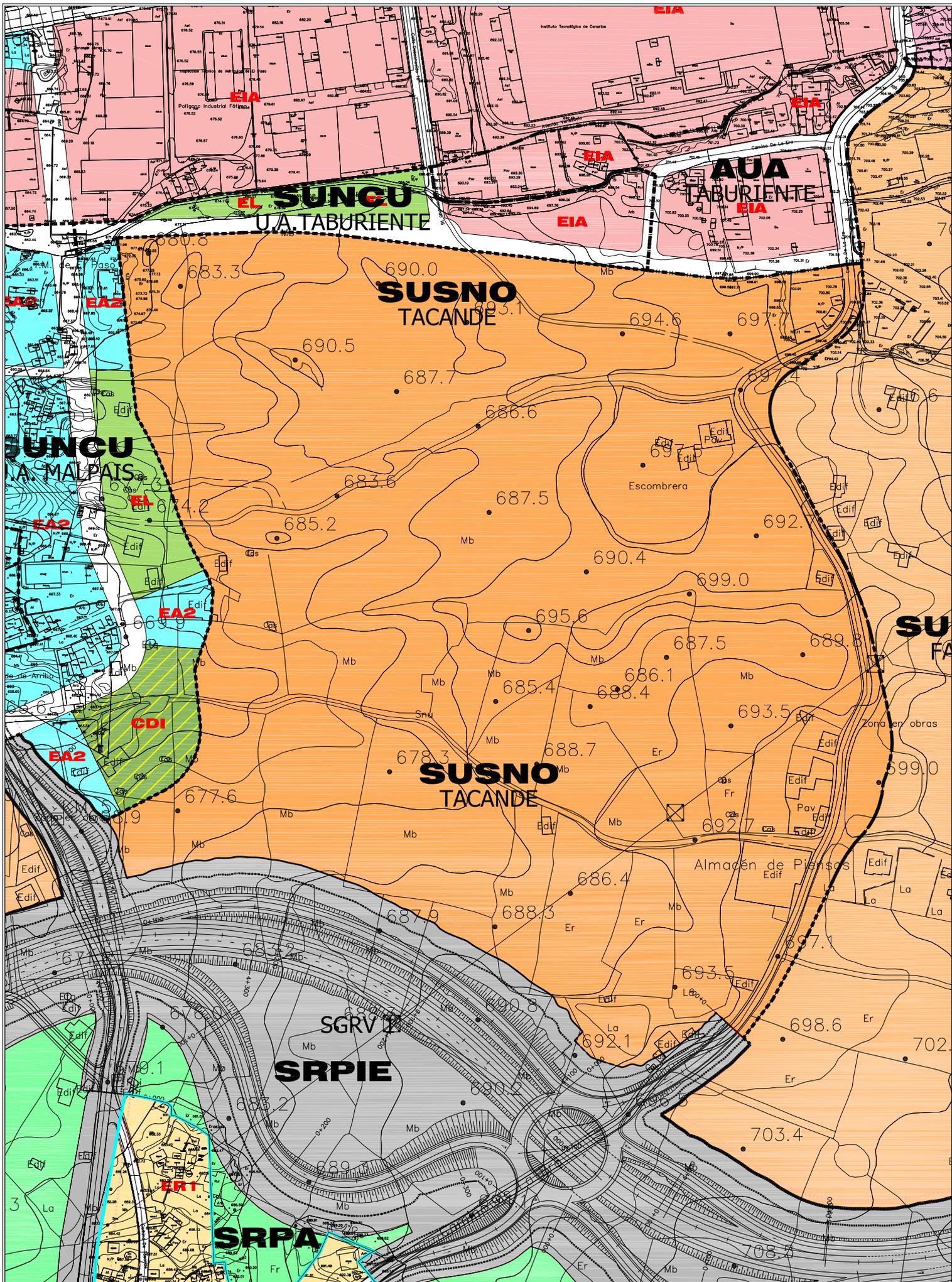
Sistema de ejecución

Público por cooperación

Plazo de ejecución:

Primer cuatrienio





**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA****SUELO URBANIZABLE**

Identificación

SUSNO TENERRA

Categoría de suelo:

URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

ENTRE CALLE TENERRA Y CALLE LA ROSA CRUZ GRANDE

Tipologías:

EA4

Superficie total del sector (m2s):

63.991

Sistema General adscrito

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Habitantes

1600

Superficie total (m2s):

63.991

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m2c/m2s):

1,00

Dotaciones:

Las correspondientes según el TR LOTENC 2000.

Objetivos:

Completar la ordenación de uso residencial como ensanche del casco de El Paso.

Condiciones:

La superficie de SGRV 3.2 de 5.367 m2 está incluida en el sector. En este sector se establece la obligación de destinar el 37,5% de la edificabilidad de uso residencial a viviendas protegidas.

Sistema de ejecución

Privado

Plazo de ejecución:

Primer cuatrienio



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PASO

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA 2012

Según acuerdo COTMAC 26.09.2012

FICHERO DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA****SUELO URBANIZABLE****Identificación**

SUNS-E FATIMA

Categoría de suelo:

URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATEGICO

Situación

Entre Tacande y Fátima

Tipologías:

Sin definir

Superficie total del sector (m2s):

270.424

Sistema General adscrito

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Habitantes

0

Superficie total (m2s):

270.424

Uso característico:

Industrial y terciario

Edificabilidad media (m2c/m2s):

0,00

Dotaciones:

Las correspondientes según el TR LOTENC 2000 y el documento de sectorización

Objetivos:

Completar el desarrollo industrial y de actividades económicas de El Paso cuando el resto del suelo industrial haya sido ocupado y la demanda así lo aconseje.

Condiciones:

Garantizar la conexión con el resto del territorio, especialmente con el sector de TACANDE y la carretera insular LP-2 y las que se establezcan en el correspondiente documento de sectorización. Se deberá tener en cuenta las condiciones Particulares y Ambientales de la ficha del Área Especializada 6 Industrial y de Equipamientos de Recta Padrón-Paraje de Fátima del vigente Plan Insular de Ordenación. El planeamiento de desarrollo debe establecer el oportuno estudio detallado de la zona, actualizando los datos si fuese el caso y las consecuentes medidas correctoras específicas y concretas. En el proceso de evaluación ambiental del plan parcial que desarrolle este suelo se deberá justificar la no afección por las industrias que se puedan implantar a los núcleos residenciales existentes y analizará las consecuencias que puedan tener las concentraciones de actividades sobre la calidad atmosférica.

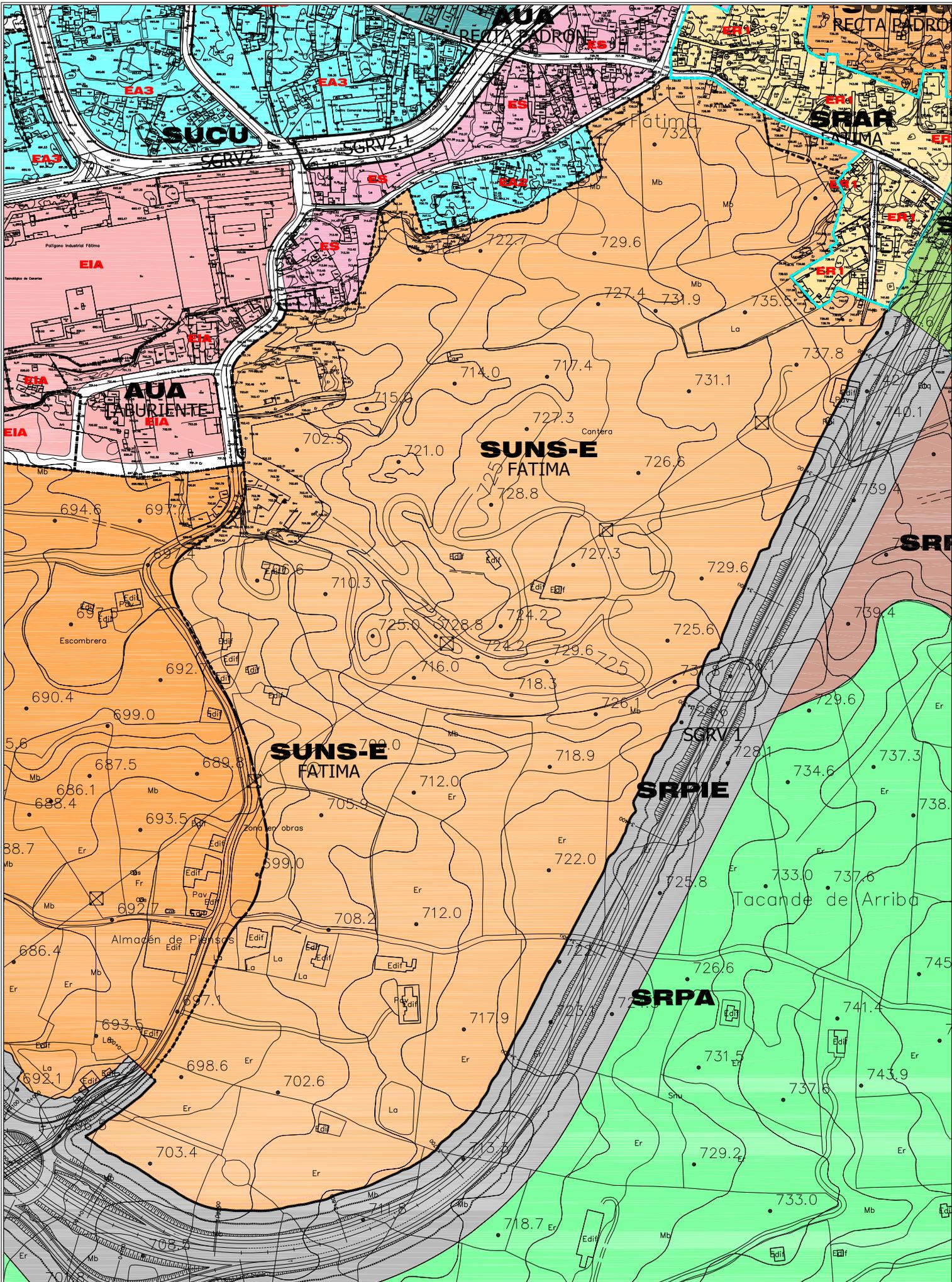
Sistema de ejecución

Sin definir

Plazo de ejecución:

Sin definir





**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA****SUELO URBANIZABLE**

Identificación

SUNS-E GAMEZ

Categoría de suelo:

URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATEGICO

Situación

Junto al camino de Tacande

Tipologías:

Sin definir

Superficie total del sector (m2s):

166.260

Sistema General adscrito

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Habitantes

Sin definir

Superficie total (m2s):

166.260

Uso característico:

Equipamiento

Edificabilidad media (m2c/m2s):

0,00

Dotaciones:

Las correspondientes según el TR LOTENC 2000 y las del proyecto de sectorización.

Objetivos:

Implantar instalaciones de infraestructuras y equipamientos de interés insular o intermunicipal

Condiciones:

Las que se establezcan en el correspondiente documento de sectorización. Se deberá tener en cuenta las condiciones Particulares y Ambientales de la ficha del Área Especializada 6 Industrial y de Equipamientos de Recta Padrón-Paraje de Fátima del vigente Plan Insular de Ordenación. El planeamiento de desarrollo debe establecer el oportuno estudio de detalle de la zona, actualizando los datos si fuese el caso y las consecuentes medidas correctoras específicas y concretas.

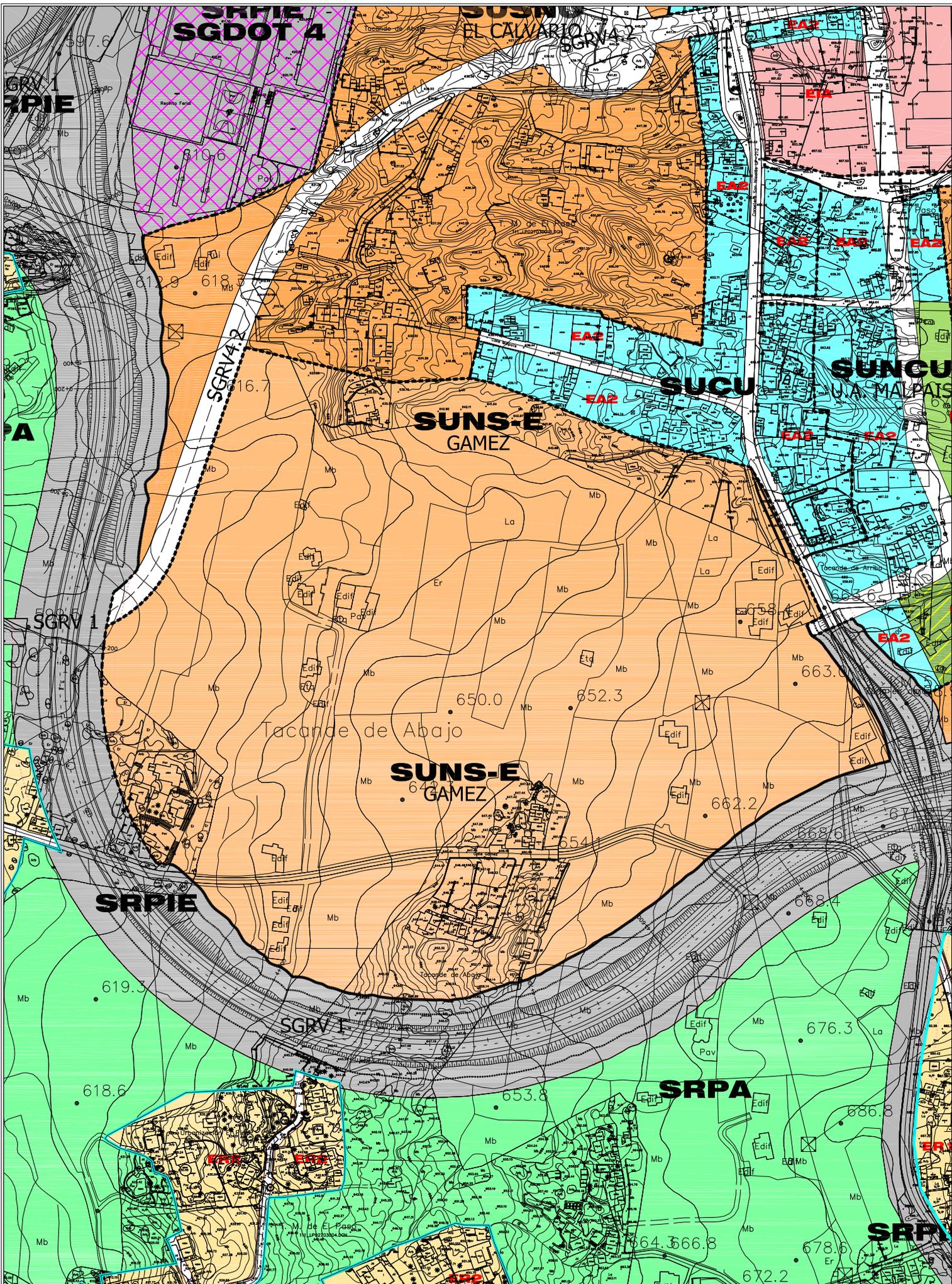
Sistema de ejecución

Sin definir

Plazo de ejecución:

Sin definir





**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA****SUELO URBANIZABLE**

Identificación

SUNS-TURISTICO-VISTA ALEGRE

Categoría de suelo:

URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURISTICO

Situación

Entre El Paso de Abajo y la carretera insular LP3.

Tipologías:

Sin definir

Superficie total del sector (m2s):

33.135

Sistema General adscrito

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Habitantes

Superficie total (m2s):

33.135

Uso característico:

Turístico

Edificabilidad media (m2c/m2s):

0,00

Dotaciones:

Las correspondientes según el TR LOTENC 2000 y las del proyecto de sectorización.

Objetivos:

Desarrollar las determinaciones establecidas en el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de la isla de La Palma para la actuación ACP-8.

Condiciones:

Las que se establezcan en el correspondiente documento de sectorización. La capacidad alojativa máxima es de 500 plazas con un estándar mínimo de 60 m2 de parcela neta por plaza alojativa. Se admite la implantación turística alojativa en la modalidad hotelera con categoría mínima de cuatro estrellas. Deberá de resolver la conexión con el sistema viario de manera adecuada y sin interferir con el funcionamiento normal de la vía.

Sistema de ejecución

Sin definir

Plazo de ejecución:

Sin definir



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PASO

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA 2012

Según acuerdo COTMAC 26.09.2012

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1.1. CONSIDERACIONES GENERALES

1. Mediante el sistema de fichas, el presente volumen contiene la ordenación particularizada y los criterios generales de ordenación de los ámbitos en que se divide el Suelo Urbano No Consolidado.
2. En cada ficha se indican para cada ámbito, conforme se establece en las Normas Urbanísticas, los objetivos de su delimitación, criterios para su desarrollo, plazos de desarrollo prioritario y sistema de actuación para cada uno de ellos. Así mismo, contienen los usos globales que se asignan a cada uno, la edificabilidad máxima permitida, las tipologías autorizadas, el número máximo de viviendas y el aprovechamiento medio correspondiente.
3. Igualmente se establecen las pautas generales que han de presidir en cada caso la ordenación en función de los objetivos del Plan General y de las circunstancias concretas del ámbito.
4. Se indican los sistemas generales adscritos o incluidos a cada ámbito con referencia a su denominación y superficie, en los casos en que se ha establecido una asignación preferente.
5. El cálculo del aprovechamiento medio está basado en los criterios explicados en la memoria de Gestión de Suelo Urbano.
6. Los sistemas generales incluidos en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, por su ubicación o por estar dentro de la misma delimitación, se entenderán incorporados al sector a los efectos de su obtención gratuita.
7. Todas las unidades de actuación se desarrollarán como etapa única de ejecución, sin que ello impida desarrollar el proyecto de urbanización en una o varias fases de ejecución.

1.2. INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN

Estas instrucciones se consideran comunes a todos los ámbitos:

1. En el desarrollo del ámbito, a través del correspondiente documento de reparto de beneficios y cargas, se admite una diferencia de superficie del 5% respecto de la considerada por el Plan General según lo establecido en el artículo 23.7 y 23.8 del Reglamento de Gestión.

Esta diferencia de superficie tiene por objeto la correcta definición de los límites y no el aumento sistemático de dicha cantidad. Si de la medición real del terreno y conservando los mismos linderos grafiados en planos se determinase una superficie total superior o inferior, el documento de gestión reajustará las cesiones y dotaciones.

2. Las dotaciones y espacios libres previstos en el presente fichero para cada ámbito se consideran como cantidades mínimas, aunque sean superficies superiores a las dispuestas en el Artículo 36 del TRLOTENC'00 y legislación vigente.

Las modificaciones de superficie total en el -ámbito de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 1 de estas instrucciones significará la modificación de las superficies de dotaciones y espacios libres en la misma proporción que la prevista inicialmente en su ficha.

3. La densidad de viviendas establecida para cada ficha se ha considerado de acuerdo al uso unifamiliar de las tipologías de ciudad jardín con sus parcelas mínimas recogidas en las ordenanzas y en los casos de edificación cerrada, o abierta, se ha considerado una vivienda por cada 100 m² de uso residencial.
4. En las vías de ancho igual o superior a 12 metros será obligatoria la plantación de arbolado a razón de un elemento por cada 10 metros lineales de vía.
5. Los espacios libres de protección del viario (ELP) no computan a los efectos de dotación de zona verde, espacios libres o edificabilidad.
6. Las tipologías permitidas se ordenarán en función de los porcentajes establecidos en cada ficha.
7. La densidad máxima de viviendas establecidas para cada sector en las fichas se transforma en densidad de habitantes por hectárea, parámetro de cálculo de este Plan General, convirtiendo cada vivienda en 2,5 habitantes de media, de acuerdo a las ocupaciones habituales en la zona.

Para adaptar las densidades teóricas a la realidad del mercado y la demanda, este número total de habitantes se puede materializar en distintos tipos de viviendas en función del número de dormitorios con las siguientes condiciones:

Un dormitorio:	dos habitantes.
Dos dormitorios:	tres habitantes.
Tres dormitorios:	cuatro habitantes.
Cuatro dormitorios:	cinco habitantes.

8. Los proyectos de urbanización que se desarrollen en cada unidad de actuación pueden ajustar las alineaciones y rasantes propuestas por el plan general a la realidad existente y al mayor grado de precisión obtenido con un levantamiento topográfico en una escala de mayor detalle, y siempre que no signifique una modificación sustancial de la ordenación pormenorizada establecida por el plan general.
9. Los proyectos de urbanización deberán cumplir, en la medida de lo posible y de acuerdo a la realidad topográfica, las determinaciones de la Orden VIV 561/2010 del Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad.
10. Se admite la ejecución de sistemas individuales de depuración, a nivel de cada unidad de actuación hasta que exista una red general de saneamiento a la que conectarse.
11. Los proyectos de urbanización deberán resolver la recogida de aguas pluviales mediante un sistema separativo y deberán evitar que las escorrentías derivadas del proceso de urbanización se transfieran a la red viaria de carreteras.

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA

UNIDAD DE ACTUACION **Identificacion** U.A. ACERJO

Situacion CALLE ISMAEL GONZALEZ Y GONZALEZ

Area ordenacion: CASCO

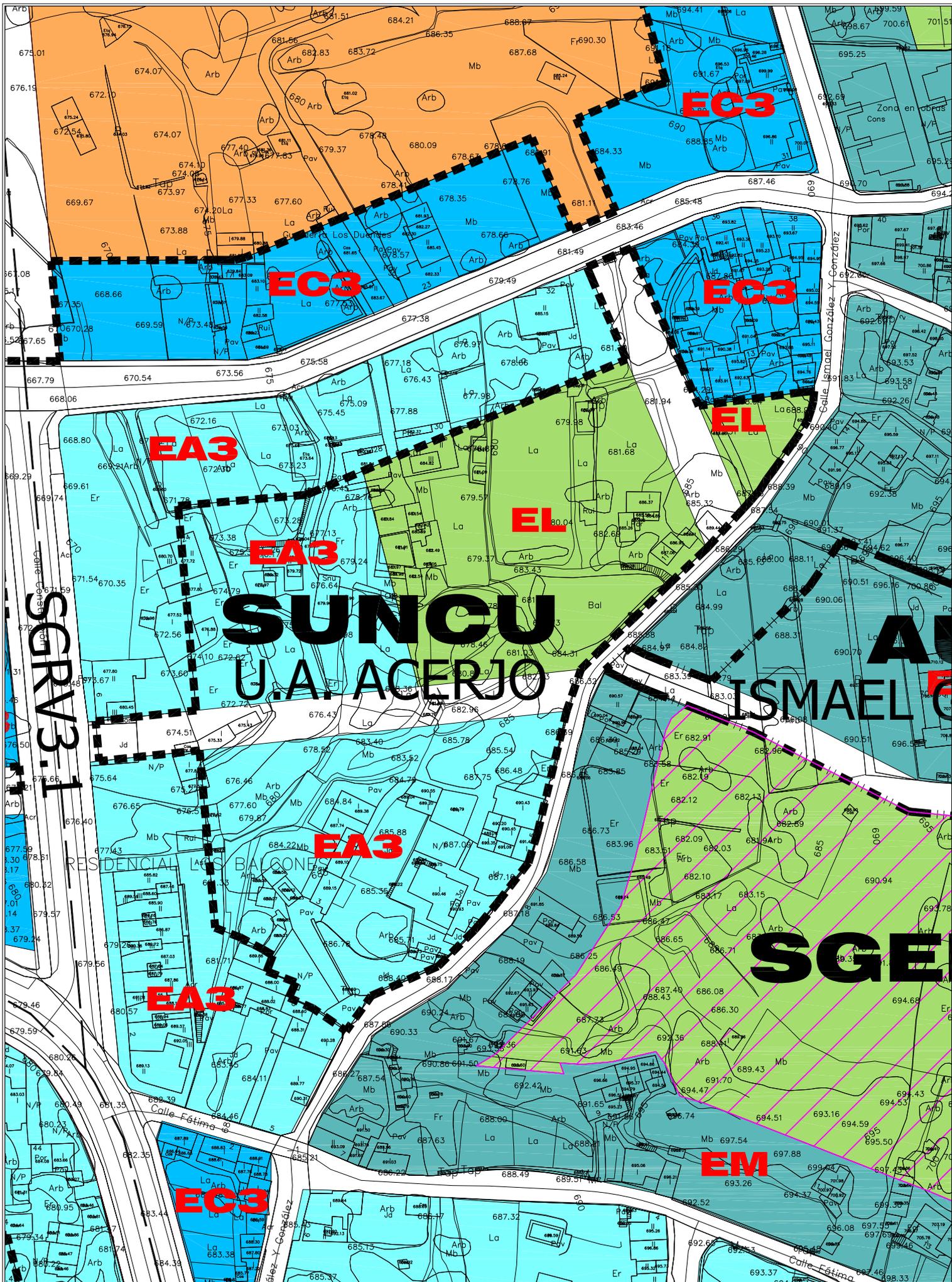
	Tipologías	m2s	m2c/m2s	m2c	m2/viv	Num. viv
Edificabilidades	1 EA3	7.382	1,50	11.073	100	111
	2	0	0,00	0	1	0
	3	0	0,00	0	1	0
	4	0	0,00	0	1	0
Total :					111	

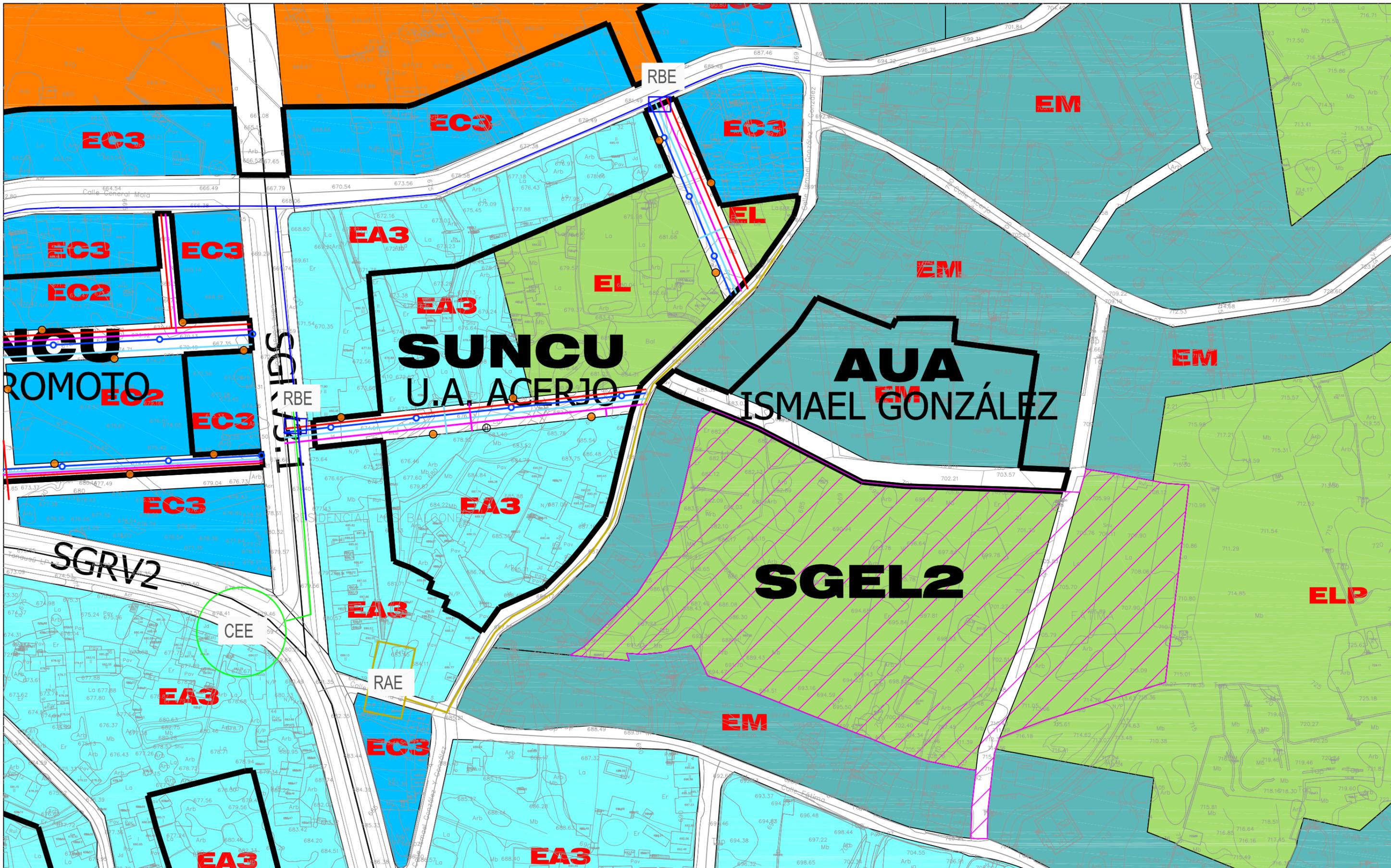
Dotaciones y Equipamientos	Espacios libres	4.954	m2s	Total suelo unidad	14.405	m2s
	Docente	0	m2s	Total suelo edificable	7.382	m2s
	Deportivo	0	m2s	Total edificabilidad	11.073	m2c
	Sociocultural	0	m2s	Total de cesiones	4.954	m2s
	Viario	2.068	m2s	Edificabilidad media	0,769	m2c/m2s
Sistemas generales adscritos	Superficie:	0	m2s	Ap-medio-ua:	0,7074	Ud. Apr.
				Ap-medio-area:	0	

Gestion **Sistema de ejecución:** Ejecución Privada. Primer cuatrienio

Observaciones En este ámbito se establece la obligación de destinar el 37,5% de la edificabilidad de uso residencial a viviendas protegidas. Se adjuntan esquemas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, energía y cotas de rasante y sección del sistema viario.



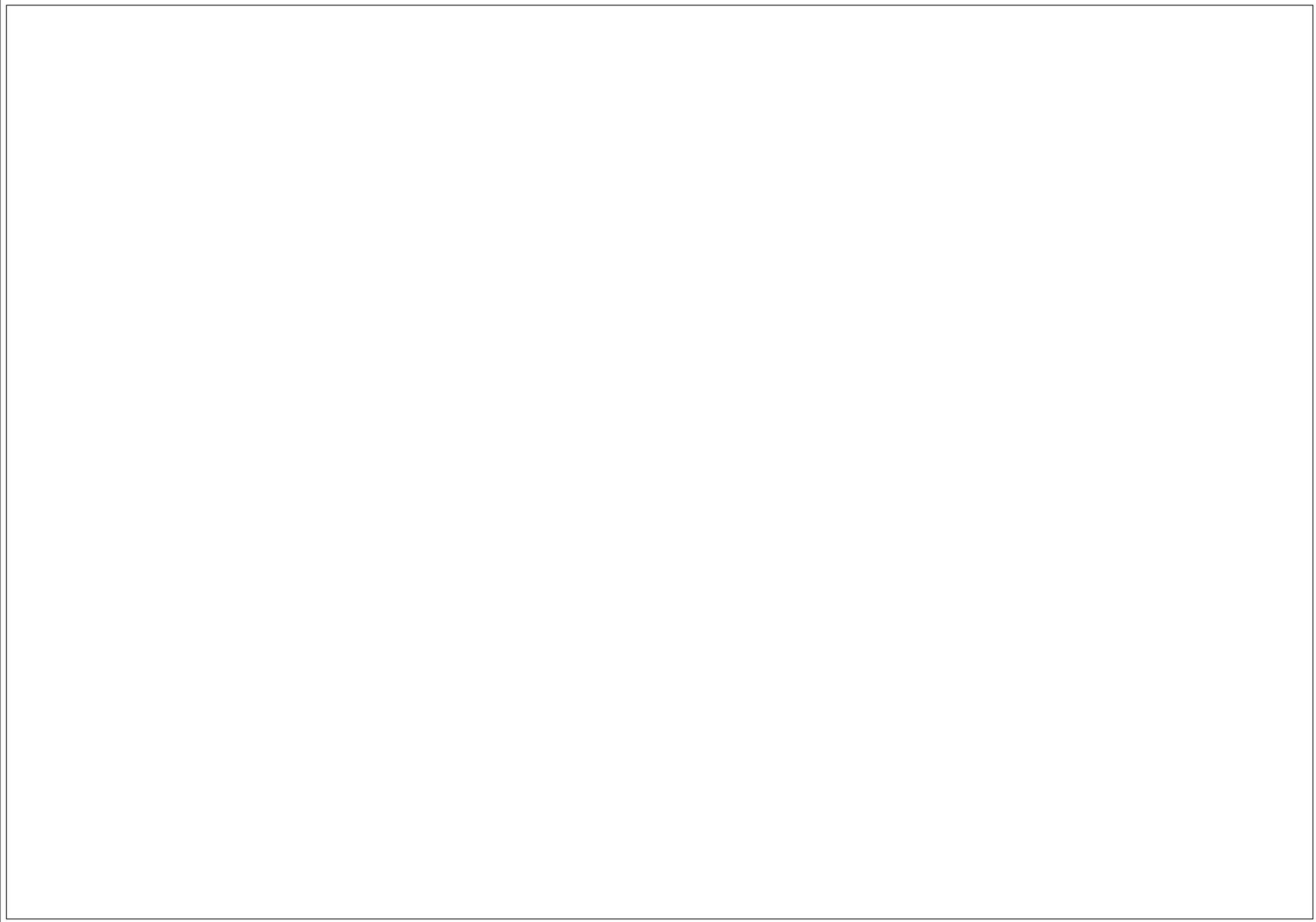




- | | | |
|--|---|---|
|  RED DE SANEAMIENTO |  RED DE TELECOMUNICACIONES |  RED DE ALUMBRADO EXISTENTE (RAE) |
|  RED DE ABASTECIMIENTO |  ALUMBRADO PÚBLICO |  RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE (RBE) |
|  RED DE ENERGÍA |  HIDRANTES |  CENTRO DE ENERGÍA EXISTENTE (CEE) |

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS
UNIDAD DE ACTUACIÓN ACERJO
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA 2012 PGO EL PASO





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA

UNIDAD DE ACTUACION **Identificacion** U.A. COROMOTO

Situacion CALLE COROMOTO

Area ordenacion: CASCO

	Tipologías	m2s	m2c/m2s	m2c	m2/viv	Num. viv
Edificabilidades	1 EC2	3.598	2,00	7.196	100	72
	2	0	0,00	0	1	0
	3	0	0,00	0	1	0
	4	0	0,00	0	1	0
Total :					72	

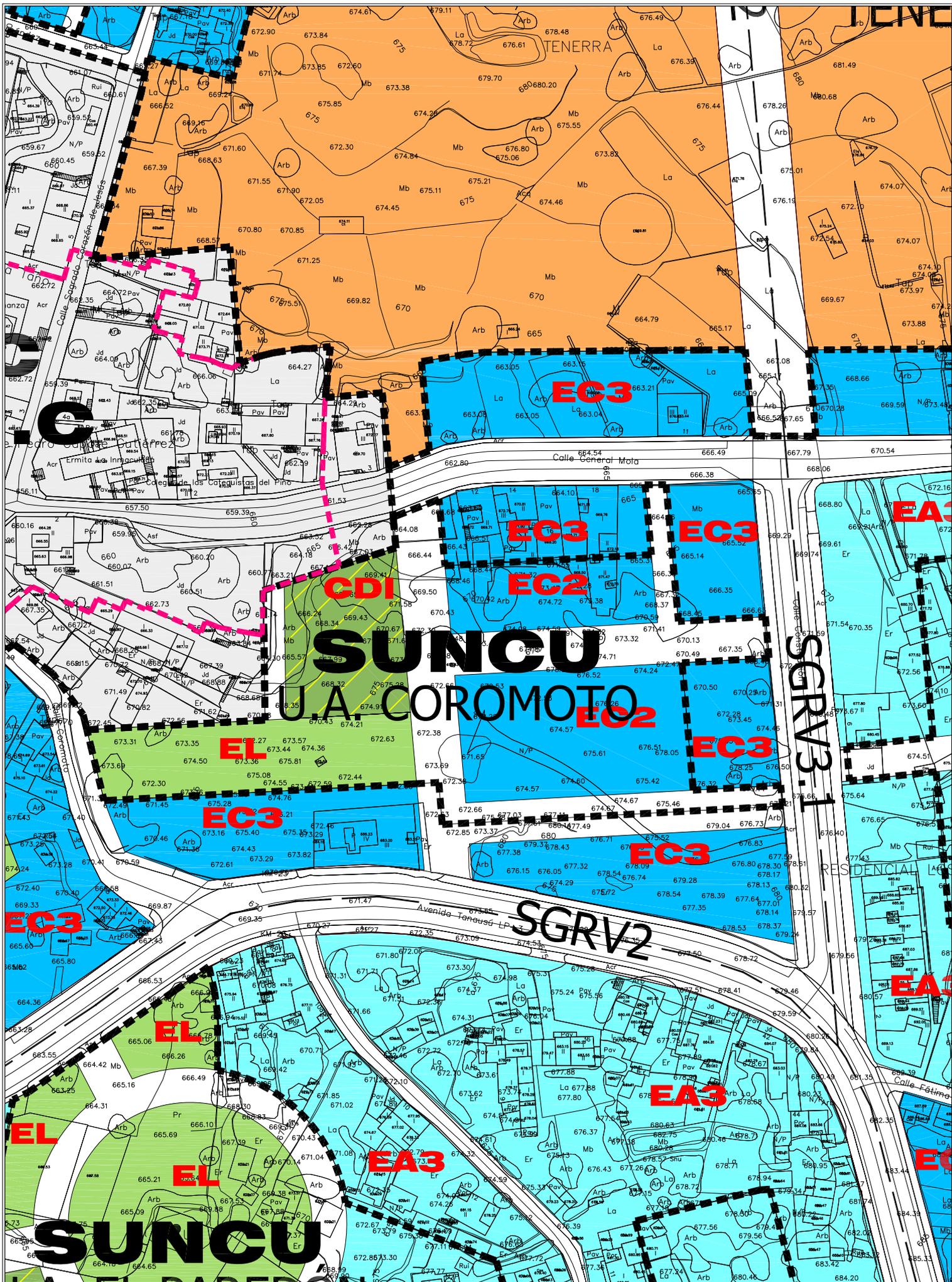
Dotaciones y Equipamientos	Espacios libres	1.899	m2s	Total suelo unidad	10.252	m2s
	Docente	0	m2s	Total suelo edificable	3.598	m2s
	Deportivo	0	m2s	Total edificabilidad	7.196	m2c
	Sociocultural	1.486	m2s	Total de cesiones	3.385	m2s
	Viario	3.268	m2s	Edificabilidad media	0,702	m2c/m2s
Sistemas generales adscritos	Superficie:	0	m2s	Ap-medio-ua:	0,7436	Ud. Apr.
				Ap-medio-area:	0	

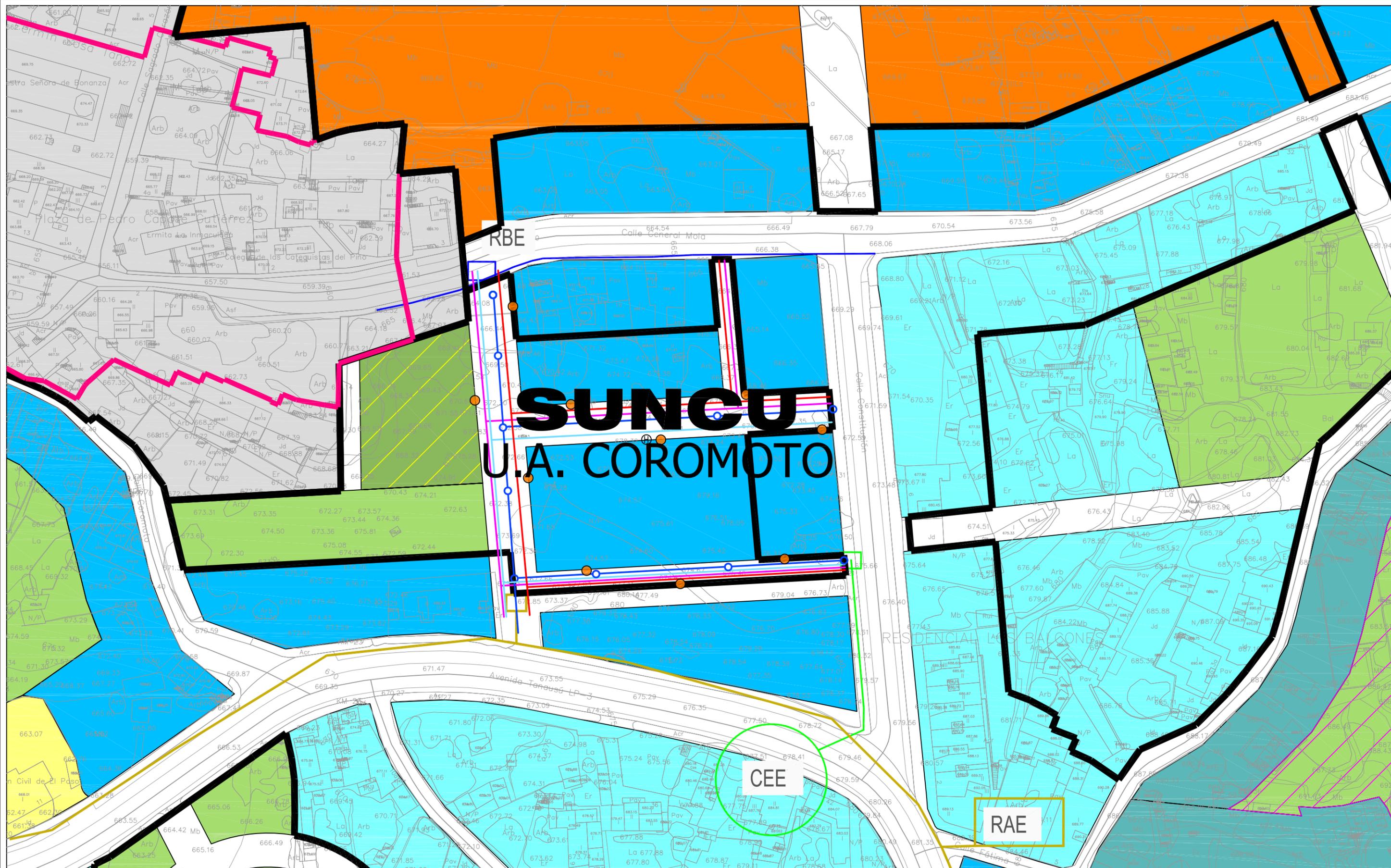
Gestion **Sistema de ejecución:** Ejecución Privada. Primer cuatrienio

Observaciones

En este ámbito se establece la obligación de destinar el 37,5% de la edificabilidad de uso residencial a viviendas protegidas. Se adjuntan esquemas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, energía y cotas de rasante y sección del sistema viario.







SUNCU

U.A. COROMOTO

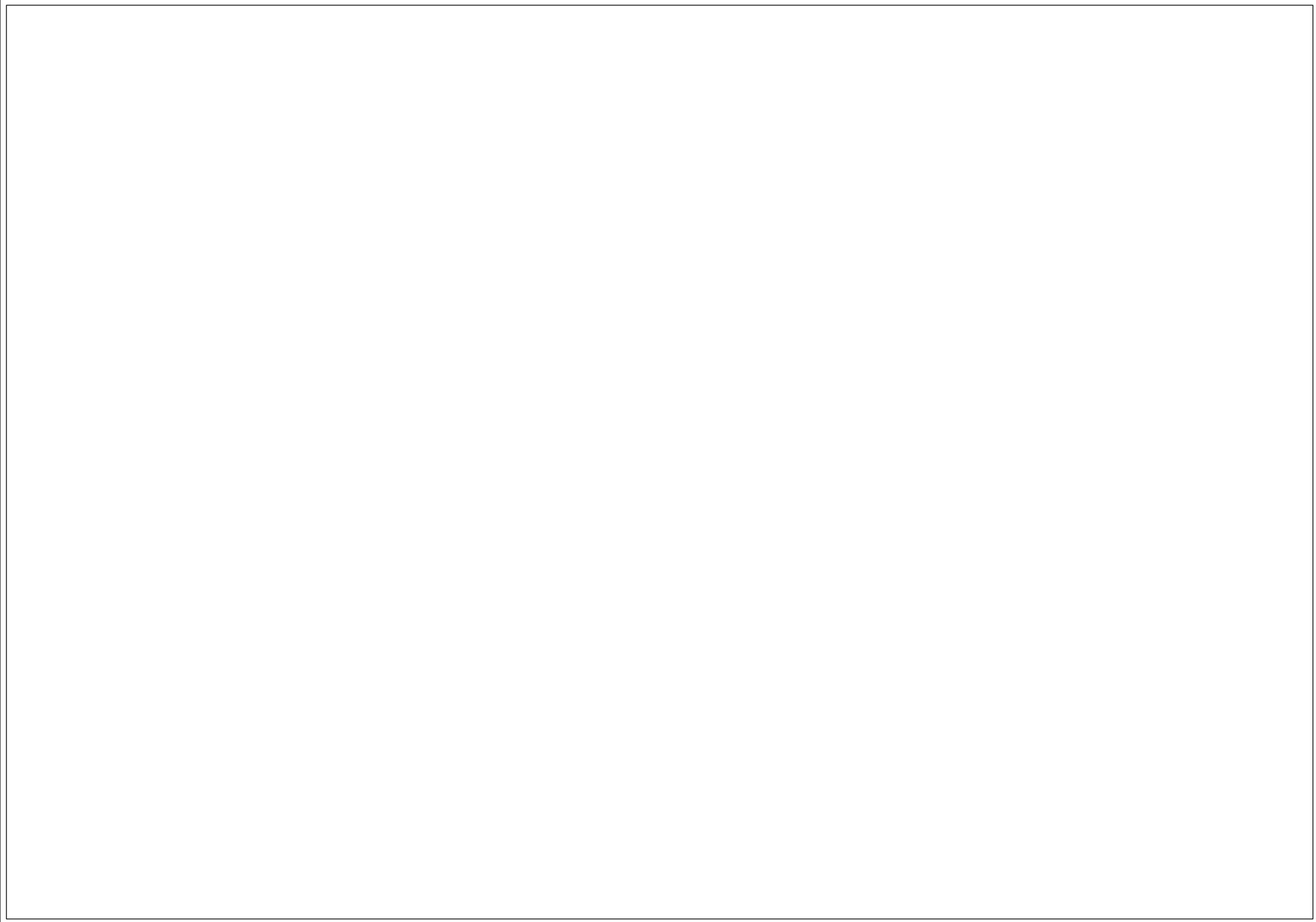
- RED DE SANEAMIENTO
- RED DE ABASTECIMIENTO
- RED DE ENERGÍA
- RED DE TELECOMUNICACIONES
- ALUMBRADO PÚBLICO
- H HIDRANTES
- RED DE ALUMBRADO EXISTENTE (RAE)
- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE (RBE)
- CENTRO DE ENERGÍA EXISTENTE (CEE)

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

UNIDAD DE ACTUACIÓN COROMOTO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA 2012
PGO EL PASO





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA

UNIDAD DE ACTUACION **Identificacion**

Situacion

Area ordenacion:

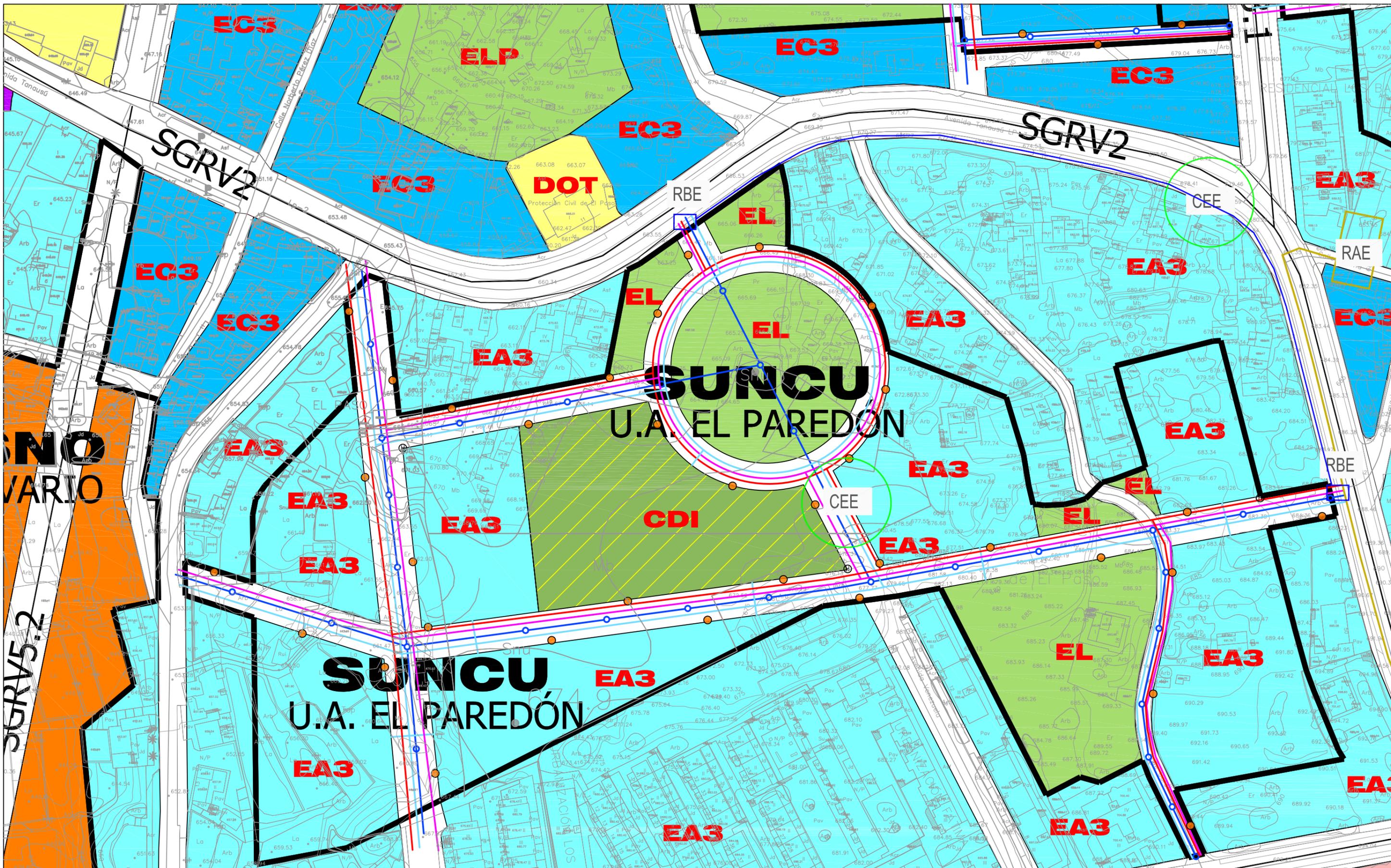
	Tipologías	m2s	m2c/m2s	m2c	m2/viv	Num. viv
Edificabilidades	1 EA3	23.619	1,50	35.429	100	354
	2	0	0,00	0	1	0
	3	0	0,00	0	1	0
	4	0	0,00	0	1	0
Total :						354

Dotaciones y Equipamientos	Espacios libres	10.115	m2s	Total suelo unidad	52.410	m2s
	Docente	0	m2s	Total suelo edificable	23.619	m2s
	Deportivo	0	m2s	Total edificabilidad	35.429	m2c
	Sociocultural	5.725	m2s	Total de cesiones	15.840	m2s
	Viario	12.951	m2s	Edificabilidad media	0,676	m2c/m2s
Sistemas generales adscritos	Superficie:	0	m2s	Ap-medio-ua:	0,7958	Ud. Apr.
				Ap-medio-area:	0	

Gestion **Sistema de ejecución:**

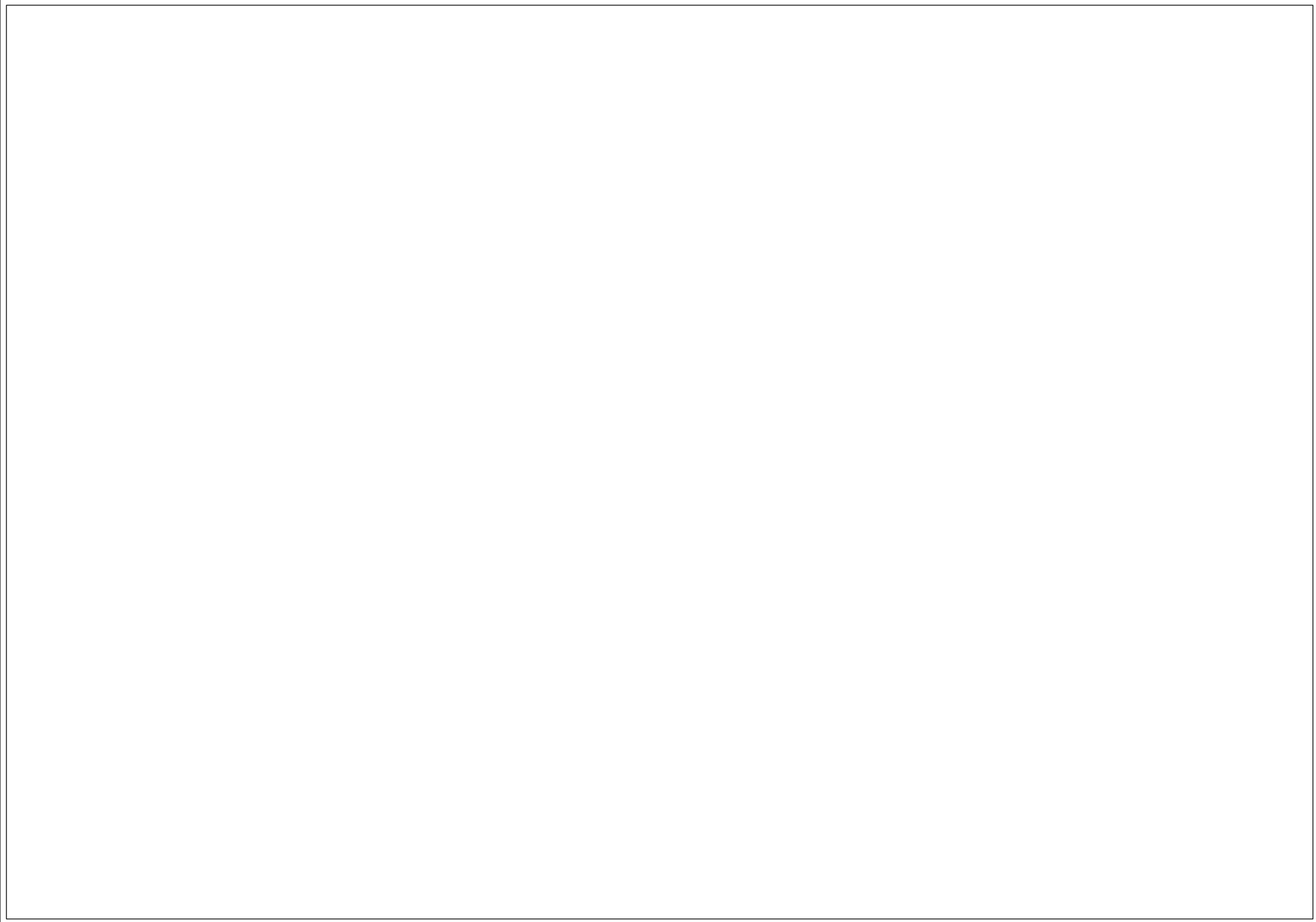
Observaciones En este ámbito se establece la obligación de destinar el 37,5% de la edificabilidad de uso residencial a viviendas protegidas. Se adjuntan esquemas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, energía y cotas de rasante y sección del sistema viario.





	RED DE SANEAMIENTO		RED DE TELECOMUNICACIONES		RED DE ALUMBRADO EXISTENTE (RAE)
	RED DE ABASTECIMIENTO		ALUMBRADO PÚBLICO		RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE (RBE)
	RED DE ENERGÍA		HIDRANTES		CENTRO DE ENERGÍA EXISTENTE (CEE)

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS	
UNIDAD DE ACTUACIÓN PAREDÓN	
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA 2012 PGO EL PASO	



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA

UNIDAD DE ACTUACION **Identificación** UA MALPAIS

Situación TACANDE

Area ordenacion: CASCO

	Tipologías	m2s	m2c/m2s	m2c	m2/viv	Num. viv
Edificabilidades	1 EA2	19.015	1,00	19.015	100	190
	2	0	0,00	0	1	0
	3	0	0,00	0	1	0
	4	0	0,00	0	1	0
Total :						190

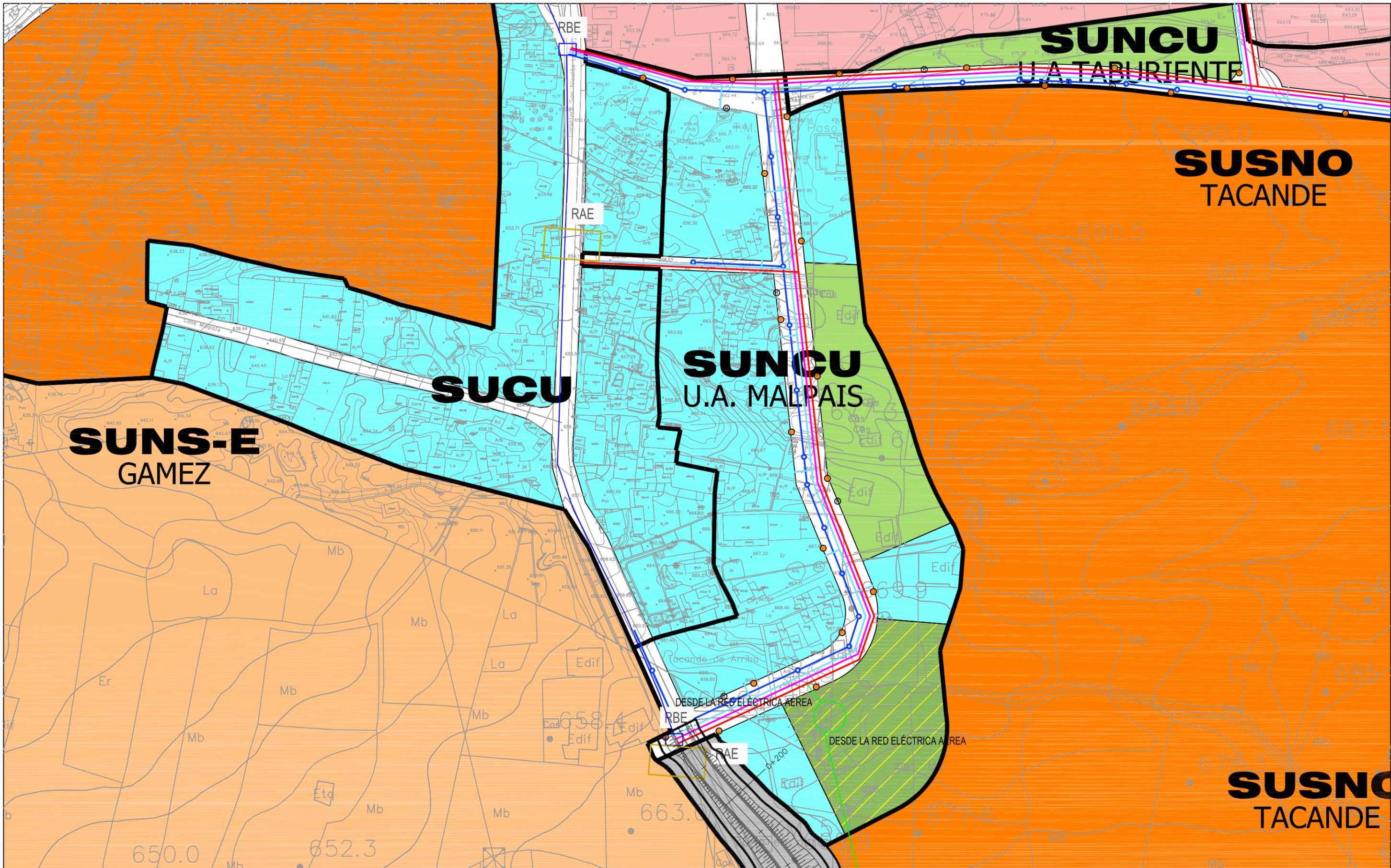
Dotaciones y Equipamientos	Espacios libres	4.839	m2s	Total suelo unidad	36.006	m2s
	Docente	0	m2s	Total suelo edificable	19.015	m2s
	Deportivo	0	m2s	Total edificabilidad	19.015	m2c
	Sociocultural	4.821	m2s	Total de cesiones	9.660	m2s
	Viario	7.331	m2s	Edificabilidad media	0,528	m2c/m2s
Sistemas generales adscritos	Superficie:	0	m2s	Ap-medio-ua:	0,5308	Ud. Apr.
				Ap-medio-area:	0	

Gestion **Sistema de ejecución:** Ejecución Privada. Primer cuatrienio

Observaciones

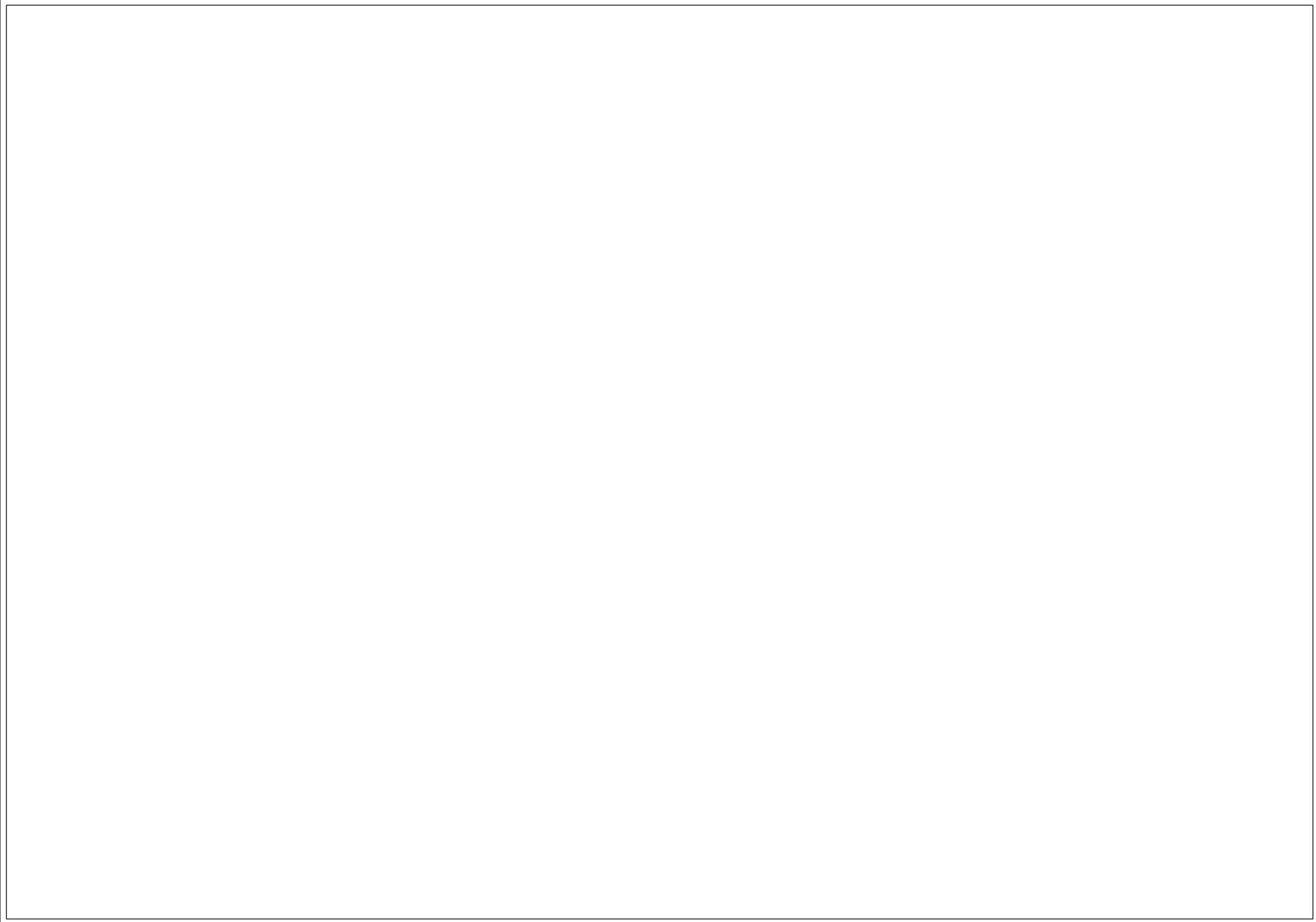
En este ámbito se establece la obligación de destinar el 37,5% de la edificabilidad de uso residencial a viviendas protegidas. Se adjuntan esquemas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, energía y cotas de rasante y sección del sistema viario.





	RED DE SANEAMIENTO		RED DE TELECOMUNICACIONES		RED DE ALUMBRADO EXISTENTE (RAE)
	RED DE ABASTECIMIENTO		ALUMBRADO PÚBLICO		RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE (RBE)
	RED DE ENERGÍA		HIDRANTES		CENTRO DE ENERGÍA EXISTENTE (CEE)

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS	
UNIDAD DE ACTUACIÓN MALPAIS	
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA 2012 PGO EL PASO	



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA

UNIDAD DE ACTUACION **Identificacion** UA TABURIENTE

Situacion C/ Taburiente

Area ordenacion: CASCO

	Tipologías	m2s	m2c/m2s	m2c	m2/viv	Num. viv
Edificabilidades	1 EIA	3.560	1,00	3.560	00.000.000	0
	2	0	0,00	0	1	0
	3	0	0,00	0	1	0
	4	0	0,00	0	1	0
Total :						0

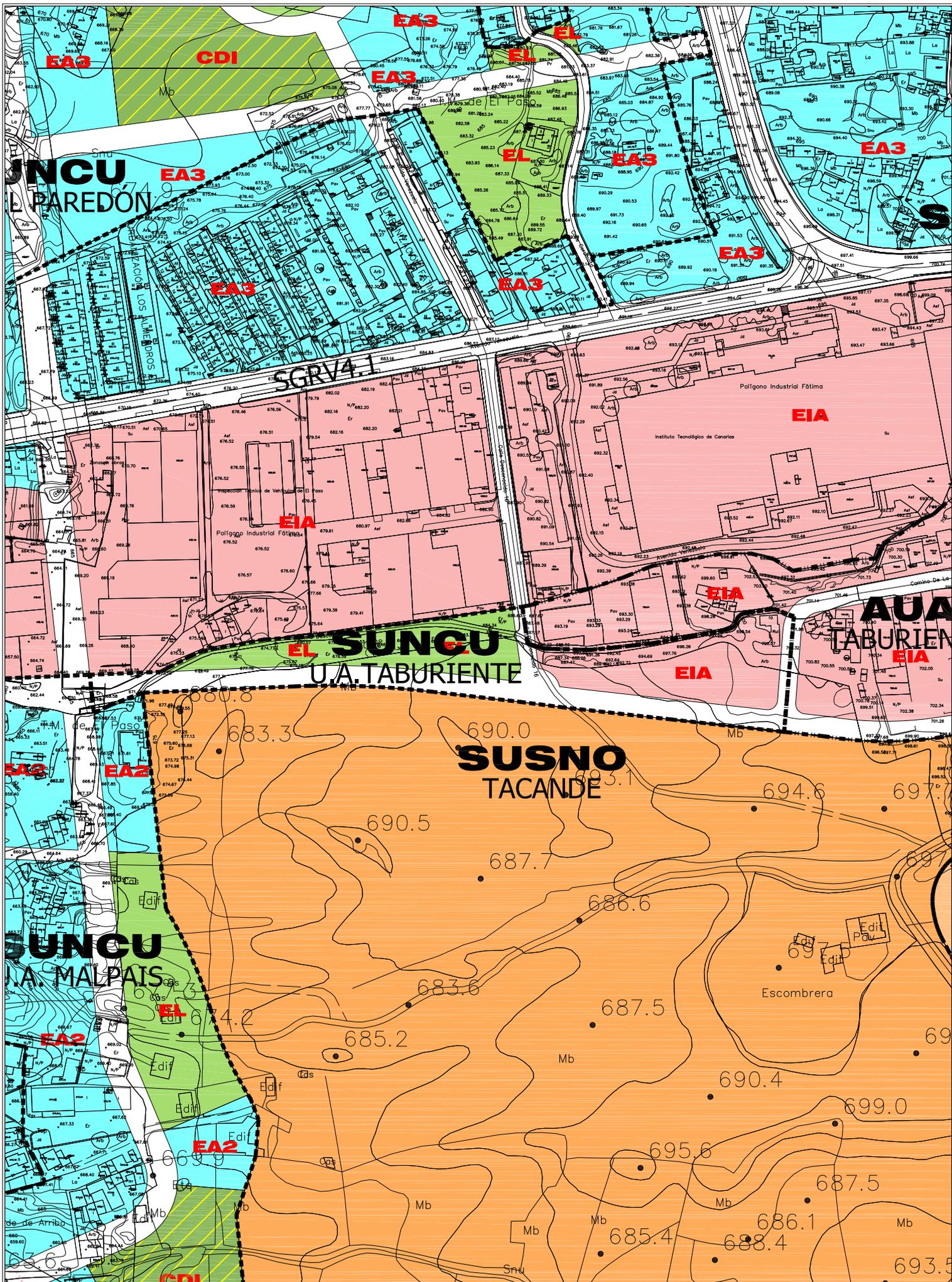
Dotaciones y Equipamientos	Espacios libres	3.256	m2s	Total suelo unidad	10.924	m2s
	Docente	0	m2s	Total suelo edificable	3.560	m2s
	Deportivo	0	m2s	Total edificabilidad	3.560	m2c
	Sociocultural	0	m2s	Total de cesiones	3.256	m2s
	Viario	4.108	m2s	Edificabilidad media	0,326	m2c/m2s
Sistemas generales adscritos	Superficie:	0	m2s	Ap-medio-ua:	0,3573	Ud. Apr.
				Ap-medio-area:	0	

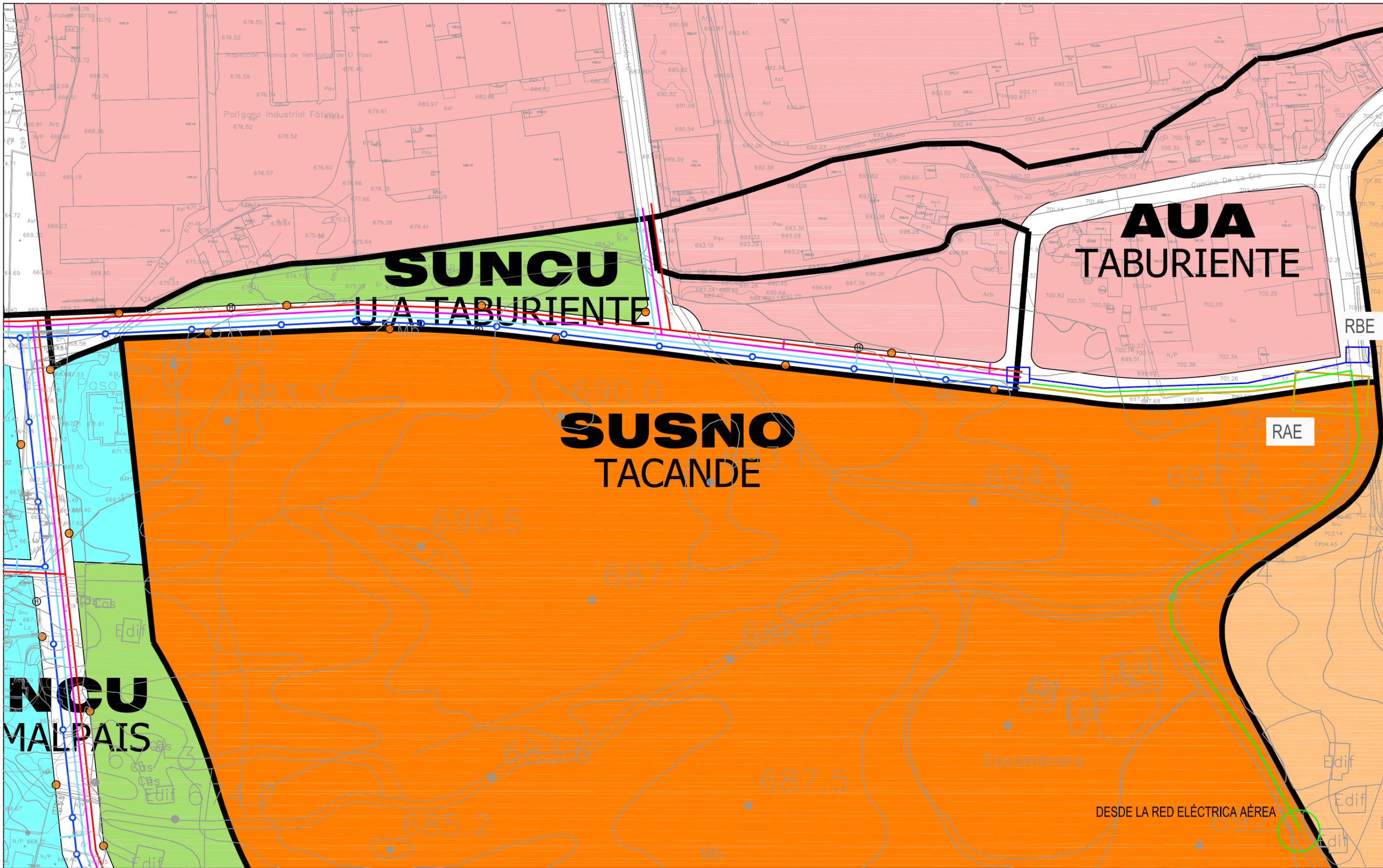
Gestion **Sistema de ejecución:** Ejecución Privada. Primer cuatrienio

Observaciones

Se adjuntan esquemas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, energía y cotas de rasante y sección del sistema viario.







**SUNCU
UA TABURIENTE**

**AUA
TABURIENTE**

**SUSNO
TACANDE**

**NEU
MALPAIS**

- | | | |
|--|---|---|
|  RED DE SANEAMIENTO |  RED DE TELECOMUNICACIONES |  RED DE ALUMBRADO EXISTENTE (RAE) |
|  RED DE ABASTECIMIENTO |  ALUMBRADO PÚBLICO |  RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE (RBE) |
|  RED DE ENERGÍA |  HIDRANTES |  CENTRO DE ENERGÍA EXISTENTE (CEE) |

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

UNIDAD DE ACTUACIÓN TABURIENTE

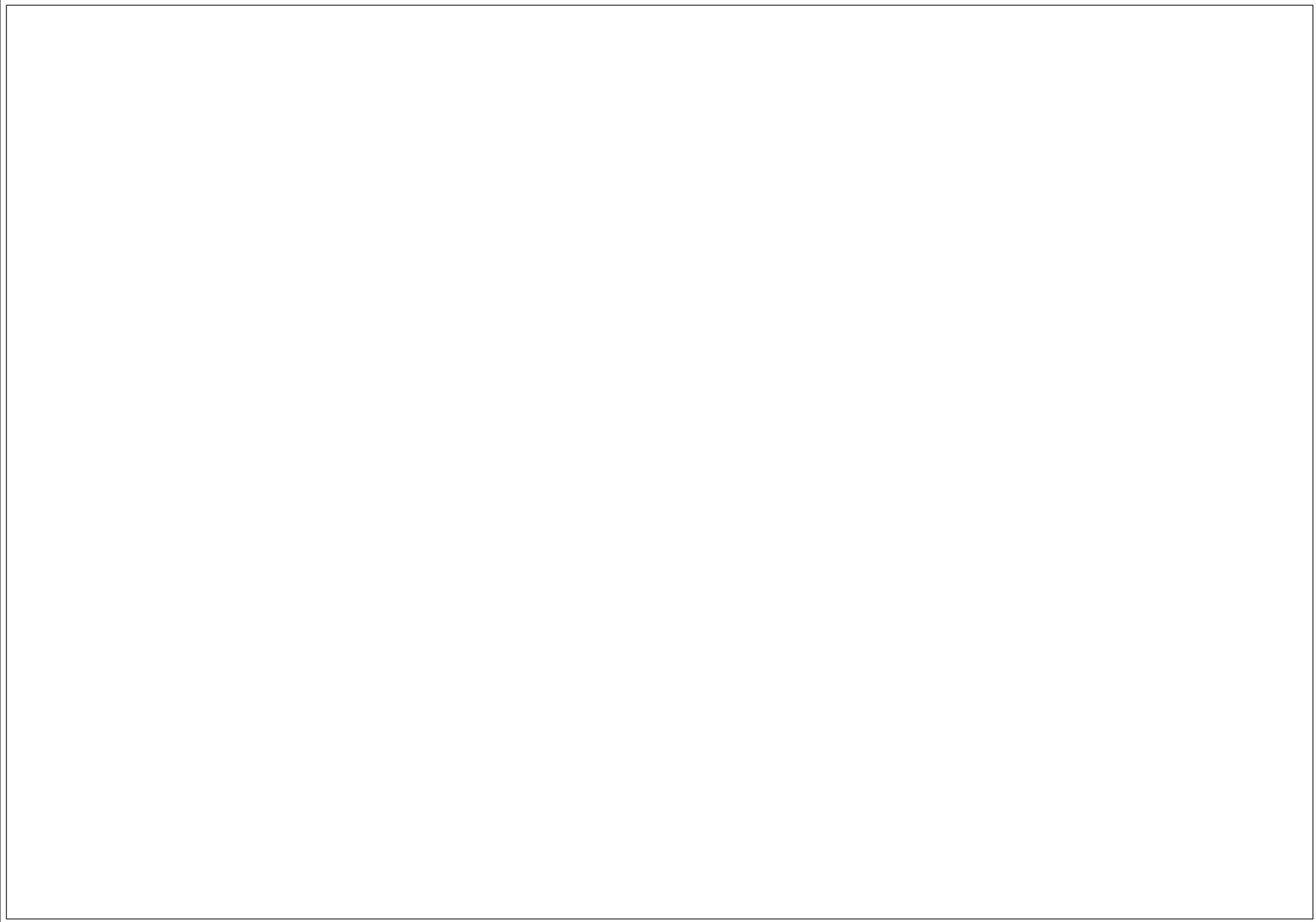
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA 2012
PGO EL PASO



DESDE LA RED ELÉCTRICA AÉREA

RBE

RAE



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA

UNIDAD DE ACTUACION **Identificacion** U.A. TANAUSU

Situacion AV. JOSE ANTONIO

Area ordenacion: CASCO

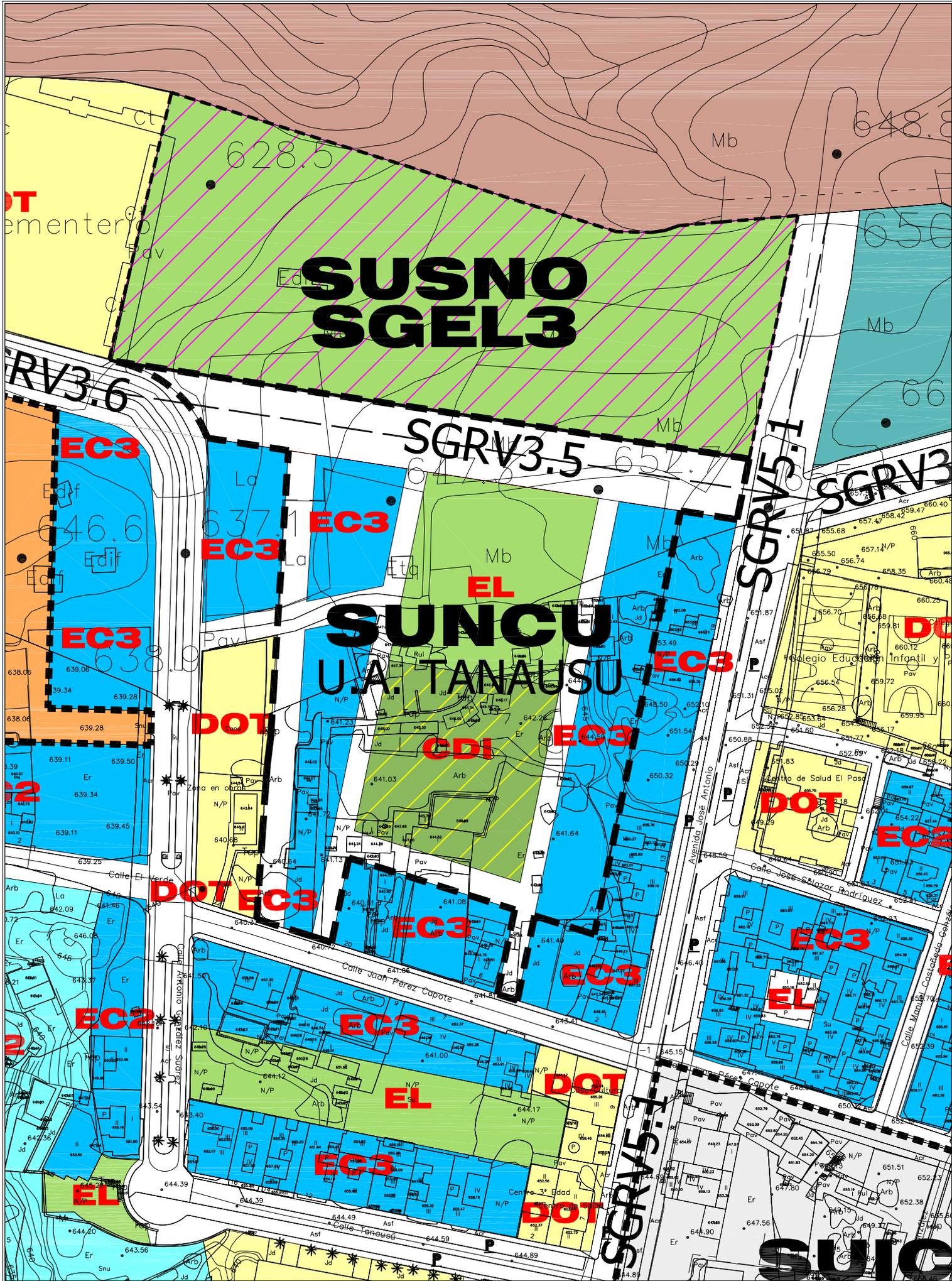
	Tipologías	m2s	m2c/m2s	m2c	m2/viv	Num. viv
Edificabilidades	1 EC3	4.466	3,00	13.398	100	134
	2	0	0,00	0	1	0
	3	0	0,00	0	1	0
	4	0	0,00	0	1	0
Total :						134

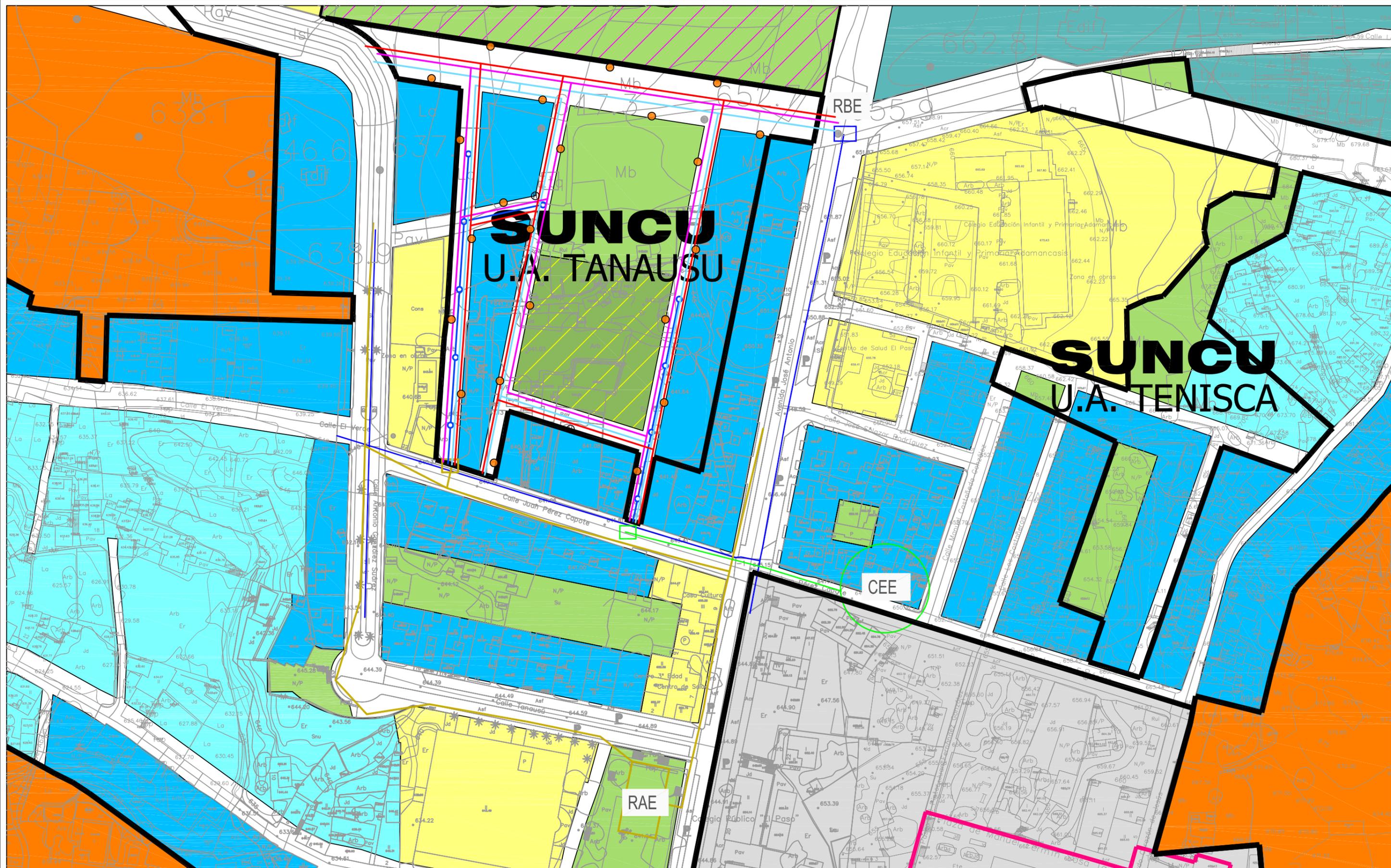
Dotaciones y Equipamientos	Espacios libres	2.803	m2s	Total suelo unidad	16.508	m2s
	Docente	0	m2s	Total suelo edificable	4.466	m2s
	Deportivo	0	m2s	Total edificabilidad	13.398	m2c
	Sociocultural	2.722	m2s	Total de cesiones	8.485	m2s
	Viario	3.401	m2s	Edificabilidad media	0,812	m2c/m2s
Sistemas generales adscritos	SGRV 3.5			Ap-medio-ua:	0,6162	Ud. Apr.
	Superficie:	2960	m2s	Ap-medio-area:	0	

Gestion **Sistema de ejecución:** Ejecución Privada. Primer cuatrienio

Observaciones En este ámbito se establece la obligación de destinar el 37,5% de la edificabilidad de uso residencial a viviendas protegidas. Se adjuntan esquemas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, energía y cotas de rasante y sección del sistema viario.







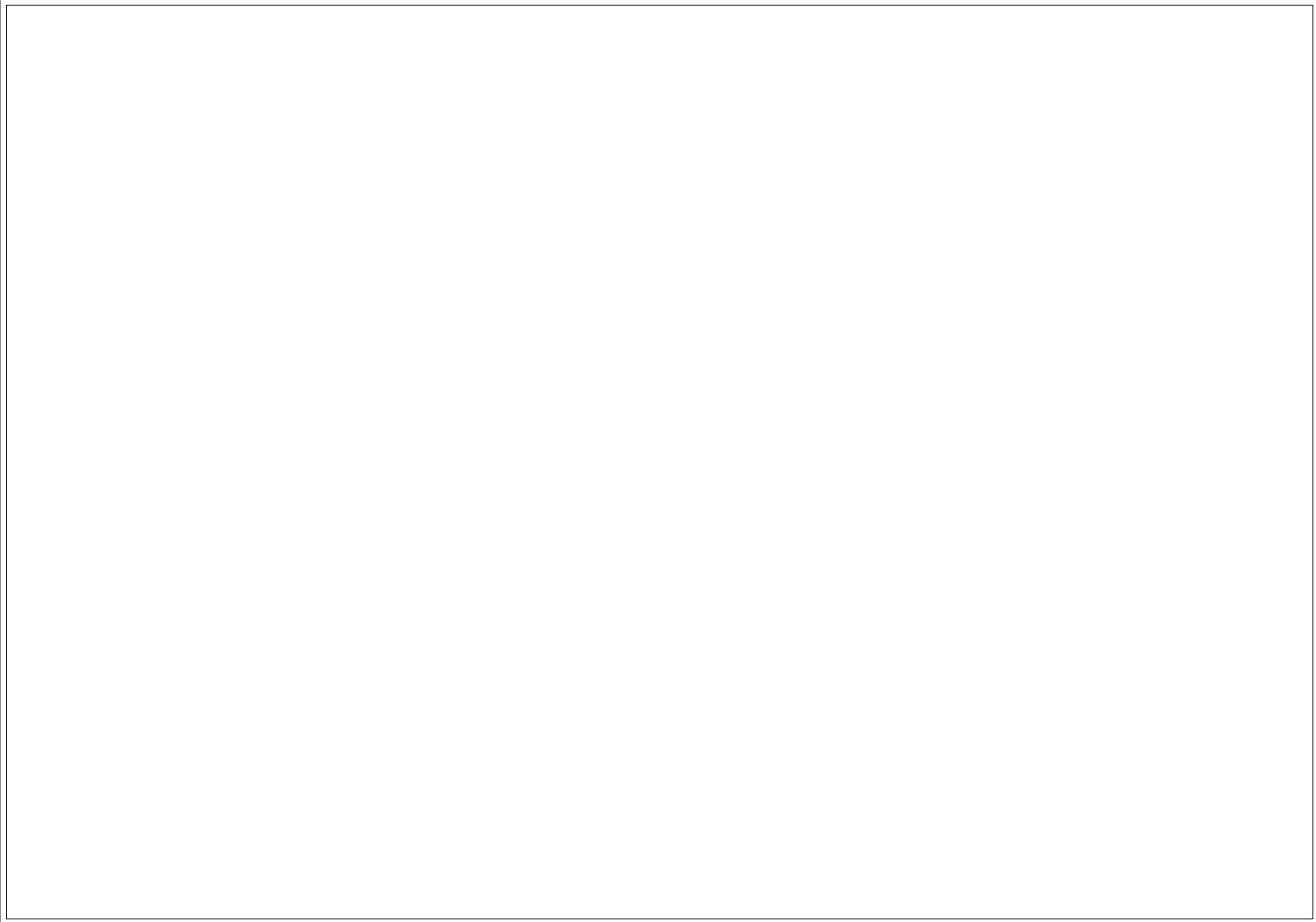
	RED DE SANEAMIENTO		RED DE TELECOMUNICACIONES		RED DE ALUMBRADO EXISTENTE (RAE)
	RED DE ABASTECIMIENTO		ALUMBRADO PÚBLICO		RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE (RBE)
	RED DE ENERGÍA		HIDRANTES		CENTRO DE ENERGÍA EXISTENTE (CEE)

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

UNIDAD DE ACTUACIÓN TANAUSÚ

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA 2012
PGO EL PASO





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA

UNIDAD DE ACTUACION **Identificación** U.A. TENISCA

Situacion CALLE TENERRA

Area ordenacion: CASCO

	Tipologías	m2s	m2c/m2s	m2c	m2/viv	Num. viv
Edificabilidades	1 EC2	1.900	2,00	3.800	100	38
	2 EA2	1.255	1,00	1.255	100	13
	3	0	0,00	0	1	0
	4	0	0,00	0	1	0
Total :						51

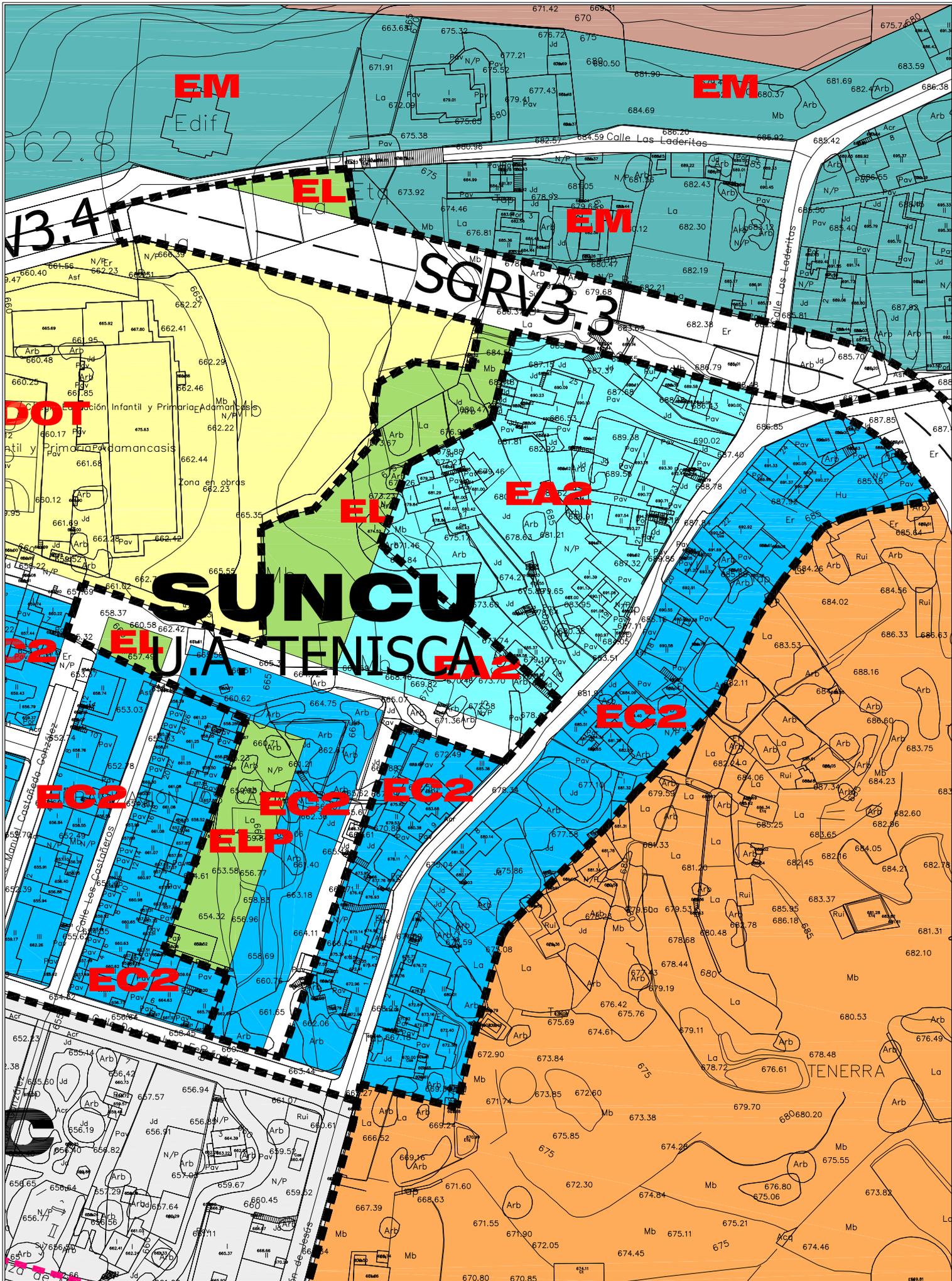
Dotaciones y Equipamientos	Espacios libres	3.368	m2s	Total suelo unidad	11.368	m2s
	Docente	0	m2s	Total suelo edificable	3.155	m2s
	Deportivo	0	m2s	Total edificabilidad	5.055	m2c
	Sociocultural	0	m2s	Total de cesiones	6.837	m2s
	Viario	1.372	m2s	Edificabilidad media	0,445	m2c/m2s
Sistemas generales adscritos	SGRV 3.3			Ap-medio-ua:	0,4112	Ud. Apr.
	Superficie:	3469	m2s	Ap-medio-area:	0	

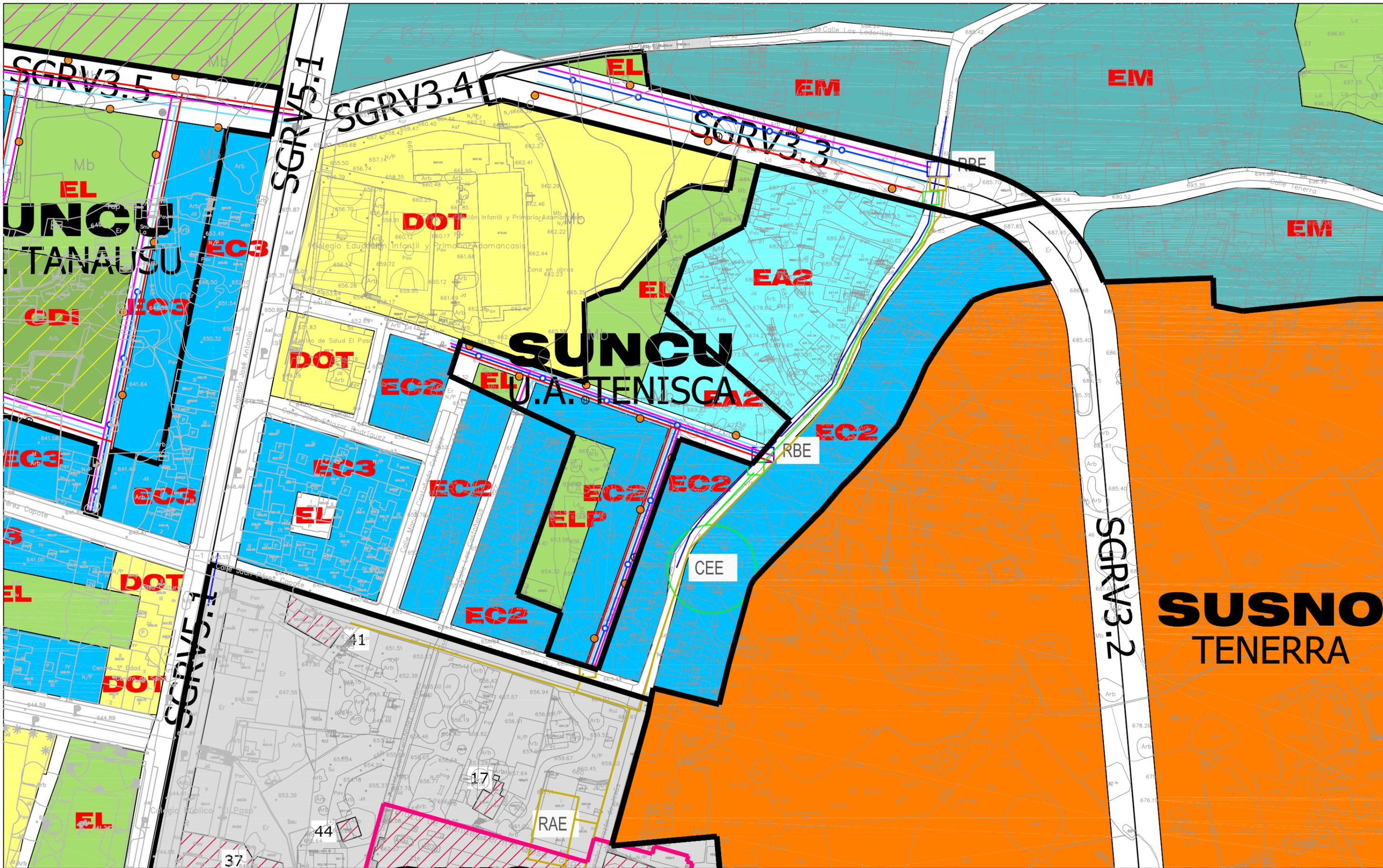
Gestion **Sistema de ejecución:** Ejecución Privada. Primer cuatrienio

Observaciones

Se ha previsto una superficie de 1.057 m2 de espacio libre privado que está incluido en el ámbito total de la Unidad de Actuación. En este ámbito se establece la obligación de destinar el 37,5% de la edificabilidad de uso residencial a viviendas protegidas. Se adjuntan esquemas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, energía y cotas de rasante y sección del sistema viario.

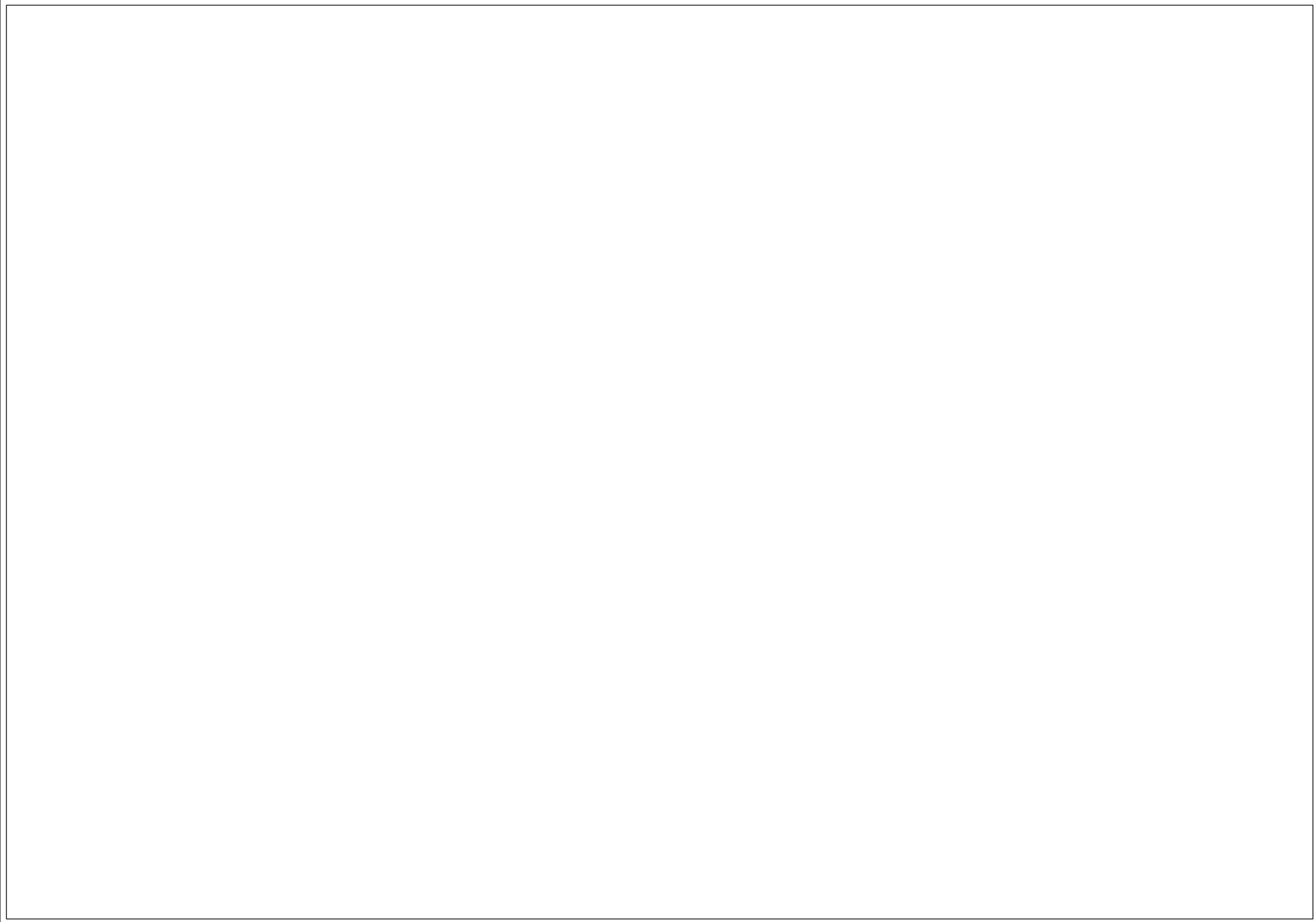






- | | | |
|--|---|---|
|  RED DE SANEAMIENTO |  RED DE TELECOMUNICACIONES |  RED DE ALUMBRADO EXISTENTE (RAE) |
|  RED DE ABASTECIMIENTO |  ALUMBRADO PÚBLICO |  RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE (RBE) |
|  RED DE ENERGÍA |  HIDRANTES |  CENTRO DE ENERGÍA EXISTENTE (CEE) |

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS	
UNIDAD DE ACTUACIÓN TENISCA	
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA 2012 PGO EL PASO	



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA

UNIDAD DE ACTUACION **Identificación** VISTA VALLE

Situacion VISTA VALLE (Suelo Urbano no Consolidado No Ordenado)

Area ordenacion: VISTA VALLE

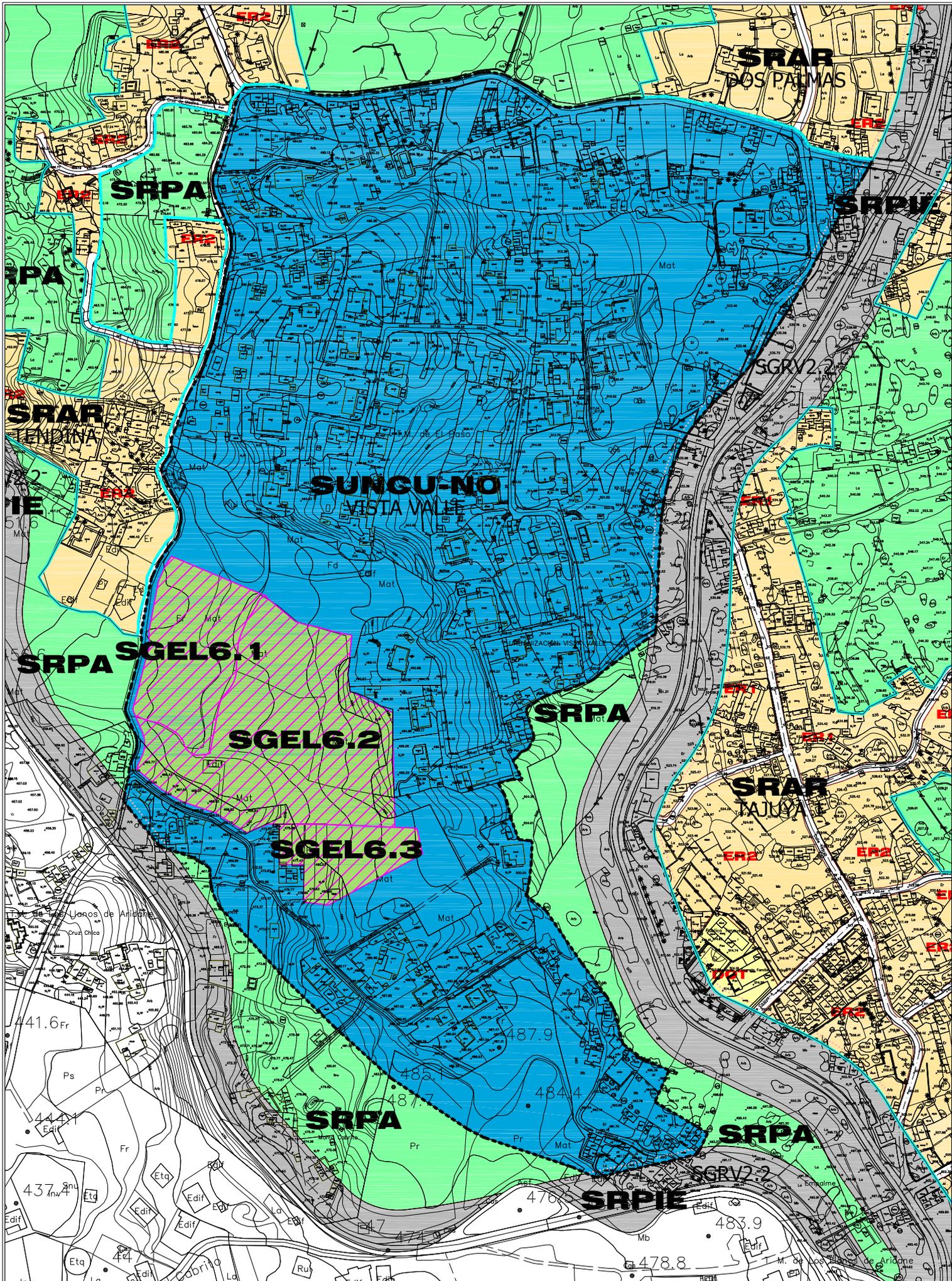
	Tipologías	m2s	m2c/m2s	m2c	m2/viv	Num. viv	
Edificabilidades	1	CJ-EM-EA2	91.584	0,70	64.109	140	458
	2		0	0,00	0	1	0
	3		0	0,00	0	1	0
	4		0	0,00	0	1	0
Total :						458	

Dotaciones y Equipamientos	Espacios libres	12.822	m2s	Total suelo unidad	209.345	m2s
	Docente	0	m2s	Total suelo edificable	91.584	m2s
	Deportivo	0	m2s	Total edificabilidad	64.109	m2c
	Sociocultural	12.822	m2s	Total de cesiones	51.538	m2s
	Viario	0	m2s	Edificabilidad media	0,306	m2c/m2s
Sistemas generales adscritos	SGEL 6,1, SGEL 6,2, SGEL 6,3			Ap-medio-ua:	0,3812	Ud. Apr.
	Superficie:	25894	m2s	Ap-medio-area:	0	

Gestion **Sistema de ejecución:** Ejecución Privada. Primer cuatrienio

Observaciones Se deberá redactar un Plan Parcial del conjunto del suelo delimitado que establecerá las unidades de actuación que sean necesarias para su desarrollo de acuerdo a la estructura de la propiedad y de tal manera que no haya una diferencia mayor del 15% entre los aprovechamientos de las distintas unidades. En los planos de ordenación pormenorizada se establece un sistema viario indicativo que deberá confirmar o modificar el plan parcial definitivo, manteniendo la conexión con el resto del territorio. Los sistemas generales incluidos son de cesión obligatoria además de las dotaciones previstas en el artículo 36 del TRLOTENC. La edificabilidad total se repartirá por el plan parcial en la proporción Ciudad Jardín del 35% para el 35% Mixta y el resto para EA2. En este ámbito se establece la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad de uso residencial a viviendas protegidas, en este caso se admite la utilización de la tipología de edificación abierta en dos plantas (EA2) para las parcelas destinadas a vivienda protegida.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PASO

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA 2012

Según acuerdo COTMAC 26.09.2012

FICHERO DE ACTUACIONES URBANISTICAS AISLADAS (AUA)

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

Identificación:	AUA Acerina		
Situación:	Transversal a la calle Acerina		
Categoría de suelo	SUCU	Superficie:	2265
Objetivos:	Completar la urbanización para otorgar la condición de solar a las parcelas incluidas en su ámbito.		
Condiciones:	Ejecutar la calle prevista mediante un único proyecto de urbanización costeado por las parcelas incluidas en su ámbito.		
Sistema:	Público por contribución entre parcelas afectadas		
Plazo:	Primer cuatrienio		



SUCU

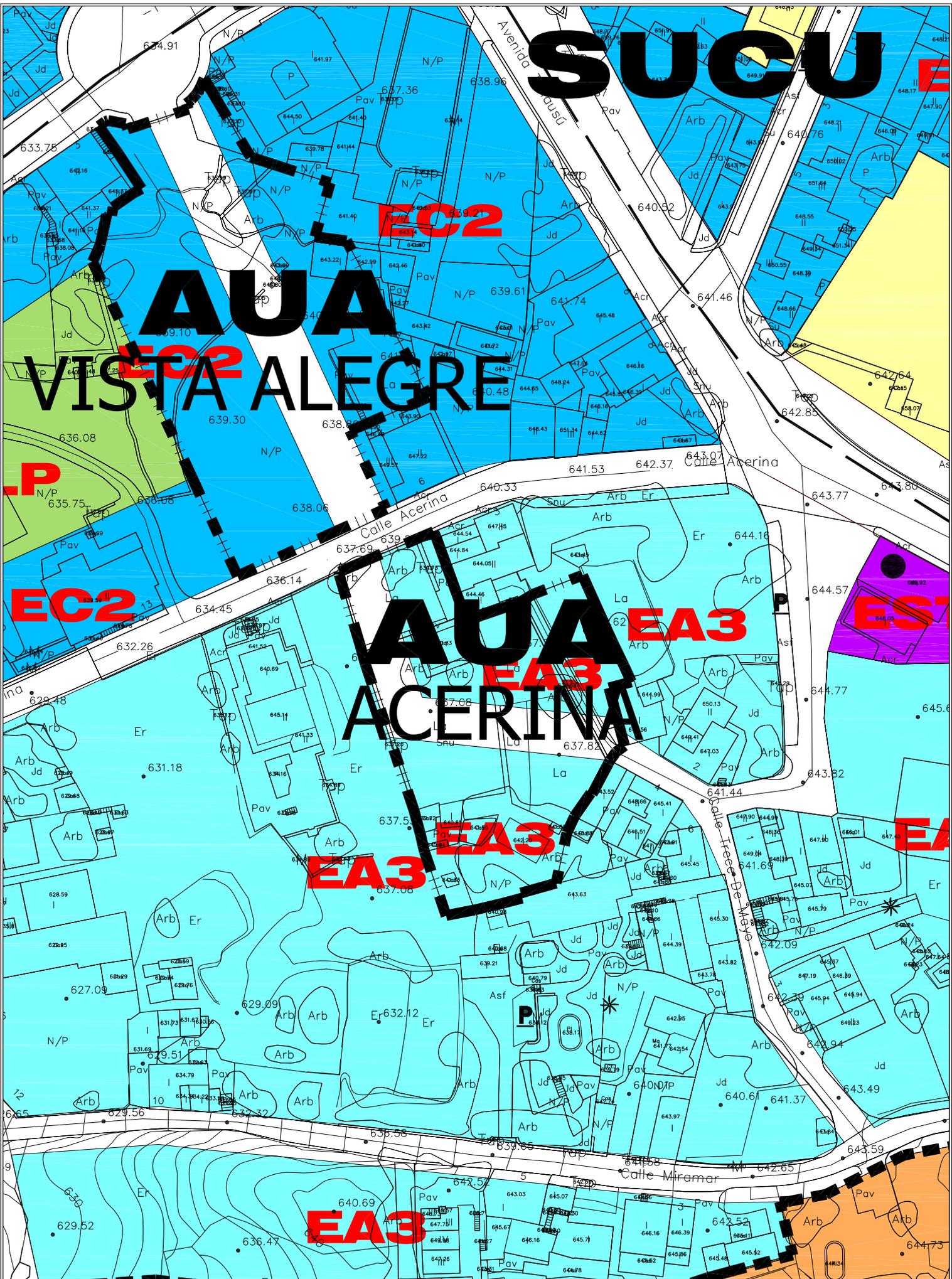
AUA VISTA ALEGRE

AUA ACERINA

AUA ACERINA



PGO EL PASO - APROBACIÓN DEFINITIVA 2012

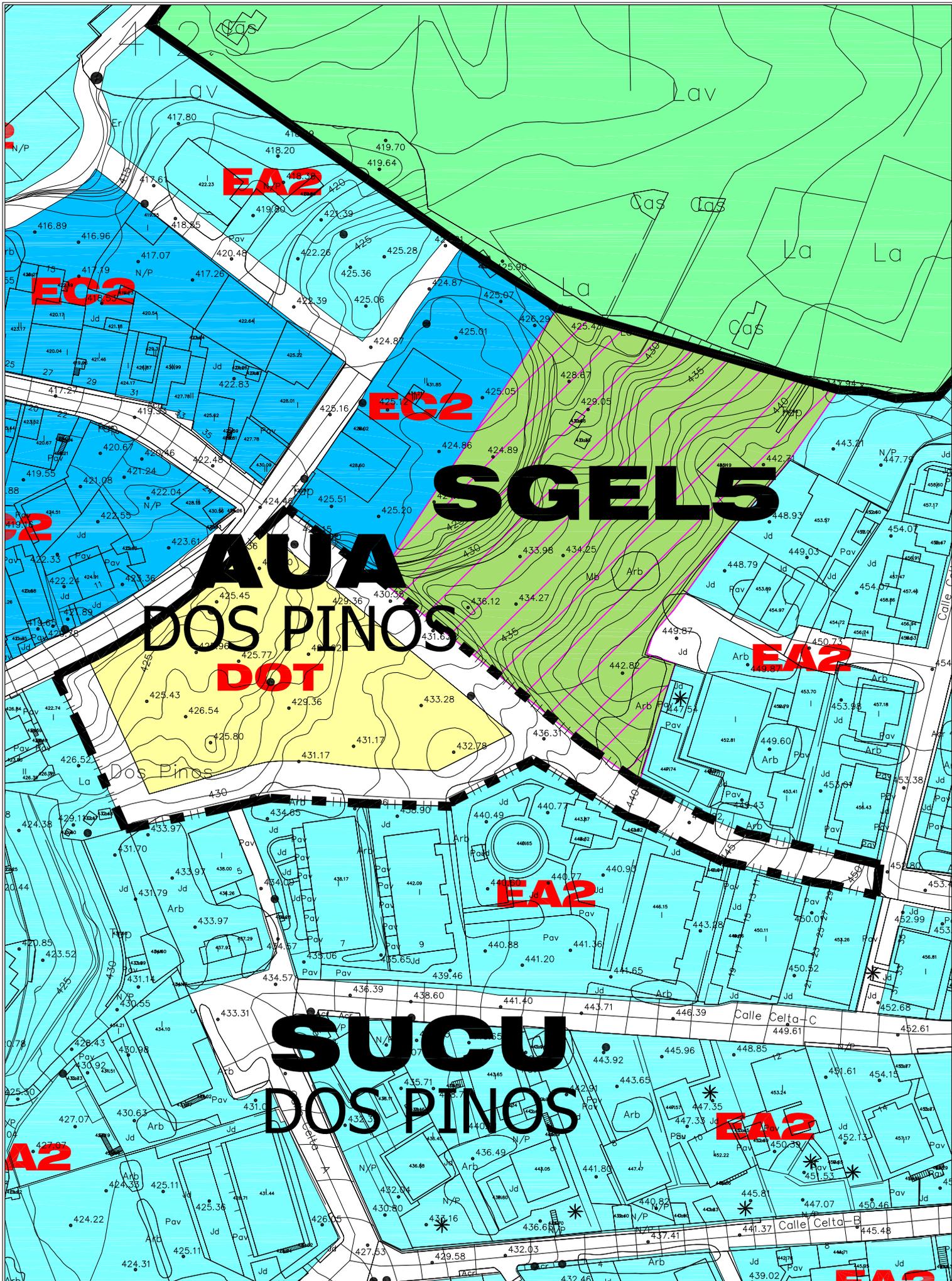


PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

Identificación:	AUA Dos Pinos		
Situación:	Transversal a la calle Dos Pinos		
Categoría de suelo	SUCU	Superficie:	5802
Objetivos:	Completar la urbanización de la parcela dotacional prevista y conectar con el resto del sistema viario de Dos Pinos.		
Condiciones:	Completar la urbanización.		
Sistema:	Público por contribución de las parcelas afectadas		
Plazo:	Primer cuatrienio		





AUA DOS PINOS DOT

SUCU DOS PINOS

AUA DOS PINOS

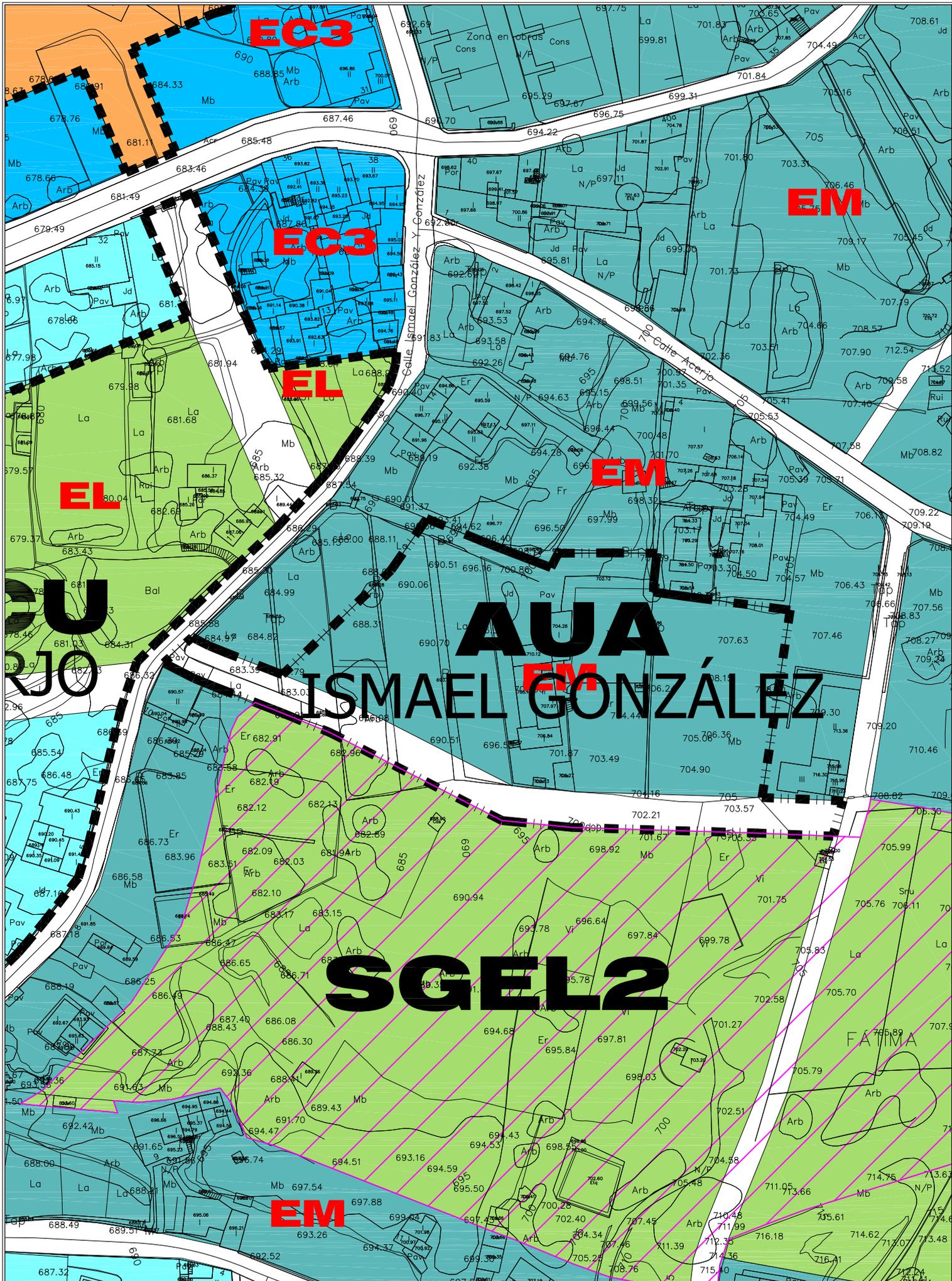


PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

Identificación:	AUA Ismael González		
Situación:	Transversal a la calle Ismael González		
Categoría de suelo	SUCU	Superficie:	5139
Objetivos:	Completar la urbanización de la calle propuesta para conseguir la condición de solar de las parcelas afectadas.		
Condiciones:	El proyecto de urbanización deberá resolver la integración paisajística en la parcela de sistema general de espacios libres colindante.		
Sistema:	Público por contribución de las parcelas afectadas		
Plazo:	Primer cuatrienio		



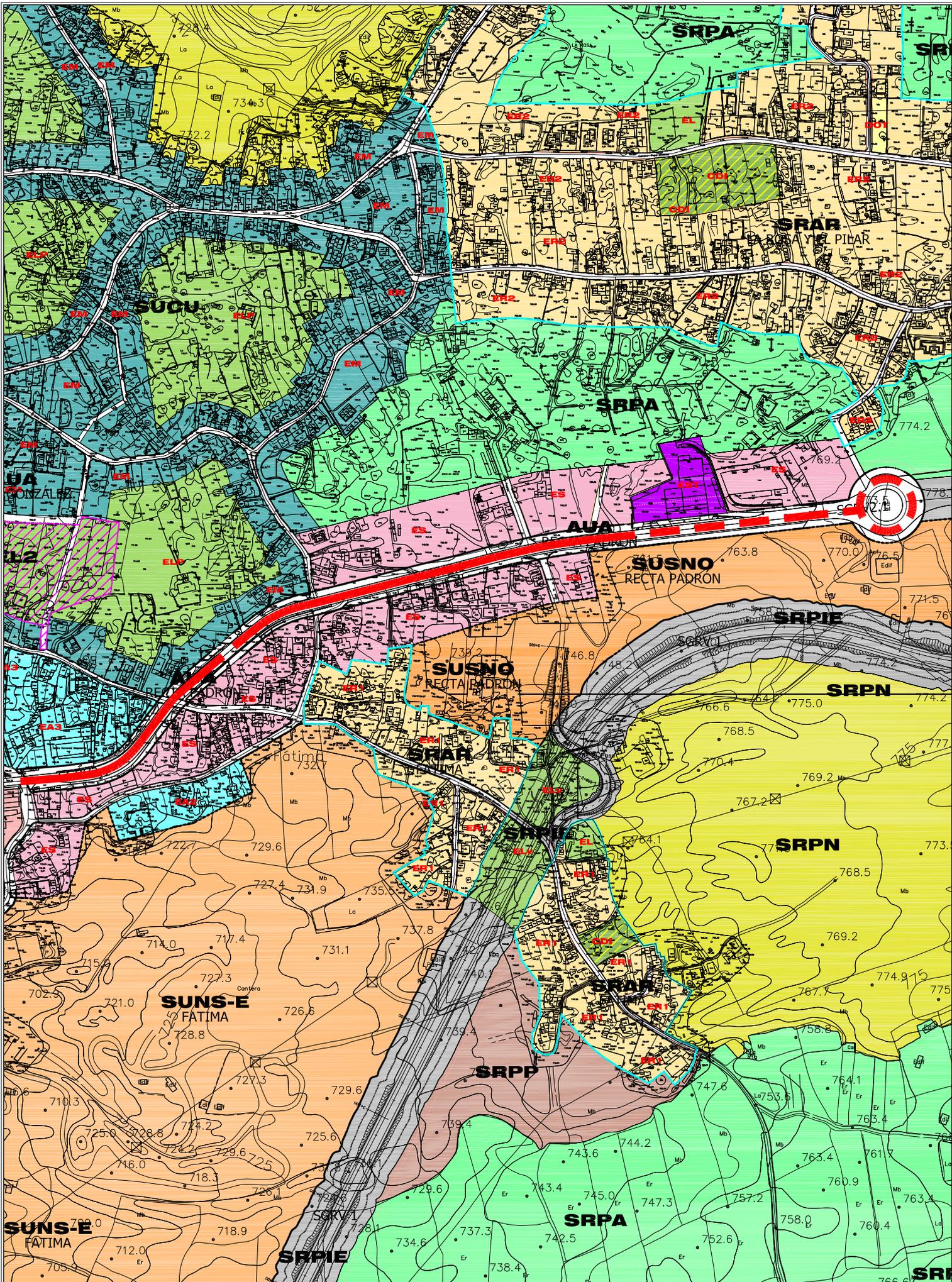


PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

Identificación:	AUA Recta Padrón		
Situación:	Recta de Padrón en la carretera general entre la rotonda de acceso y la calle Fátima		
Categoría de suelo	SUCU	Superficie:	26496
Objetivos:	Completar la urbanización de la calle cuando deje ser carretera una vez ejecutada la vía de circunvalación LP-3 con la sección adecuada para una vía urbana con la presencia de aparcamientos y elementos vegetales.		
Condiciones:	Se deberá ejecutar después de que se realice la nueva vía de circunvalación LP-3.		
Sistema:	Público por contribución de las parcelas afectadas		
Plazo:	Segundo cuatrienio		



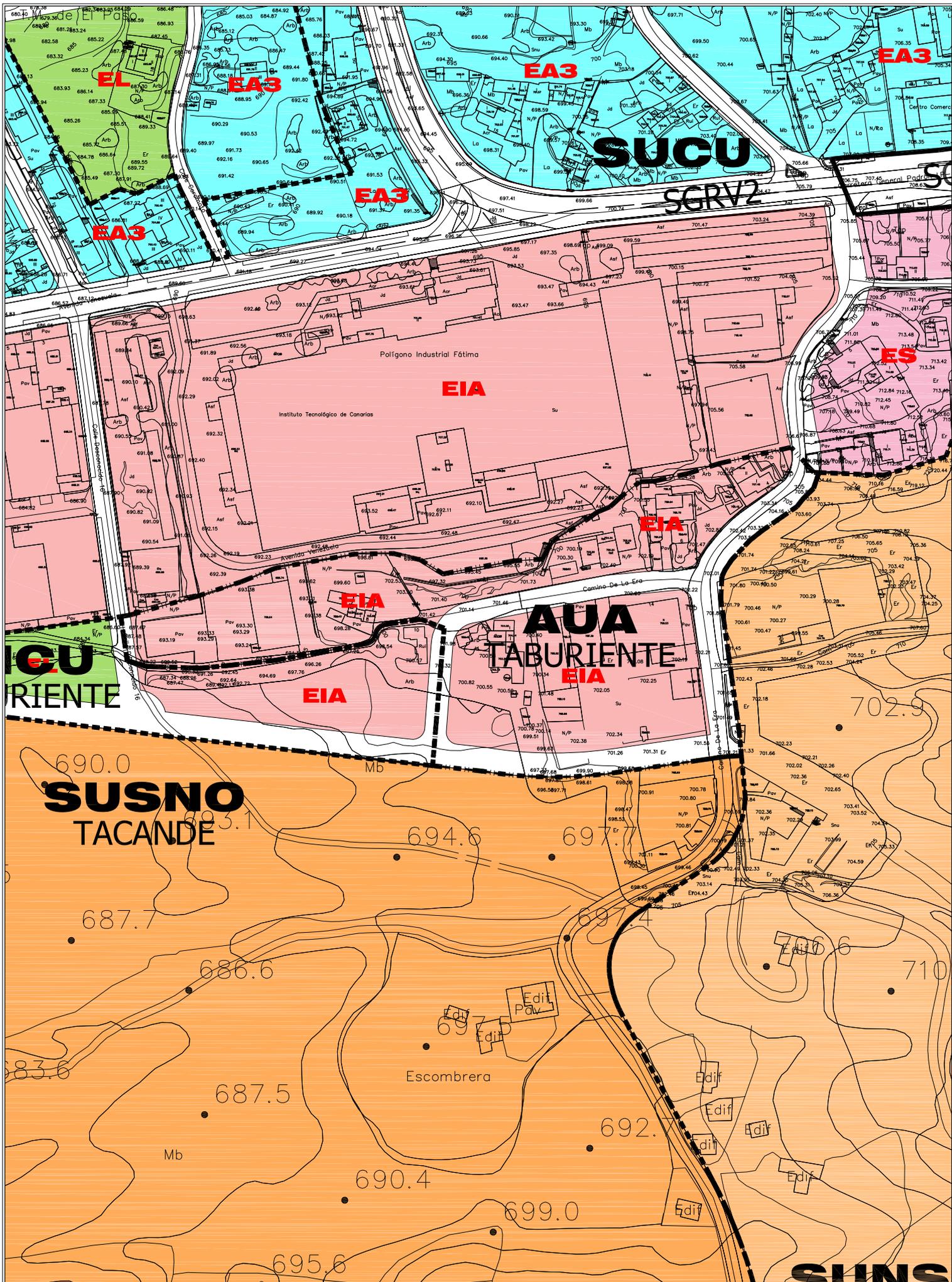


PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

Identificacion:	AUA Taburiente		
Situacion:	Camino de la Era y San Nicolás		
Categoria de suelo	SUCU	Superficie:	17726
Objetivos:	Completar la urbanización y las infraestructuras necesarias para dar servicios a las parcelas y edificaciones existentes.		
Condiciones:	Se deberá presentar un proyecto de urbanización que complete las obras necesarias para dotar de la condición de solar a las parcelas y edificaciones existentes. La superficie total de 16,760,10 m2s se desglosa en 3,126,69 m2s de viario y 13,633,41 m2s de parcelas de Edificación Industrial Abierta (EIA).		
Sistema:	Privado		
Plazo:	Primer cuatrienio		



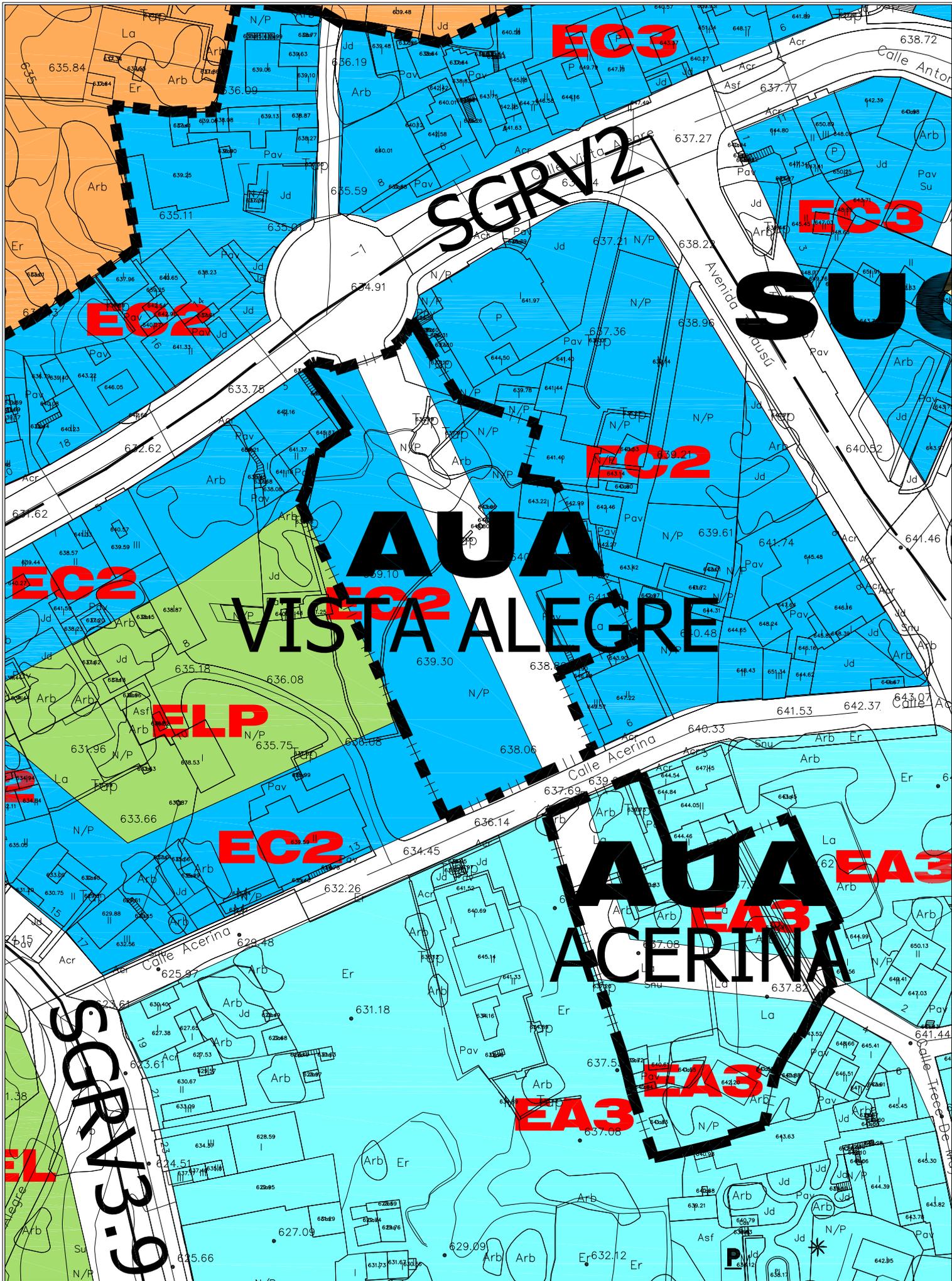


PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

Identificación:	AUA Vista Alegre		
Situación:	Calle transversal entre la calle Acerina y la LP-2		
Categoría de suelo	SUCU	Superficie:	3112
Objetivos:	Completar la urbanización para obtener la condición de solar de las parcelas afectadas.		
Condiciones:	se realizará la conexión con la LP-2 en la actual rotonda existente y se deberán prever aparcamientos y elementos vegetales al menos en una de las aceras.		
Sistema:	Público por contribución de las parcelas afectadas		
Plazo:	Primer cuatrienio		





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PASO

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA 2012

Según acuerdo COTMAC 26.09.2012

FICHERO DE PLANES ESPECIALES DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA****PLAN ESPECIAL:**

de Protección del Casco (SUIC)

Situación:

Ámbito delimitado en el casco de El Paso

Objetivos:

- a) Este Plan General determina expresamente la redacción de un Plan Especial de Protección del Casco, en el ámbito de suelo urbano de interés cultural delimitado y grafiado en los planos correspondientes de ordenación.
- b) El mencionado Plan Especial tendrán su motivación y determinaciones en éste Plan General, y en aplicación de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, Ley 4/99 de 15 de Marzo.
- c) Hasta tanto no se redacte, apruebe y entre en vigor el Plan Especial de Protección del Casco, quedarán suspendidas las licencias durante un año a partir de la Aprobación Inicial del presente Plan General. Si la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Casco se produce antes del año posterior a la Aprobación Inicial del presente Plan General, la suspensión de licencias será levantada.

Sistema de Ejecución:

Publica-Cooperación

Plazo de Ejecución:

un año



AYUNTAMIENTO DE EL PASO



GOBIERNO DE CANARIAS

OA3 OFICINA DE
ARQUITECTURA TRES
S.L.P.

**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA****PLAN ESPECIAL:**

de Desarrollo del Catálogo de Edificaciones no amparadas en licencia o con autorización pero en situación legal de fuera de ordenación.

Situación:

referido a todo el Término Municipal y de las edificaciones censadas

Objetivos:

Deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento rural o agrícola, y que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento. Así como las que contando con los correspondientes títulos habilitantes hubieran quedado en situación legal de fuera de ordenación.

A los efectos de su acceso al referido Catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.

Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a este Texto Refundido.

B) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.

C) Deberá resolver los eventuales impactos derivados de las necesidades infraestructurales de acceso, energía, aguas residuales y residuos.

Sistema de Ejecución:

Pública-Cooperación

Plazo de Ejecución:

un año





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA	
PLAN ESPECIAL:	de Riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos y otros.
Situación:	Todo el término municipal
Objetivos:	<p>Resolver desde la competencia municipal los posibles riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos y otros, incluyendo el riesgo de incendios forestales, sin perjuicio de que con carácter comarcal o insular se redacten los documentos correspondientes.</p>
Sistema de Ejecución:	Público
Plazo de Ejecución:	Un año



AYUNTAMIENTO DE EL PASO



GOBIERNO DE CANARIAS



OA3 OFICINA DE
ARQUITECTURA TRES
S.L.P.



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA	
PLAN ESPECIAL:	de las Zonas Arqueológicas de Barranco de Las Canales o Tenisca y del Barranco de Torres.
Situación:	Cauce del Barranco de Las Canales y Barranco de Torres.
Objetivos:	Protección de los valores arqueológicos y etnográficos.
Sistema de Ejecución:	Público
Plazo de Ejecución:	Dos años



AYUNTAMIENTO DE EL PASO



GOBIERNO DE CANARIAS



OA3 OFICINA DE
ARQUITECTURA TRES
S.L.P.

**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO, LA PALMA****PLAN ESPECIAL:**

de Inventario de las Actividdaes Agrícolas y Ganaderas

Situación:

Todo el término municipal

Objetivos:

Tiene tres objetivos diferenciados. Por una parte el relacionado con lo dispuesto en el artículo 186.2 y 3 del PIOLP:

1. Son edificaciones no vinculadas a la explotación aquellas que no están al servicio directo de la actividad agrícola o ganadera propia de la misma, o que superan las necesidades internas de la explotación y ofrecen servicio a otras explotaciones; tales como almacenes, frigoríficos, plantas de empaquetado o industria de transformación. Dichas instalaciones podrán permanecer en cualquier zona agrícola o agropecuaria y podrán realizar obras de mantenimiento y conservación, siempre que se ajusten a las condiciones de uso establecidas por la legislación vigente y por este Plan Insular. Las obras de ampliación no superarán el 10 % de su volumen.
2. Para las edificaciones existentes no vinculadas directamente a las explotaciones y las edificaciones de carácter industrial, los Planes Generales deberán inventariar y localizar estos casos, señalando el régimen de fuera de ordenación que proceda, regulando las actuaciones admitidas que se limitarán a la conservación y el mantenimiento.
3. Las nuevas instalaciones industriales o de almacenes al servicio de la actividad agrícola, distintas a las que sirven a una explotación concreta y se ubican en el interior de la misma, se localizarán preferentemente en las áreas agroindustriales o agroganaderas que el Plan Insular ha previsto para este fin. También podrán localizarse en suelo agrícola o agropecuario con admisión de edificaciones de interés general, correspondiente a la subzona C2 PORN, como instalación de carácter industrial en suelo rústico, previa tramitación legalmente establecida.

El segundo objetivo es en relación a las explotaciones ganaderas existentes de acuerdo a lo establecido en el artículo 193.4 y 194 del PIOLP y se cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 194.2, 3 y 4 del PIOLP, así como el artículo 195. También deberá prever ámbitos especializados para el traslado de las instalaciones ganaderas que por encontrarse en zona A y Ba PORN, en asentamientos rurales, áreas urbanas o urbanizables, su actividad resulte incompatible con la conservación ambiental o con la residencial existente o prevista en el planeamiento.

El tercer objetivo se corresponde con las áreas delimitadas por el PIOLP como Bb4.1 en los que se deberá definir la red de caminos que actúa como soporte a la actividad agrícola y da acceso a asentamientos, actividades y edificaciones, dando respuesta a los mandatos contenidos en los apartados c), d) y e) del artículo 223 del Plan Insular

Sistema de Ejecución:

Público

Plazo de Ejecución:

Un año



AYUNTAMIENTO DE EL PASO



GOBIERNO DE CANARIAS

OA3 OFICINA DE
ARQUITECTURA TRES
S.L.P.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PASO

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA 2012

Según acuerdo COTMAC 26.09.2012

FICHERO DE SISTEMAS GENERALES

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

Situacion:

Descripcion:

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Administracion:

Superficie (m2)

Objetivos y condiciones

USO: Agroganadero según las determinaciones de la Ficha del Área Especializada 14- Agroganadera de Moraditas del Plan Insular.

EJECUCIÓN: Directa mediante proyecto de ejecución de sistemas generales.

EDIFICABILIDAD: 0,20 m²c/m²s por parcela

ALTURA MÁXIMA: 2 plantas

ALTURA REGULADORA MÁXIMA: 8 metros medidos en cada fachada respecto del terreno exterior urbanizado hasta la cara superior del forjado de techo o línea de arranque de faldones inclinados.

RETRANQUEOS MÍNIMOS: 10 m a viario interior desde el borde de la parcela; respecto de la carretera los derivados de la legislación vigente; a otras parcelas interiores o fincas exteriores será de 5 metros.

CONDICIONES:

Se admite la división en parcelas no inferiores a 5.000 m².

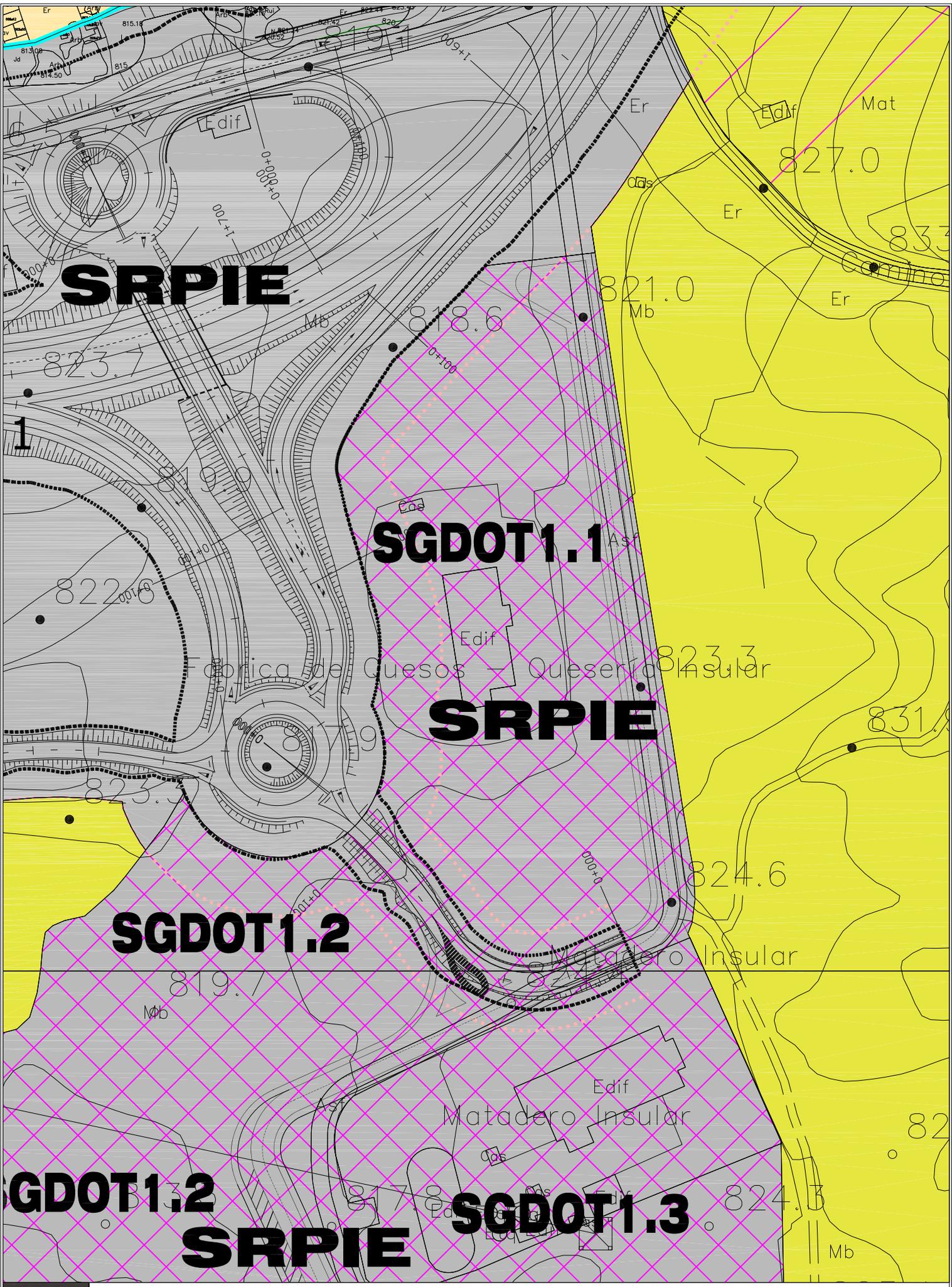
Las nuevas actuaciones deberán resolver la ejecución del frente viario que les afecte, teniendo en cuenta la relación del viario interior con la ejecución de la LP-3 de tal forma que se garantice la funcionalidad del polígono en todo momento.

Se deberá cuidar la integración ambiental y paisajística en la colada volcánica de límite teniendo en cuenta, además, las visuales desde la LP_3 y la proximidad al Espacio Natural Protegido "Parque Natural Cumbre Vieja".

Las nuevas actuaciones deberán prever las infraestructuras de generación energética, no pudiendo emplazar placas solares en el suelo.

Cada actuación deberá resolver la depuración de sus aguas teniendo en cuenta las características específicas de la actividad a implantar.





SRPIE

SGDOT 1.1

SRPIE

SGDOT 1.2

SGDOT 1.2

SRPIE

SGDOT 1.3

SGDOT 1.1

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

SGDOT 1.2

Situacion:

Carretera Insular LP-3/ Enlace Recta Padrón

Descripcion:

Parcela 2 del sistema general del Área Especializada 14 Agroganadera de Moraditas.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SRPIE

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Existente

Administracion:

Cabildo Insular

Superficie (m2)

15849

Objetivos y condiciones

USO: Agroganadero según las determinaciones de la Ficha del Área Especializada 14- Agroganadera de Moraditas del Plan Insular.

EJECUCIÓN: Directa mediante proyecto de ejecución de sistemas generales.

EDIFICABILIDAD: 0,20 m²c/m²s por parcela

ALTURA MÁXIMA: 2 plantas

ALTURA REGULADORA MÁXIMA: 8 metros medidos en cada fachada respecto del terreno exterior urbanizado hasta la cara superior del forjado de techo o línea de arranque de faldones inclinados.

RETRANQUEOS MÍNIMOS: 10 m a viario interior desde el borde de la parcela; respecto de la carretera los derivados de la legislación vigente; a otras parcelas interiores o fincas exteriores será de 5 metros.

CONDICIONES:

Se admite la división en parcelas no inferiores a 5.000 m².

Las nuevas actuaciones deberán resolver la ejecución del frente viario que les afecte, teniendo en cuenta la relación del viario interior con la ejecución de la LP-3 de tal forma que se garantice la funcionalidad del polígono en todo momento.

Se deberá cuidar la integración ambiental y paisajística en la colada volcánica de límite teniendo en cuenta, además, las visuales desde la LP_3 y la proximidad al Espacio Natural Protegido "Parque Natural Cumbre Vieja".

Las nuevas actuaciones deberán prever las infraestructuras de generación energética, no pudiendo emplazar placas solares en el suelo.

Cada actuación deberá resolver la depuración de sus aguas teniendo en cuenta las características específicas de la actividad a implantar.



SGRV 1

SGDOT 1.1

SRPIE

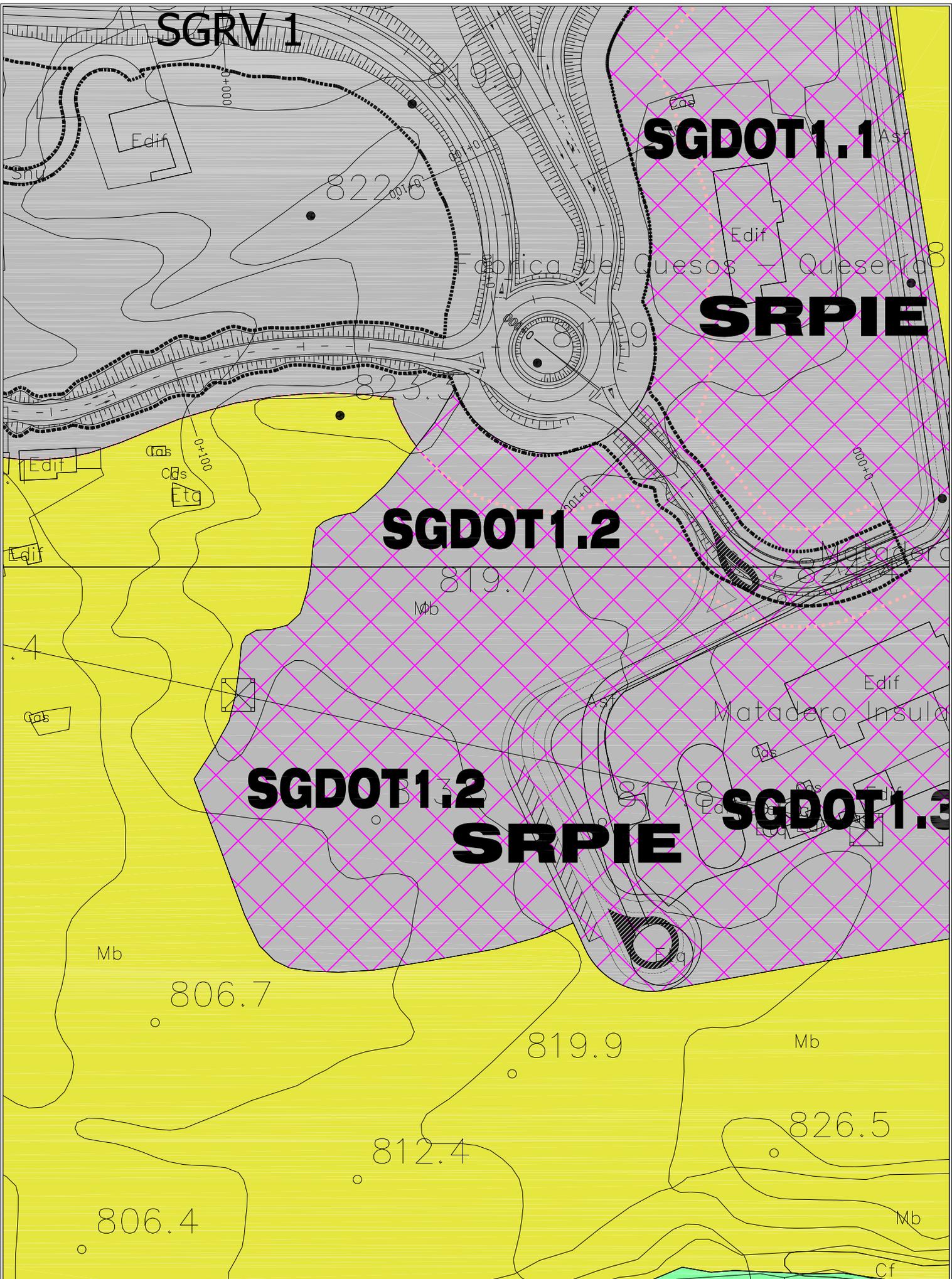
SGDOT 1.2

SGDOT 1.2

SRPIE

SGDOT 1.3

SGDOT 1.2



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificación:

SGDOT 1.3

Situación:

Carretera Insular LP-3/ Enlace Recta Padrón

Descripción:

Parcela 3 del sistema general del Área Especializada 14 Agroganadera de Moraditas.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SRPIE

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Existente

Administracion:

Cabildo Insular

Superficie (m2)

13957

Objetivos y condiciones

USO: Agroganadero según las determinaciones de la Ficha del Área Especializada 14- Agroganadera de Moraditas del Plan Insular.

EJECUCIÓN: Directa mediante proyecto de ejecución de sistemas generales.

EDIFICABILIDAD: 0,20 m2c/m2s por parcela

ALTURA MÁXIMA: 2 plantas

ALTURA REGULADORA MÁXIMA: 8 metros medidos en cada fachada respecto del terreno exterior urbanizado hasta la cara superior del forjado de techo o línea de arranque de faldones inclinados.

RETRANQUEOS MÍNIMOS: 10 m a viario interior desde el borde de la parcela; respecto de la carretera los derivados de la legislación vigente; a otras parcelas interiores o fincas exteriores será de 5 metros.

CONDICIONES:

Se admite la división en parcelas no inferiores a 5.000 m2.

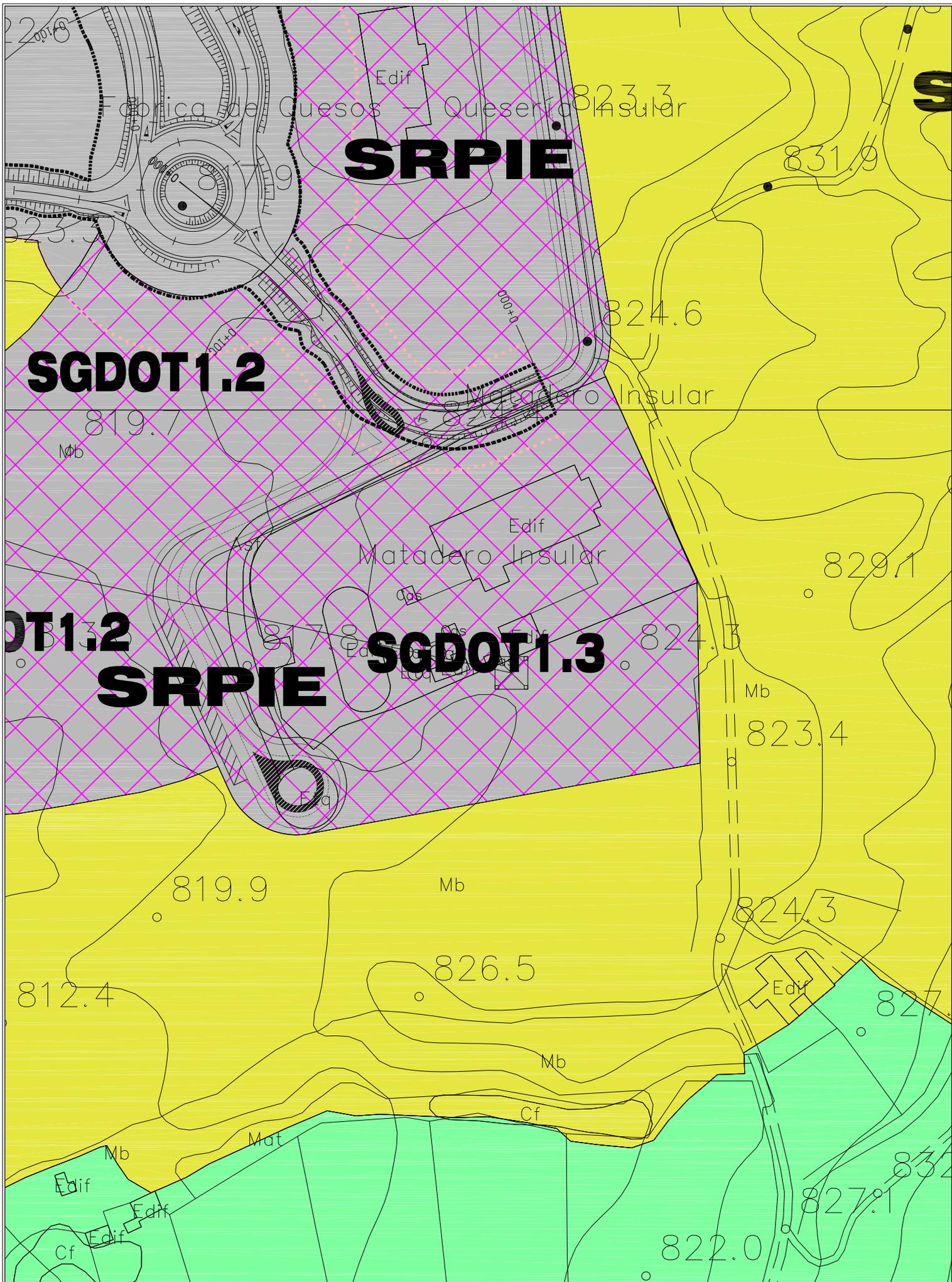
Las nuevas actuaciones deberán resolver la ejecución del frente viario que les afecte, teniendo en cuenta la relación del viario interior con la ejecución de la LP-3 de tal forma que se garantice la funcionalidad del polígono en todo momento.

Se deberá cuidar la integración ambiental y paisajística en la colada volcánica de límite teniendo en cuenta, además, las visuales desde la LP_3 y la proximidad al Espacio Natural Protegido "Parque Natural Cumbre Vieja".

Las nuevas actuaciones deberán prever las infraestructuras de generación energética, no pudiendo emplazar placas solares en el suelo.

Cada actuación deberá resolver la depuración de sus aguas teniendo en cuenta las características específicas de la actividad a implantar.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

Situacion:

Descripcion:

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Administracion:

Superficie (m2)

Objetivos y condiciones

Parcela destinada para implantar un sistema dotacional de carácter municipal vinculada a los usos medioambientales y a las edificaciones existentes que deberán adaptarse a su entorno.

La valoración económica de su obtención de suelo y coste de ejecución se especifica de forma detalla en el Estudio Económico Financiero de este Plan General.

Los accesos a este Sistema General se realizaran desde el camino existente en el limite del SRPN Cumbre Vieja y nunca desde el tronco central de la vía LP-3.

Deberán Implementarse medidas de integración paisajística con el entorno, utilizando referencias visuales, bióticas y abióticas del propio entorno, tras el preceptivo estudio de la realidad concreta y particular.

Al estar incluido en una zona Bb1.1 de conectores ecológicos con actividad tradicional deberá garantizarse la función conectora, garantizando la libre circulación de las especies de forma compatible con la preservación de las actividades tradicionales existentes y con las edificaciones existentes que no podrán ampliarse ni alterar las condiciones de su entorno.



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion: SGDOT 3

Situacion: Carretera Insular LP-3

Descripcion: Centro de interpretación del Parque Nacional de la Caldera y Servicio de Prevención y Extinción de Incendios.

Clase de Suelo / Ambito / Sector : SRPIE

Obtencion (Incl / Adsc / Exp) Existente

Administracion: Parques Nacionales

Superficie (m2) 5754

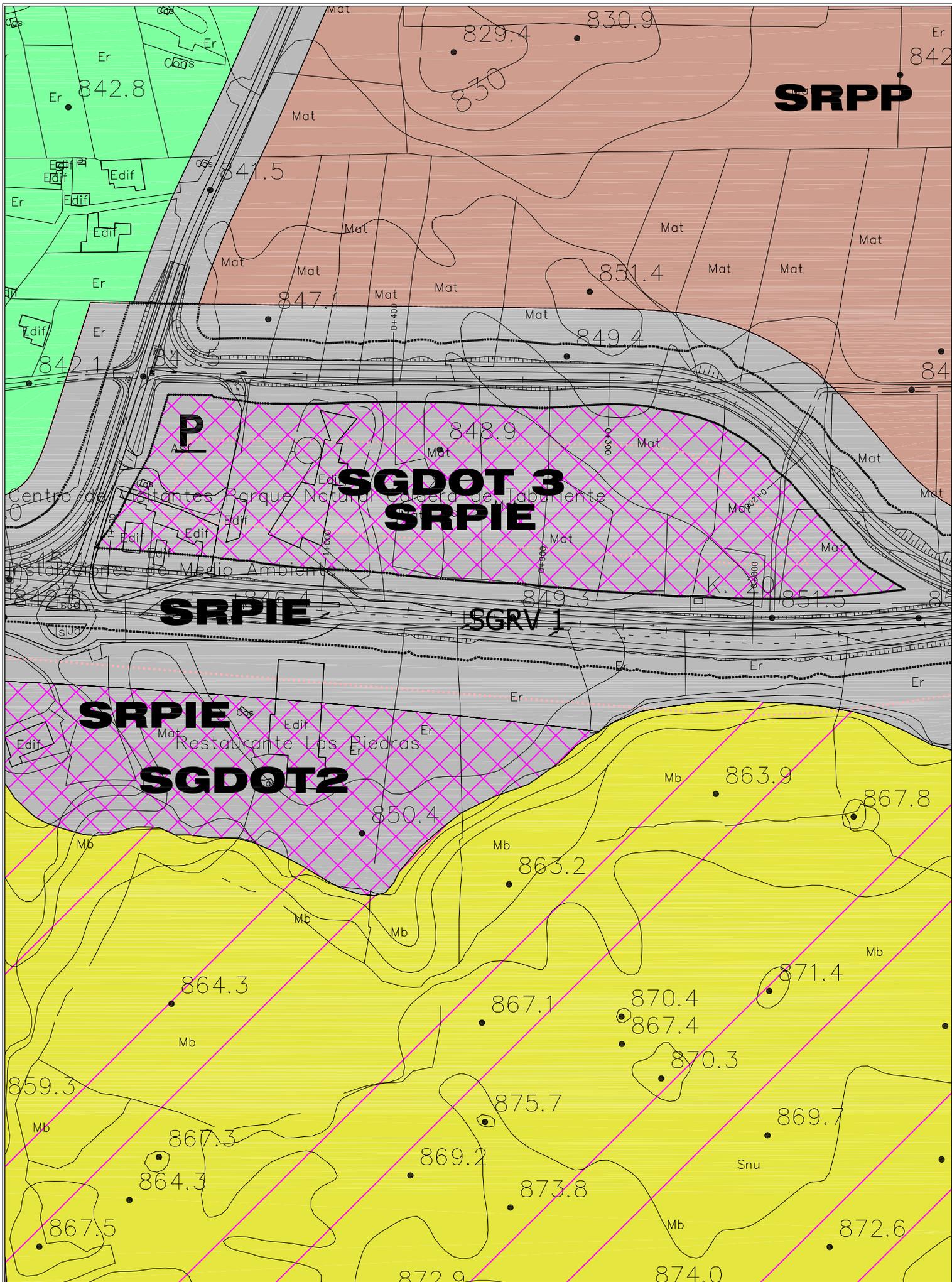
Objetivos y condiciones

Mantenimiento y conservación dentro de las actividades vinculadas a la divulgación de la naturaleza y gestión del parque, admitiéndose las ampliaciones que sen necesarias en función de los usos admitidos.

Los accesos a este Sistema General se realizan desde la vía de servicio y no directamente desde la LP-3. Para su ordenación pormenorizada deberá redactarse un Plan Especial que deberá resolver la ubicación de la helisuperficie propuesta por el PIOLP.

Se debe evitar el daño a paisaje, potencial agronómico, estructura socioeconómica, geología y geomorfología, suelos y no producir alteraciones de los elementos ambientales más significativos y la reutilización de elementos locales (piedras de amurados, vegetación, etc.) a través de su desarrollo en los correspondientes proyectos de obra.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

Situacion:

Descripcion:

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Administracion:

Superficie (m2)

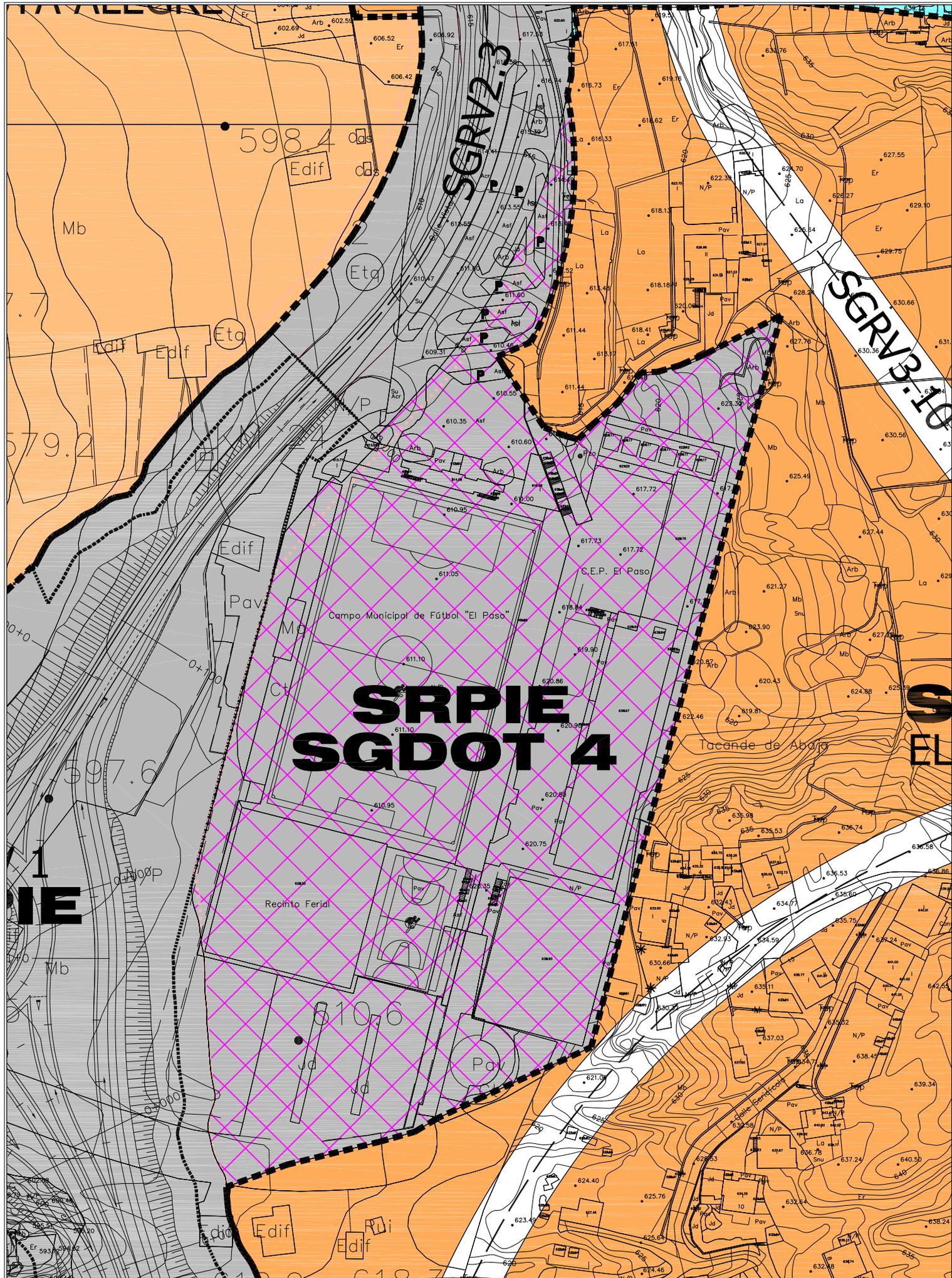
Objetivos y condiciones

Conservación y mantenimiento.

En el desarrollo del SUSNO El Calvario se potenciará la conexión desde el viario interior del entorno evitando el acceso desde la LP-3.

La edificabilidad máxima será de 1m²c/m²s y su uso de equipamiento será compatible en todas las categorías.





SRPIE S.GDOT 4

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

Situacion:

Descripcion:

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Administracion:

Superficie (m2)

Objetivos y condiciones
 Completar las dotaciones deportivas.
 Edificabilidad máxima 1m2c/m2s.
 Uso dotacional compatible en todas sus categorías.



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificación:

Situación:

Descripción:

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Administracion:

Superficie (m2)

Objetivos y condiciones

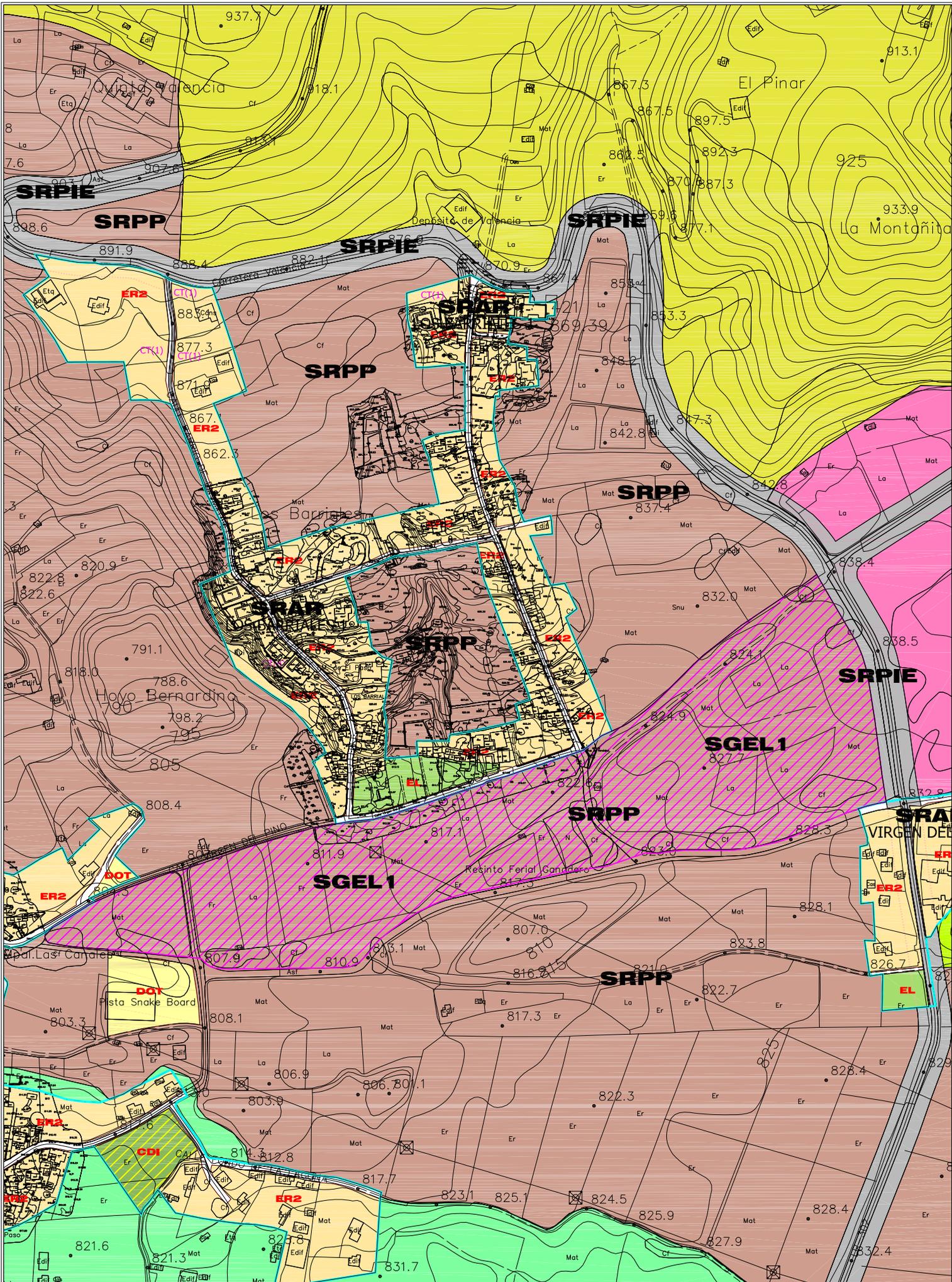
Obtener un parque de carácter periurbano en el que implantar usos de esparcimiento cerca de los espacios urbanizados y de los espacios naturales colindantes.

Por su condición de espacio no urbanizado y con los valores naturales en presencia deberá ser un área de esparcimiento en la que se fomenten sus valores naturales, las actividades agrícolas y ganaderas existentes.

La valoración económica de su obtención de suelo y coste de ejecución se especifica de forma detalla en el Estudio Económico Financiero de este Plan General.

Se ejecutará directamente mediante proyecto de ejecución de sistemas generales. Se admiten edificaciones complementarias al uso de parque de una planta de altura (4 metros) y una edificabilidad máxima de 500 m²c para actividades complementarias, recreativas y de divulgación. No se establecen retranqueos pero deberá disponerse en aquella parte del terreno de menor valor ambiental o como recuperación de zonas más degradadas.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificación: SGEL 2

Situación: Calle Fátima

Descripción: Sistema General de Espacios Libres junto al camino de Fátima

Clase de Suelo / Ambito / Sector : SUCU

Obtencion (Incl / Adsc / Exp) Expropiación

Administracion: Ayuntamiento

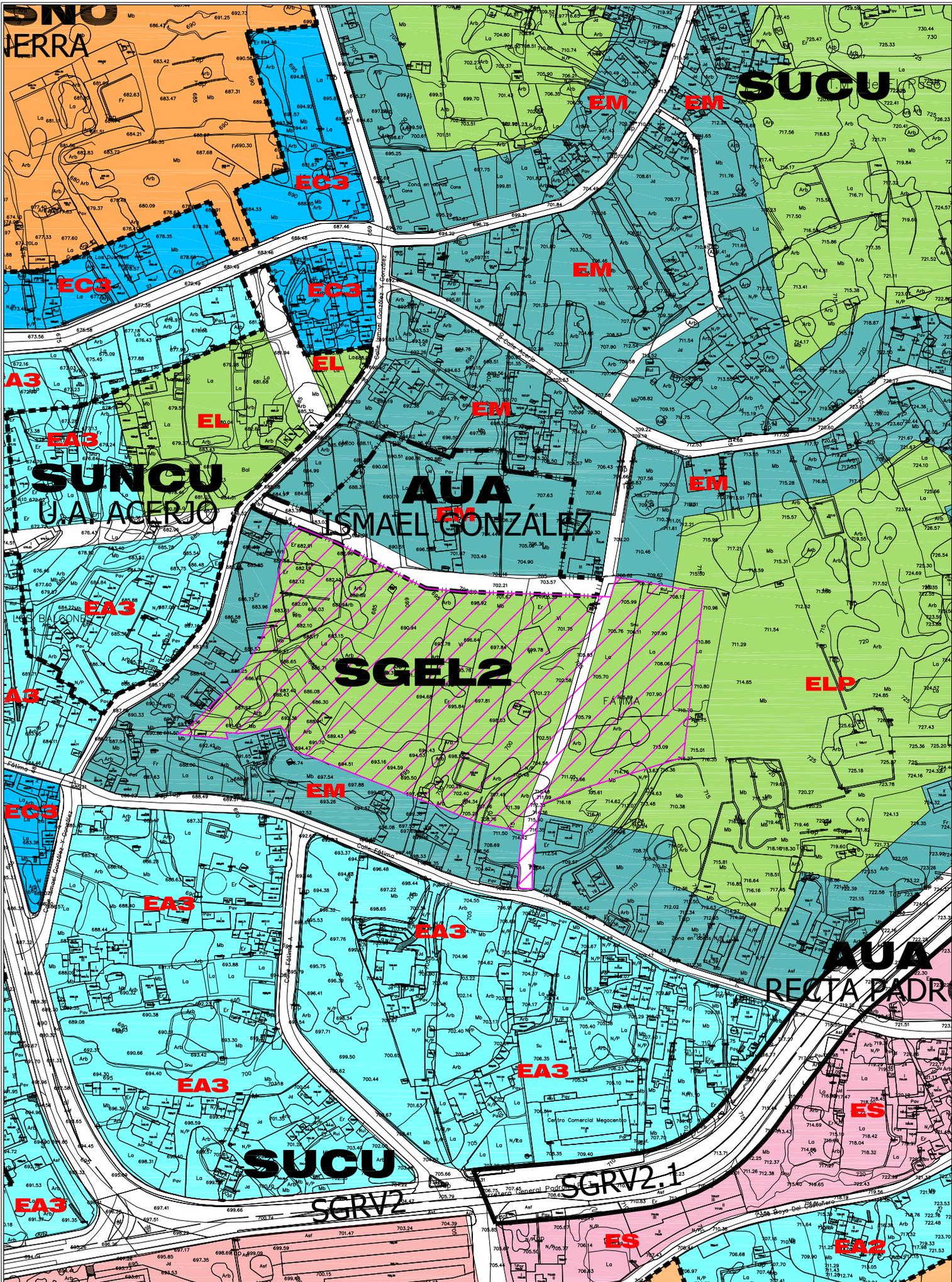
Superficie (m2) 17499

Objetivos y condiciones

Establecer un parque como transición entre los espacios edificados y el suelo no ocupado. La valoración económica de su obtención de suelo y coste de ejecución se especifica de forma detallada en el Estudio Económico Financiero de este Plan General.

El proyecto de ejecución del Sistema General ejecutará el sistema viario incluido en su ámbito.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO**SISTEMAS GENERALES**

Identificación:

SGEL 3

Situación:

Junto al cementerio

Descripción:

Sistema general de espacios libres junto al cementerio

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUSNO RECTA PADRÓN

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Cesión gratuita

Administración:

Ayuntamiento

Superficie (m2)

12792

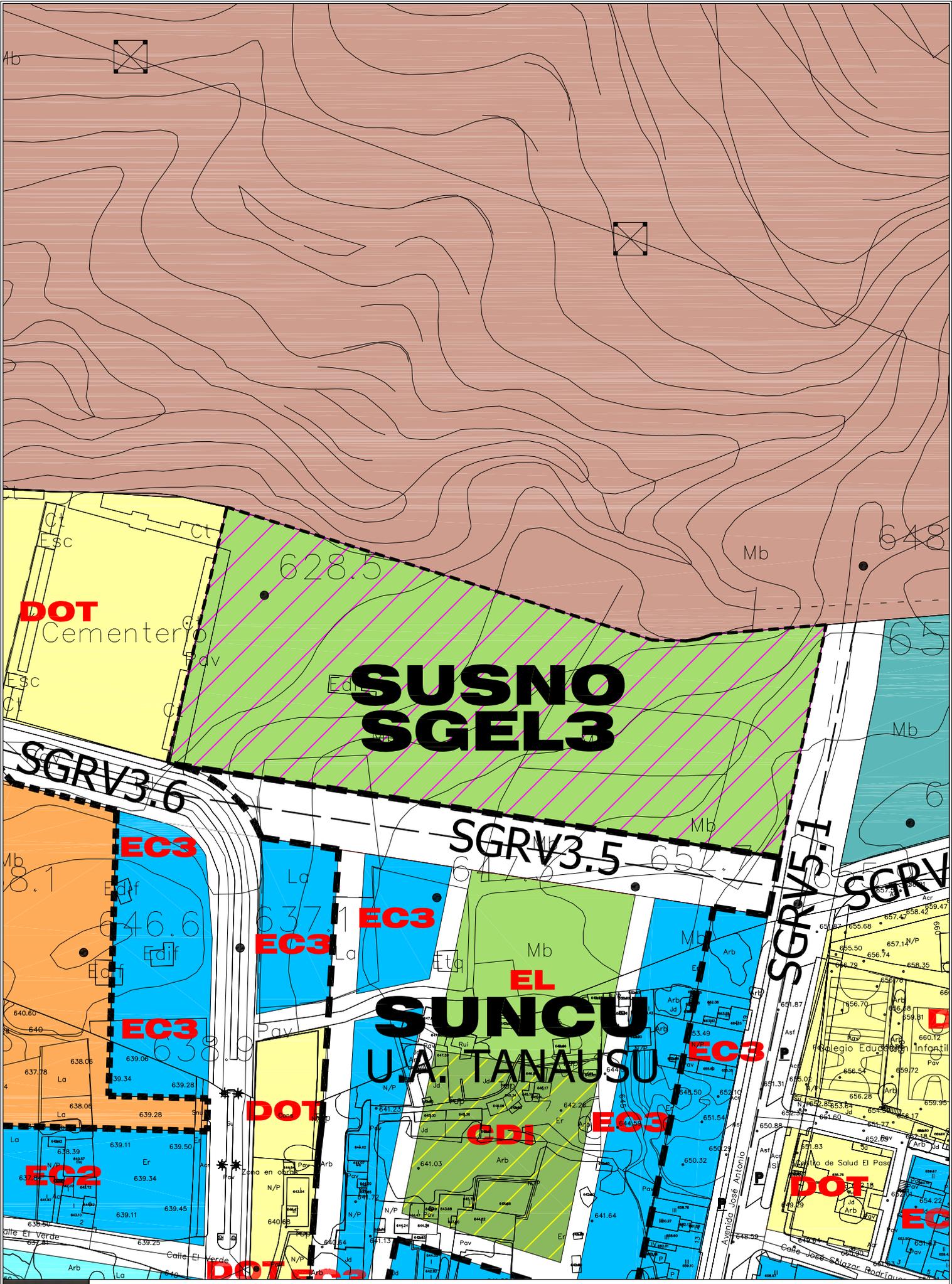
Objetivos y condiciones

Este sistema general de espacios libres está adscrito al sector de suelo urbanizable Recta de Padrón para la cesión de suelo.

La ejecución del parque será por cuenta del ayuntamiento y deberá respetar los valores naturales existentes en la zona de actuación.

La valoración económica de su coste de ejecución se especifica de forma detalla en el Estudio Económico Financiero de este Plan General.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO**SISTEMAS GENERALES**

Identificación:

SGEL 4

Situación:

Camino del Verde junto al cementerio municipal

Descripción:

Sistema general de espacios libres incluido en el sector de suelo urbanizable no ordenado El Verde.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUSNO EL VERDE

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Cesión gratuita

Administración:

Ayuntamiento

Superficie (m2)

10612

Objetivos y condiciones

Espacio libre de sistema general que sirve de transición entre el espacio natural y el espacio urbanizado.

Las intervenciones permitidas deben promover los valores naturales con la menor urbanización posible.

La valoración económica de su coste de ejecución se especifica de forma detalla en el Estudio Económico Financiero de este Plan General.



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificación:

SGEL 5

Situación:

Dos pinos

Descripción:

Parque urbano en el borde de suelo consolidado de Dos Pinos.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUCU

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Expropiación

Administracion:

Ayuntamiento

Superficie (m2)

5278

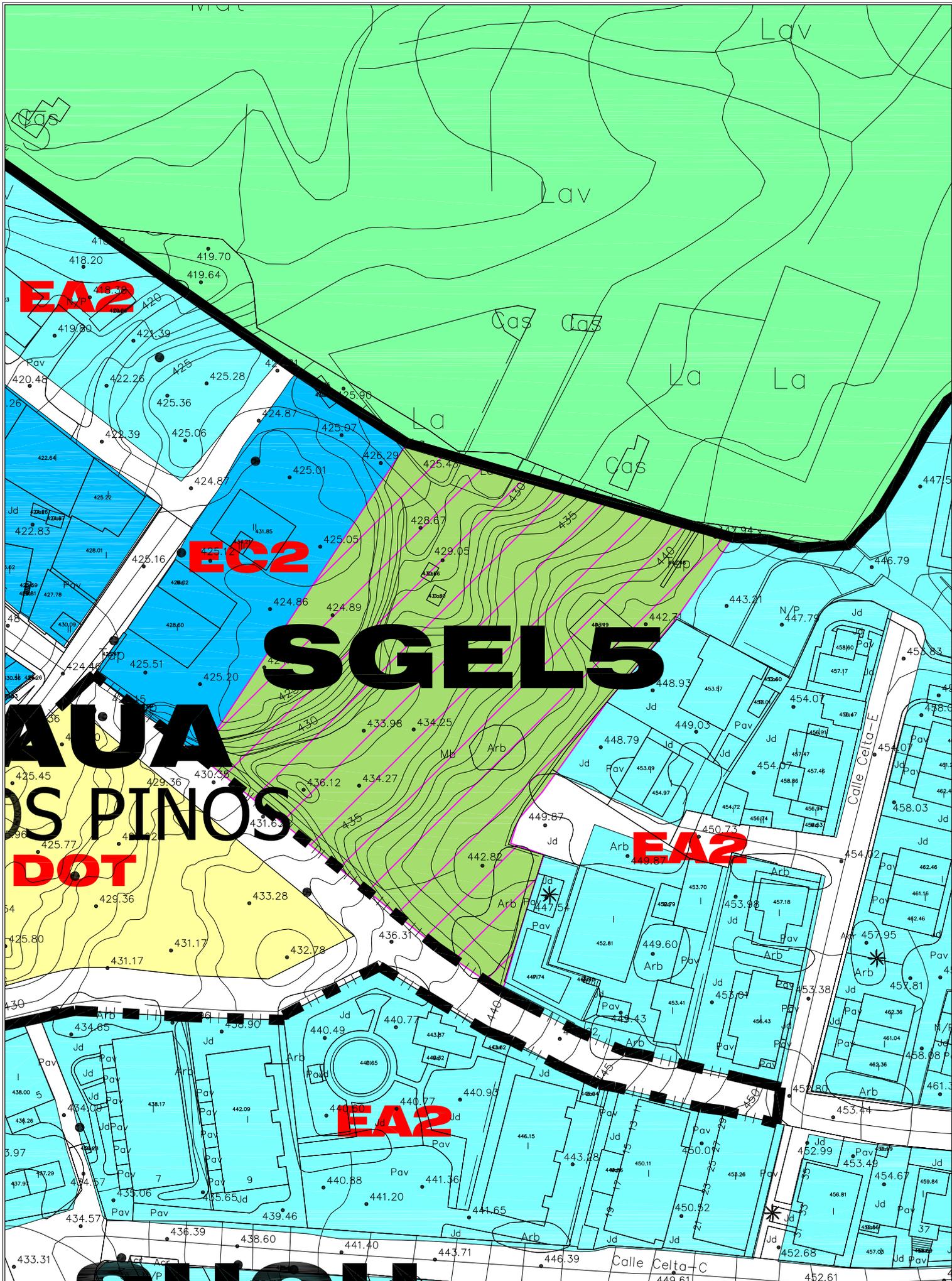
Objetivos y condiciones

Implantar un parque urbano en el suelo consolidado que aumente las dotaciones de esparcimiento y sirva de transición con el suelo rústico no ocupado.

La valoración económica de su obtención de suelo y coste de ejecución se especifica de forma detalla en el Estudio Económico Financiero de este Plan General.

Se ejecutará directamente mediante proyecto de ejecución de sistemas generales.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion: SGEL 6.1

Situacion: Vista Valle

Descripcion: Parte del suelo destinado a parque urbano a implantar en el ámbito de suelo urbano no ordenado de Vista Valle.

Clase de Suelo / Ambito / Sector : SUNCU VISTA VALLE

Obtencion (Incl / Adsc / Exp) Cesión gratuita

Administracion: Gestión urbanística

Superficie (m2) 6599

Objetivos y condiciones

El objetivo principal es dotar de un parque urbano que aumente las dotaciones de espacios libres de la zona de Vista Valle.

La valoración económica de su coste de ejecución se especifica de forma detalla en el Estudio Económico Financiero de este Plan General.

Se ejecutará directamente mediante proyecto de ejecución de sistemas generales.



**SRAR
TENDIÑA**

**GRV.2.2
RPIE**

ER2

SRPA SGEL 6.1

SGEL 6.1

SGEL

SGEL 6.1



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

SGEL 6.2

Situacion:

Vista Valle

Descripcion:

Parte del suelo destinado a parque urbano a implantar en el ámbito de suelo urbano no ordenado de Vista Valle.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUNCU VISTA VALLE

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Cesión gratuita

Administracion:

Gestión urbanística

Superficie (m2)

15824

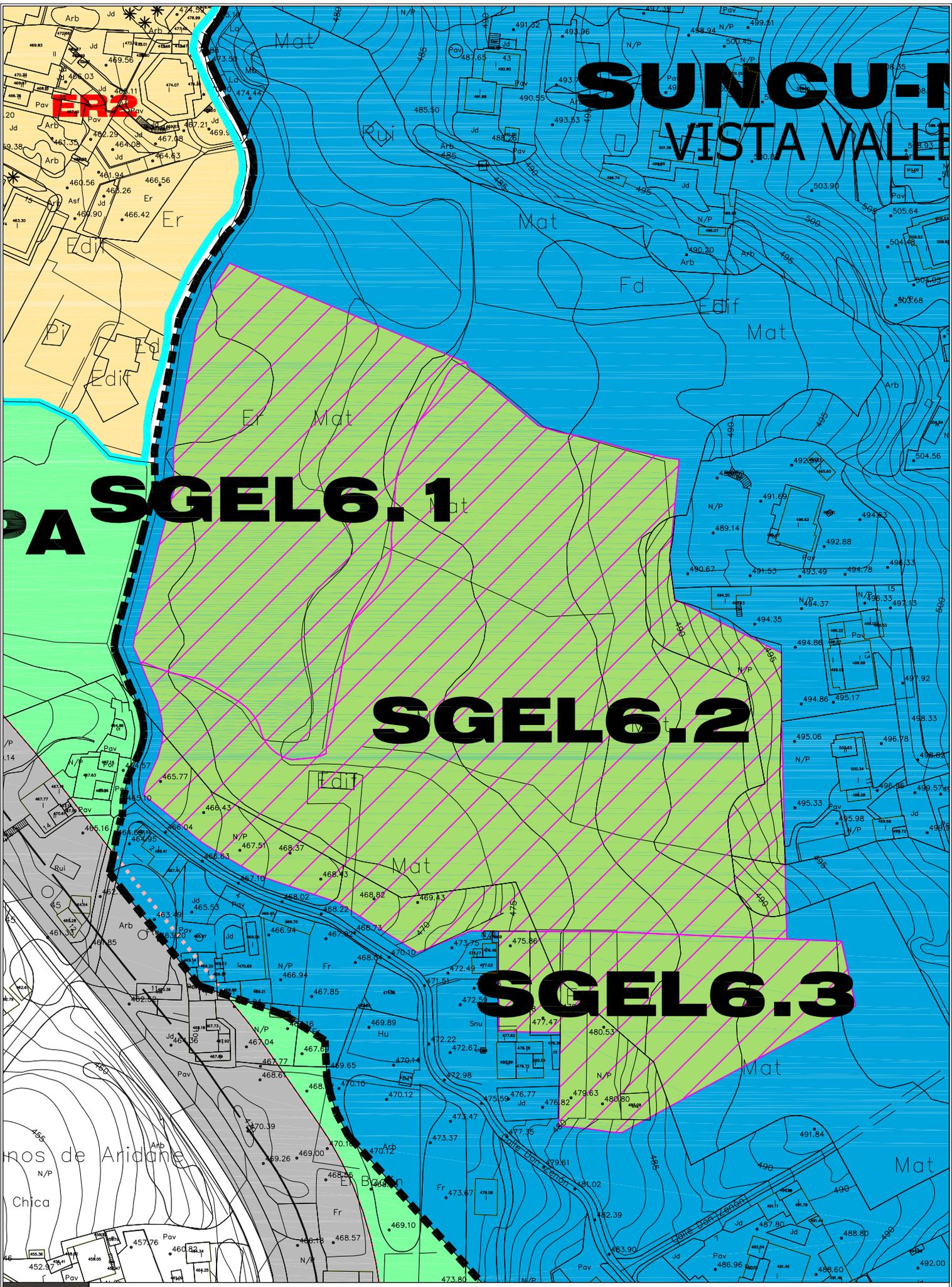
Objetivos y condiciones

El objetivo principal es dotar de un parque urbano que aumente las dotaciones de espacios libres de la zona de Vista Valle.

La valoración económica de su coste de ejecución se especifica de forma detalla en el Estudio Económico Financiero de este Plan General.

Se ejecutará directamente mediante proyecto de ejecución de sistemas generales.





SUNCU- VISTA VALLE

SGEL 6.1

SGEL 6.1

SGEL 6.2

SGEL 6.3

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

SGEL 6.3

Situacion:

Vista Valle

Descripcion:

Parte del suelo destinado a parque urbano a implantar en el ámbito de suelo urbano no ordenado de Vista Valle.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUNCU VISTA VALLE

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Cesión gratuita

Administracion:

Gestión urbanística

Superficie (m2)

3472

Objetivos y condiciones

El objetivo principal es dotar de un parque urbano que aumente las dotaciones de espacios libres de la zona de Vista Valle.

La valoración económica de su coste de ejecución se especifica de forma detalla en el Estudio Económico Financiero de este Plan General.

Se ejecutará directamente mediante proyecto de ejecución de sistemas generales.



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion: SGRV 1

Situacion: Carretera insular LP-3

Descripcion: Parte dela carretera insular LP-3 que se transforma en la Vía de Circunvalación al casco de El Paso desde el acceso al matadero insular hasta el campo de futbol donde enlaza de nuevo con la carretera insular.

Clase de Suelo / Ambito / Sector : SRPIE

Obtencion (Incl / Adsc / Exp) Expropiación

Administracion: Comunidad Autónoma

Superficie (m2) 593680

Objetivos y condiciones

Ejecución de la vía como alternativa al tráfico insular por el interior del casco con las menores afecciones posibles al territorio pero manteniendo un buen nivel de accesibilidad al núcleo de El Paso evitando el efecto barrera sobre las conexiones del resto del territorio. La valoración económica de su obtención y ejecución corresponde a la Comunidad Autónoma cuando redacte el proyecto correspondiente de ejecución.

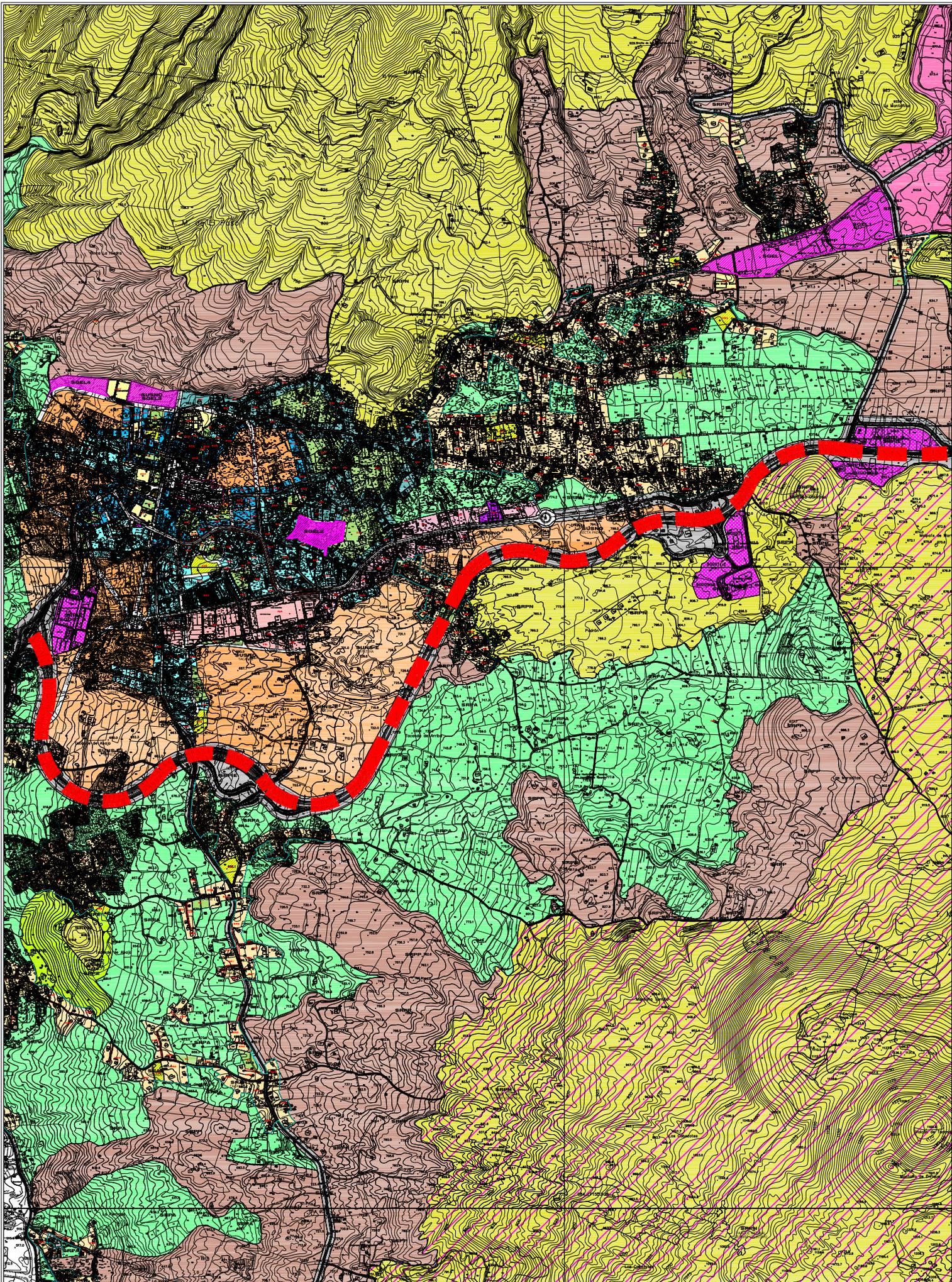
En la zona de paso en el Camino de Fátima deberá resolverse la continuidad del citado camino con un falso túnel y tratamiento vegetal como espacio libre o cualquier otra solución justificada que resuelva la continuidad del camino y no el asilamiento del asentamiento rural.

Se evitará el daño y pérdida de suelos durante el desarrollo de las determinaciones del planeamiento. La reutilización de los suelos en ajardinados y zonas verdes de la propia obra o del resto del municipio.

Será necesaria la realización de un Estudio de Impacto Ambiental efectuado sobre el proyecto final de la vía, y teniendo en cuenta las afecciones. La ejecución de la vía alternativa al tráfico insular por el interior del casco con las menores afecciones posibles al territorio per manteniendo un buen nivel de accesibilidad al núcleo de El Paso evitando el efecto barrera sobre las conexiones del resto del territorio.

El proyecto definitivo de este sistema general debe garantizar la conectividad ecológica a su paso por la zona Bb1.1.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion: SGRV 2

Situacion: Carretera Insular LP2

Descripcion: Carretera Insular LP-2

Clase de Suelo / Ambito / Sector : SUCU

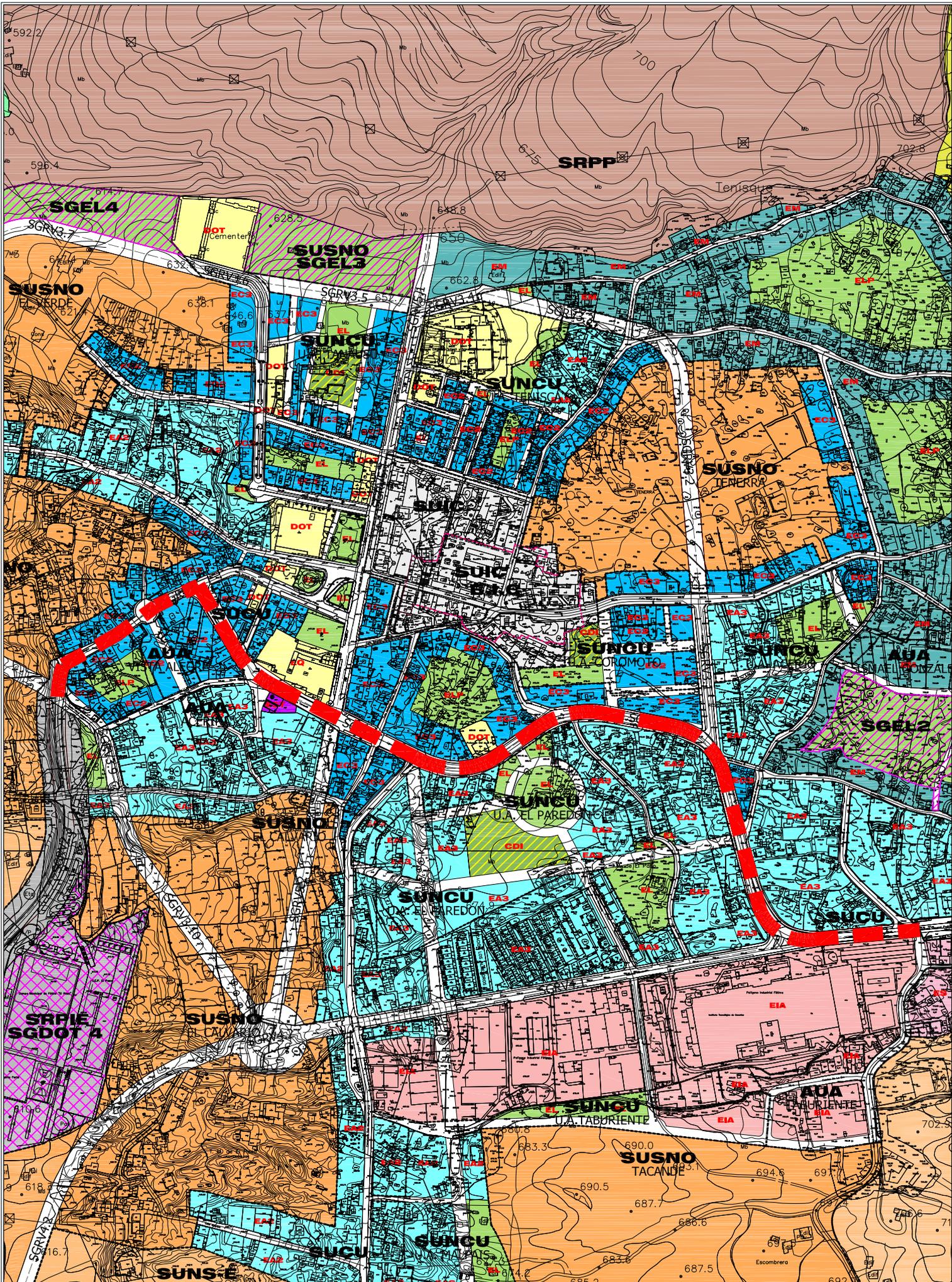
Obtencion (Incl / Adsc / Exp) Existente

Administracion: Cabildo Insular

Superficie (m2) 27786

Objetivos y condiciones Conservación y mantenimiento





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO**SISTEMAS GENERALES**

Identificación:

SGRV 2.1

Situación:

Tramo de la carretera LP-2 en la Recta de Padrón

Descripción:

Parte del actual sistema viario insular LP-2 a su paso por el casco del municipio en la Recta de Padrón e incluida dentro de una Actuación Urbanística Aislada.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUCU

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Existente

Administracion:

Cabildo Insular

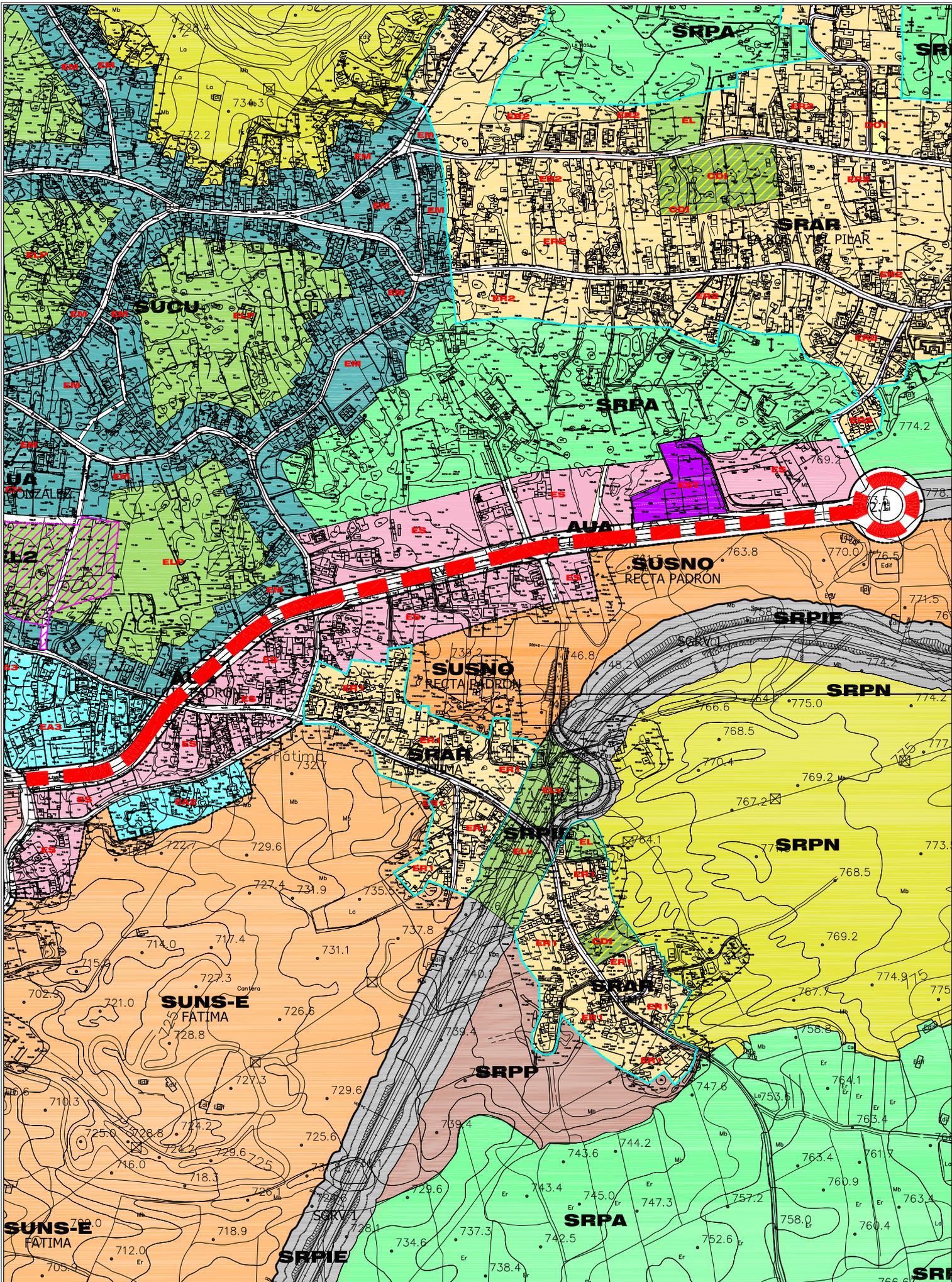
Superficie (m2)

26496

Objetivos y condiciones

Conservación y mantenimiento de la carretera hasta su conversión en vía urbana mediante la ejecución de la AUA propuesta una vez que se realice la vía de circunvalación LP-3.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

SGRV 2.2

Situacion:

Actual carretera LP-2

Descripcion:

carretera insular LP-2 desde el campo de futbol de El Paso hasta Los Llanos de Aridane.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SRPIE

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Existente

Administracion:

Cabildo Insular

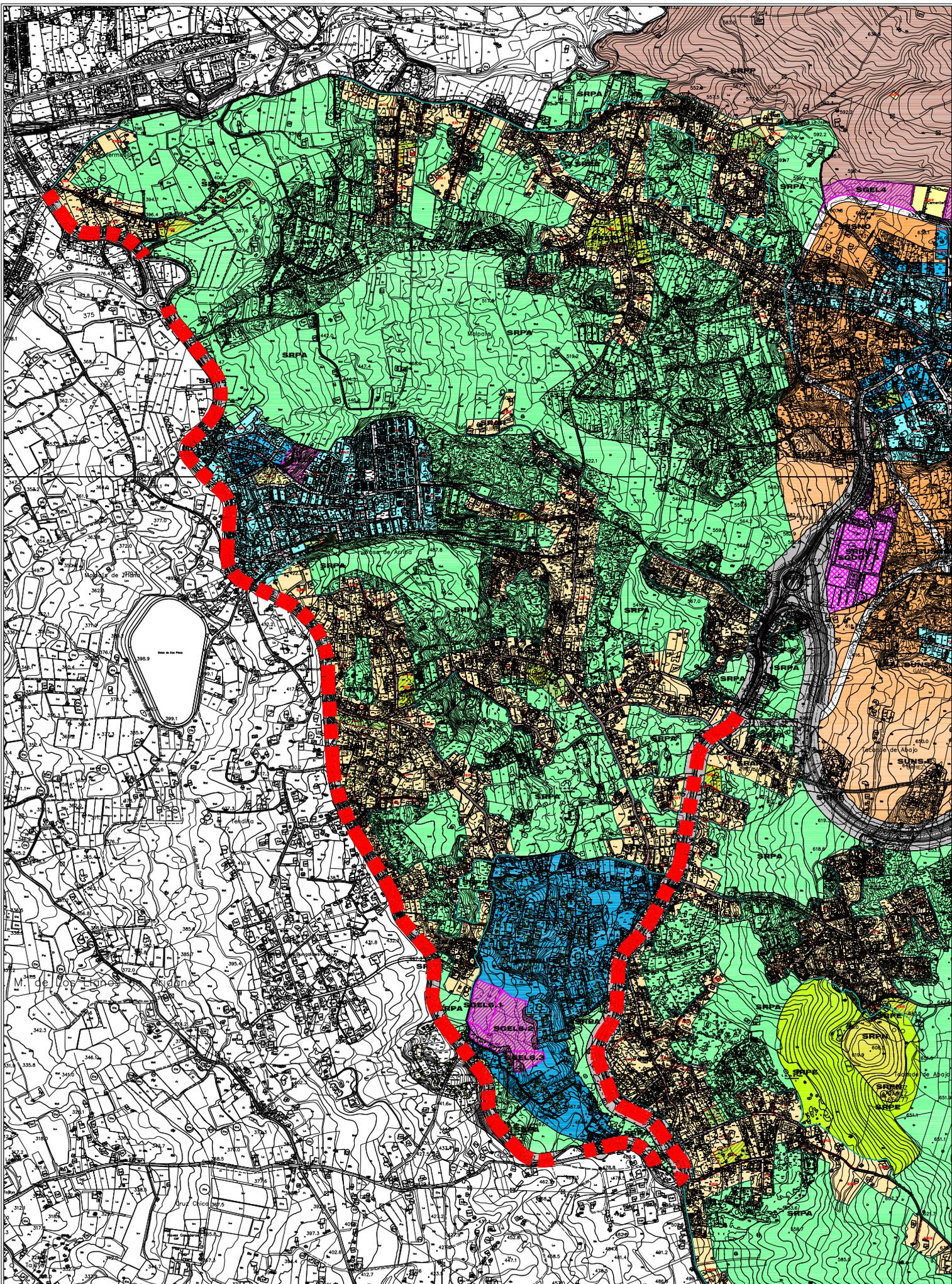
Superficie (m2)

132188

Objetivos y condiciones

Conservación y mantenimiento.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion: SGRV 3.1

Situacion: Calle Constitución

Descripcion: Tramo de la vía de circunvalación interior del casco.

Clase de Suelo / Ambito / Sector : SUCU

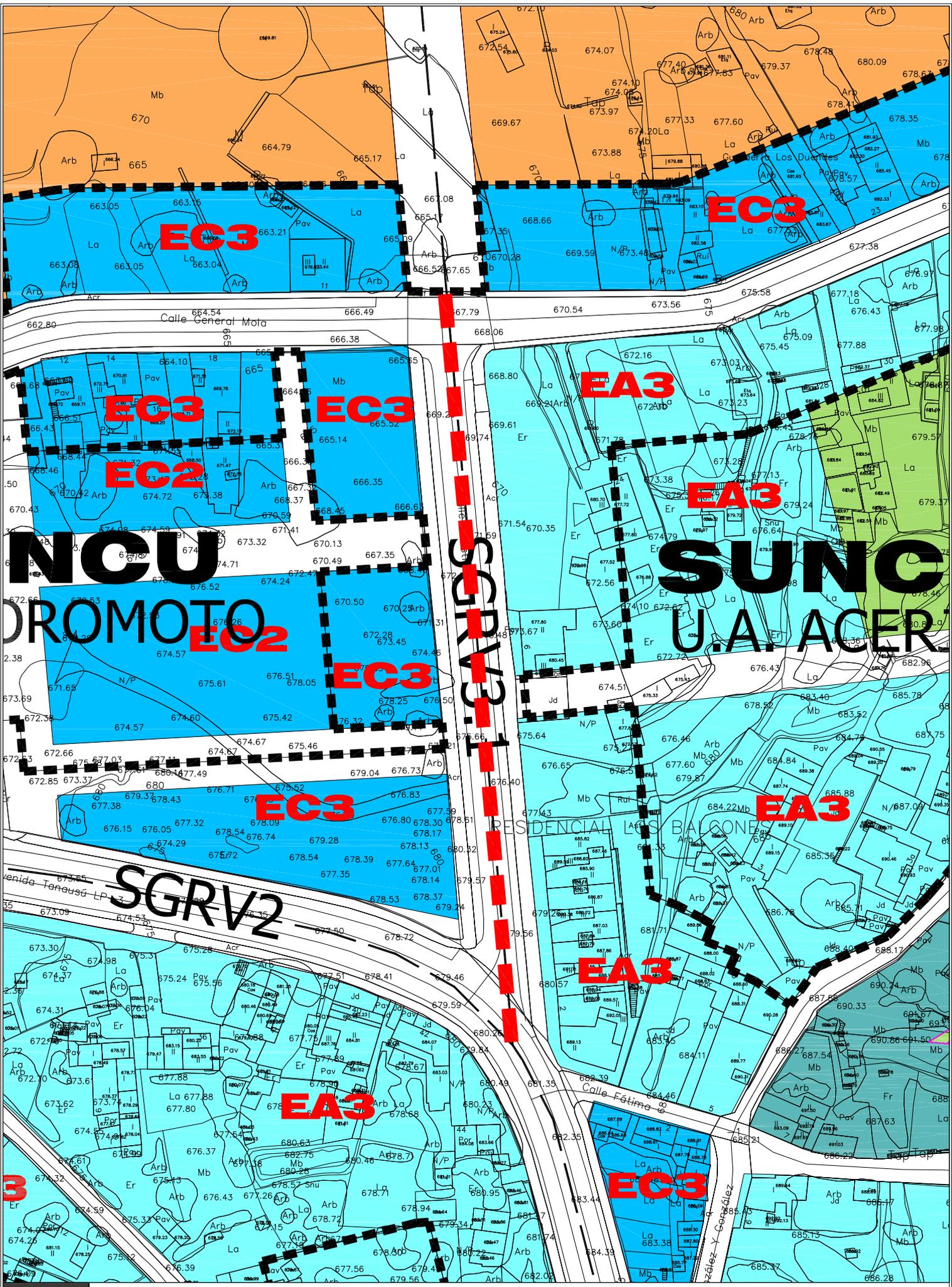
Obtencion (Incl / Adsc / Exp) Existente

Administracion: Ayuntamiento

Superficie (m2) 2954

Objetivos y condiciones Conservación y mantenimiento.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

SGRV 3.2

Situacion:

Zona de Tenerra

Descripcion:

Sistema general de la red viaria incluido en le sector de suelo urbanizable de Tenerra y que completa la vía de circunvalación interior del casco.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUSNO TENERRA

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Cesión gratuita

Administracion:

Gestión urbanística SUSNO

Superficie (m2)

5367

Objetivos y condiciones

Sistema viario incluido en el sector de suelo urbanizable Tenerra que además de funcionar como vía de circunvalación al casco forma parte de la ordenación viaria del sector siendo ejecutada como una carga urbanística más del sector como sistema local por el proyecto de urbanización del plan parcial ya que le otorga la condición de solar a las parcelas con las que delimita.



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

SGRV 3.3

Situacion:

Transversal a la Av. José Antonio y las laderas

Descripcion:

Sistema viario transversal a la Av. José Antonio incluido en el ámbito de la unidad de actuación Tenisca.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUNCU UA TENISCA

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Cesión gratuita

Administracion:

Ayuntamiento

Superficie (m2)

3469

Objetivos y condiciones

Sistema viario que forma parte de la vía de circunvalación interior del casco. La valoración económica de su coste de ejecución se especifica de forma detalla en el Estudio Económico Financiero de este Plan General.



Mb

EM

EM

EL

EM

EL

EA2

EA2

EC2

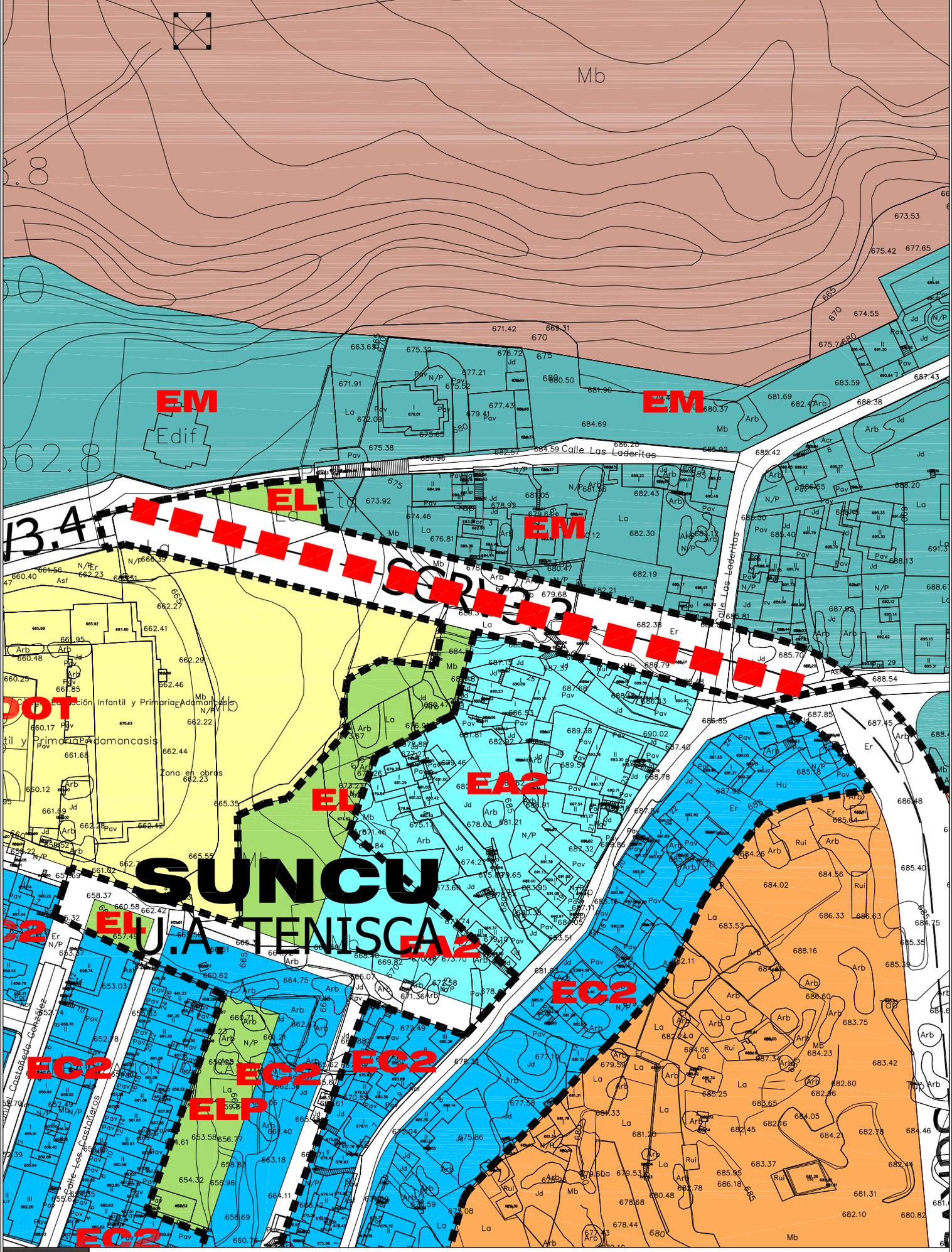
EC2

EC2

EC2

ELP

EC2



SUNCU U.A. TENISCA

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

SGRV 3.4

Situacion:

Transversal Av. José Antonio

Descripcion:

Calle existente transversal a la av. José Antonio y que forma parte de la vía circunvalación interior del casco.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUCU

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Existente

Administracion:

Ayuntamiento

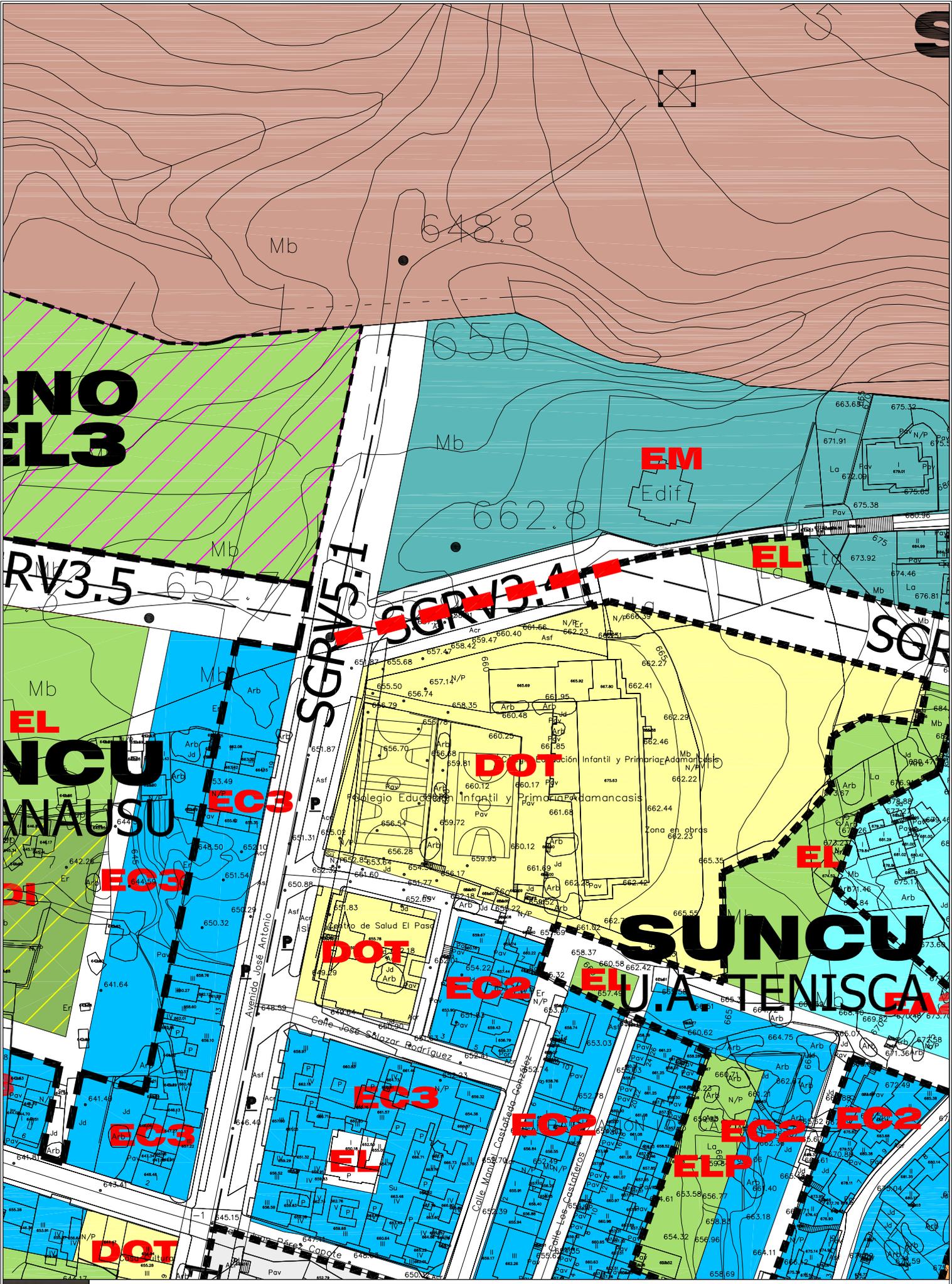
Superficie (m2)

1228

Objetivos y condiciones

Conservación y mantenimiento.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificación:

SGRV 3.5

Situación:

Transversal a la Av. José Antonio

Descripción:

Sistema viario transversal a la Av. José Antonio incluido en el ámbito de la unidad de actuación Tanausú.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUNCU UA TANAUSU

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Cesión gratuita

Administracion:

Gestión urbanística

Superficie (m2)

2960

Objetivos y condiciones

Sistema viario que forma parte de la vía de circunvalación interior del casco y que al estar incluida en la unidad de actuación Tanausú y formar parte de la ordenación de su sistema viario interior debe ser ejecutada por los propietarios o promotores de la unidad como sistema local por el proyecto de urbanización de la unidad de actuación ya que le otorga la condición de solar a las parcelas con las que delimita.



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

SGRV 3.6

Situacion:

C/ Antonio González Suarez

Descripcion:

Sistema viario existente de acceso al cementerio municipal.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUCU

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Existente

Administracion:

Ayuntamiento

Superficie (m2)

1439

Objetivos y condiciones

Conservación y mantenimiento.



DOT

Cementerio

SUNSGEL

SGRV 3.6

EC3

EC3

EC3

EC3

SUN U.A. TANA

EC2

EC2

DOT

CDI

DOT EC3

EC3



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion: SGRV 3.7

Situacion: Camino El Verde

Descripcion: Sistema viario que completa la circunvalación interior al casco y conecta con el SGRV 3.6

Clase de Suelo / Ambito / Sector : SUSNO EL VERDE

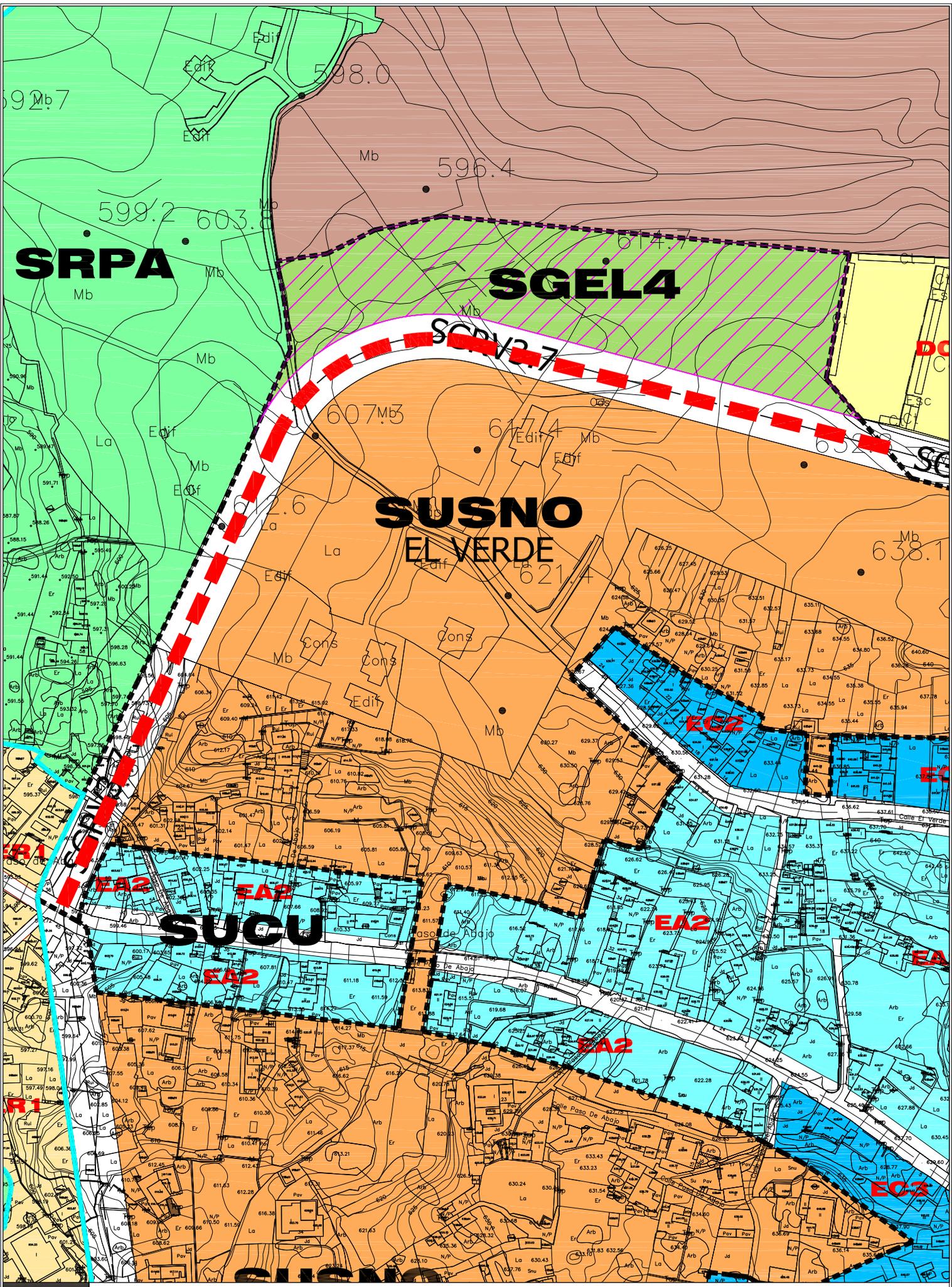
Obtencion (Incl / Adsc / Exp) Cesión gratuita

Administracion: Gestión urbanística SUSNO

Superficie (m2) 8558

Objetivos y condiciones
 Sistema viario incluido en el sector de suelo urbanizable El Verde que además de funcionar como vía de circunvalación al casco forma parte de la ordenación viaria del sector siendo ejecutada como una carga urbanística más del sector como sistema local por el proyecto de urbanización del plan parcial ya que le otorga la condición de solar a las parcelas con las que delimita.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

SGRV 3.8

Situacion:

Sector de suelo urbanizable Miramar 1

Descripcion:

Sistema viario incluido en el sector de suelo urbanizable Miramar 1 y que además de funcionar como vía de circunvalación al casco forma parte de la ordenación viaria del sector siendo ejecutada como una carga urbanística más del sector.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUSNO MIRAMAR

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Cesión gratuita

Administracion:

Gestión urbanística SUSNO

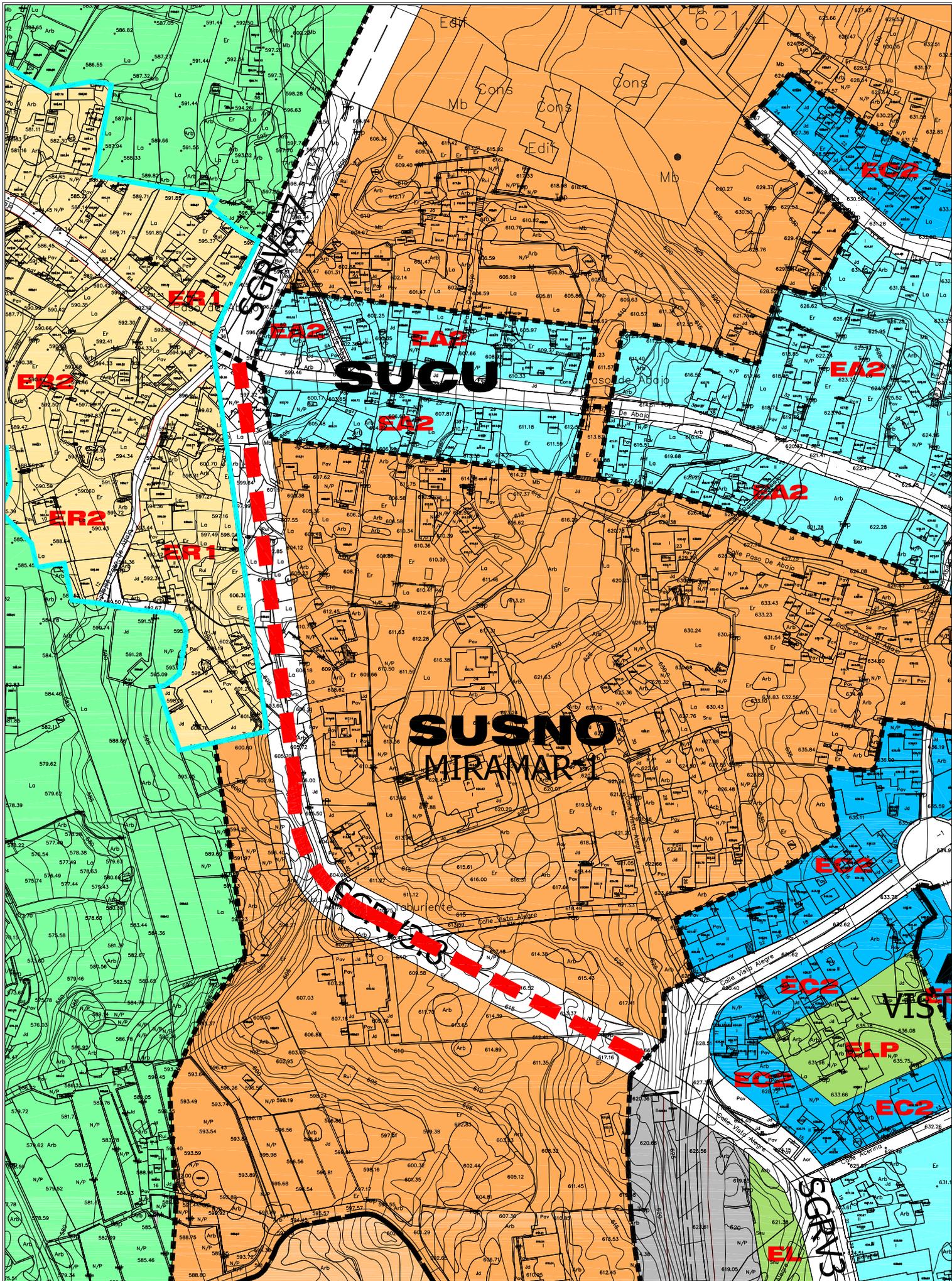
Superficie (m2)

6517

Objetivos y condiciones

Ordenar el sistema viario del sector residencial y articular el sistema viario del casco a través de la vía de carácter estructurante pero de ejecución como sistema local por el proyecto de urbanización del plan parcial pero de ejecución como sistema local ya que le otorga la condición de solar a las parcelas con las que delimita.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

SGRV 3.9

Situacion:

Borde de carretera insular y camino de Miramar

Descripcion:

Viaro parcialmente existente que se conecta con los sistemas SGRV-3-8 y 3-10 para completar la vía de circunvalación interior del casco.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUCU

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Parcialmente expropiación

Administracion:

Ayuntamiento

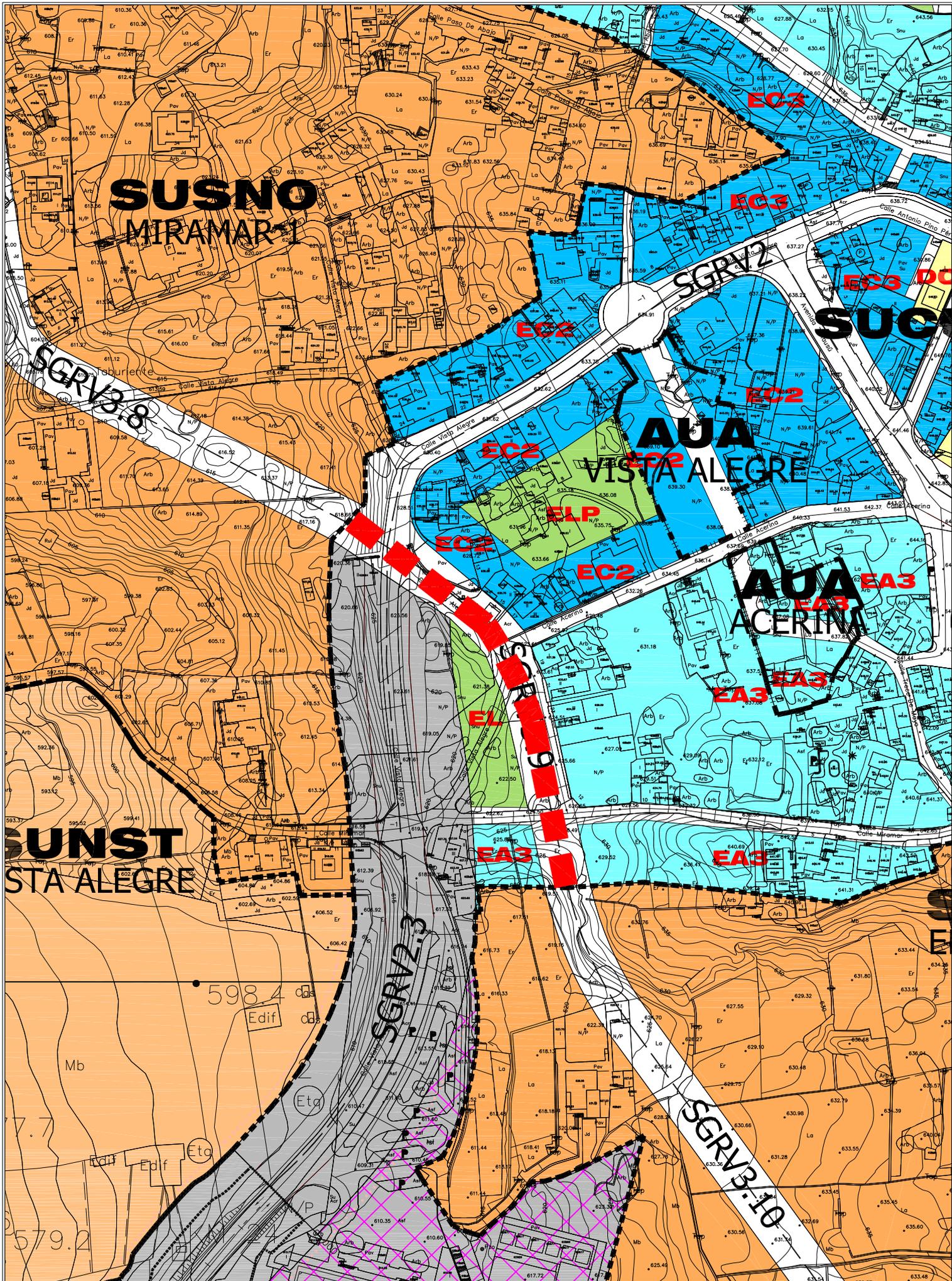
Superficie (m2)

2761

Objetivos y condiciones

Conectar con los sistemas SGRV-3-8 y 3-10 para completar la vía de circunvalación interior del casco. La valoración económica de su obtención de suelo y coste de ejecución se especifica de forma detalla en el Estudio Económico Financiero de este Plan General.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

SGRV 3.10

Situacion:

Entre carretera insular y zona de El Calvario

Descripcion:

Sistema viario incluido en el sector de suelo urbanizable El Calvario y que además de funcionar como vía de circunvalación al casco forma parte de la ordenación viaria del sector siendo ejecutada como una carga urbanística más del sector.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUSNO EL CALVARIO

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Cesión gratuita

Administracion:

Gestión urbanística SUSNO

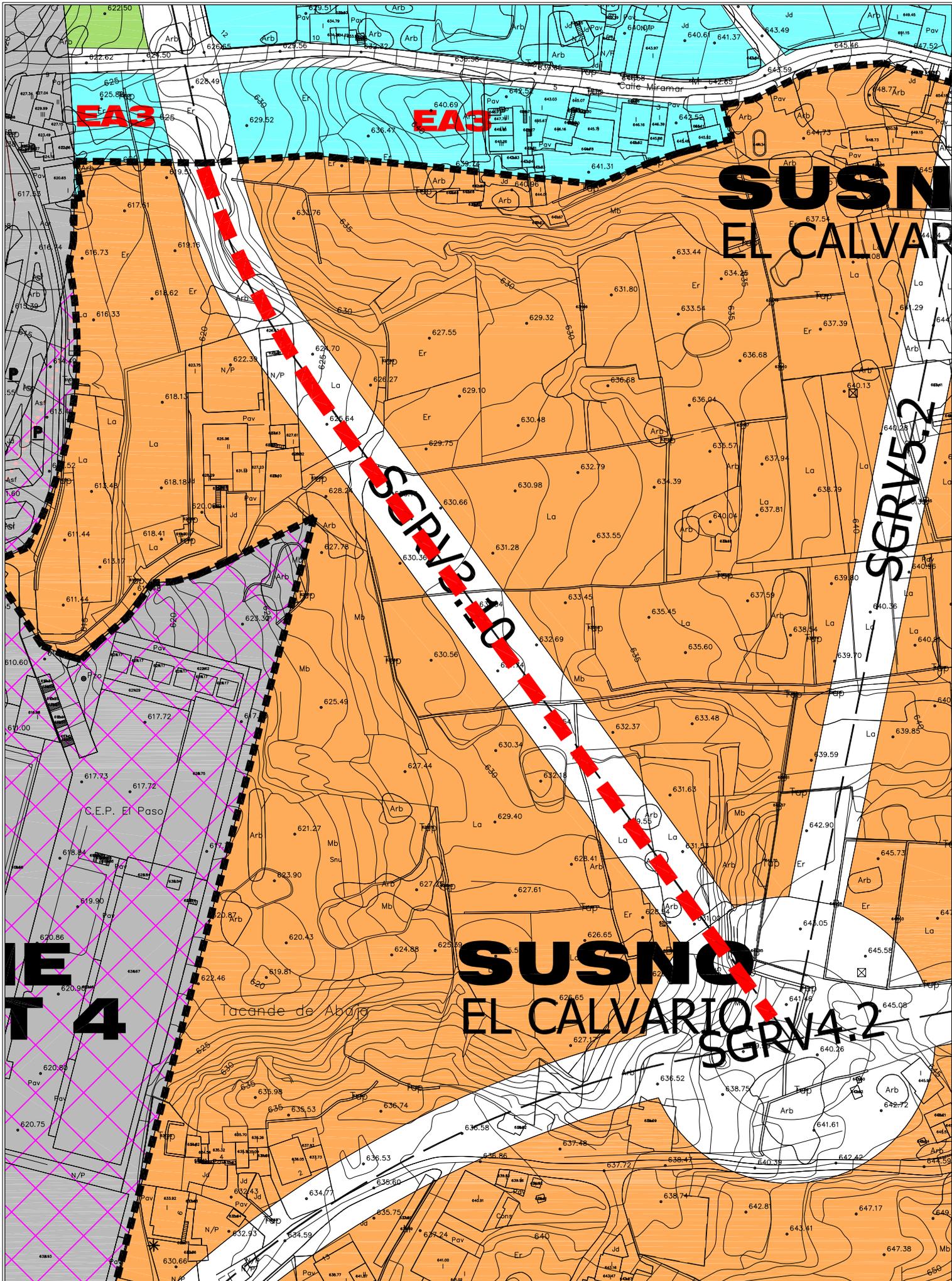
Superficie (m2)

4664

Objetivos y condiciones

Ordenar el sistema viario del sector residencial y articular el sistema viario del casco a través de la vía de carácter estructurante pero de ejecución como sistema local por el proyecto de urbanización del plan parcial ya que le otorga la condición de solar a las parcelas con las que delimita.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion: SGRV 4.1

Situacion: Av. Venezuela

Descripcion: Av. Venezuela que forma parte del sistema viario estructurante del casco.

Clase de Suelo / Ambito / Sector : SUCU

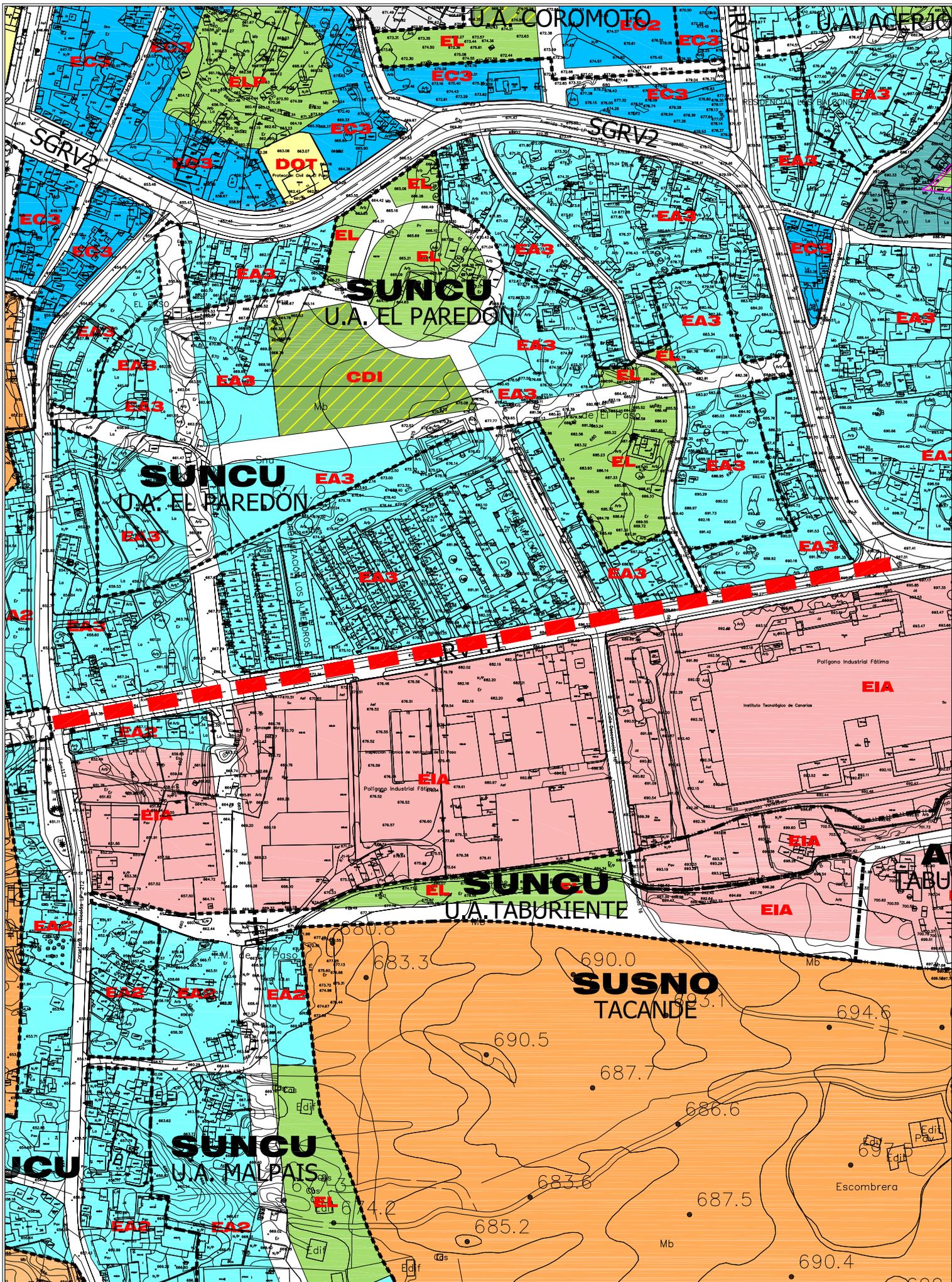
Obtencion (Incl / Adsc / Exp) Existente

Administracion: Ayuntamiento

Superficie (m2) 7299

Objetivos y condiciones
Conservación y mantenimiento.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

SGRV 4.2

Situacion:

El Calvario

Descripcion:

Sistema viario incluido en el sector de suelo urbanizable El Calvario y que además de funcionar como vía de circunvalación al casco forma parte de la ordenación viaria del sector siendo ejecutada como una carga urbanística más del sector.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUSNO EL CALVARIO

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Cesión gratuita SUSNO

Administracion:

Gestión urbanística

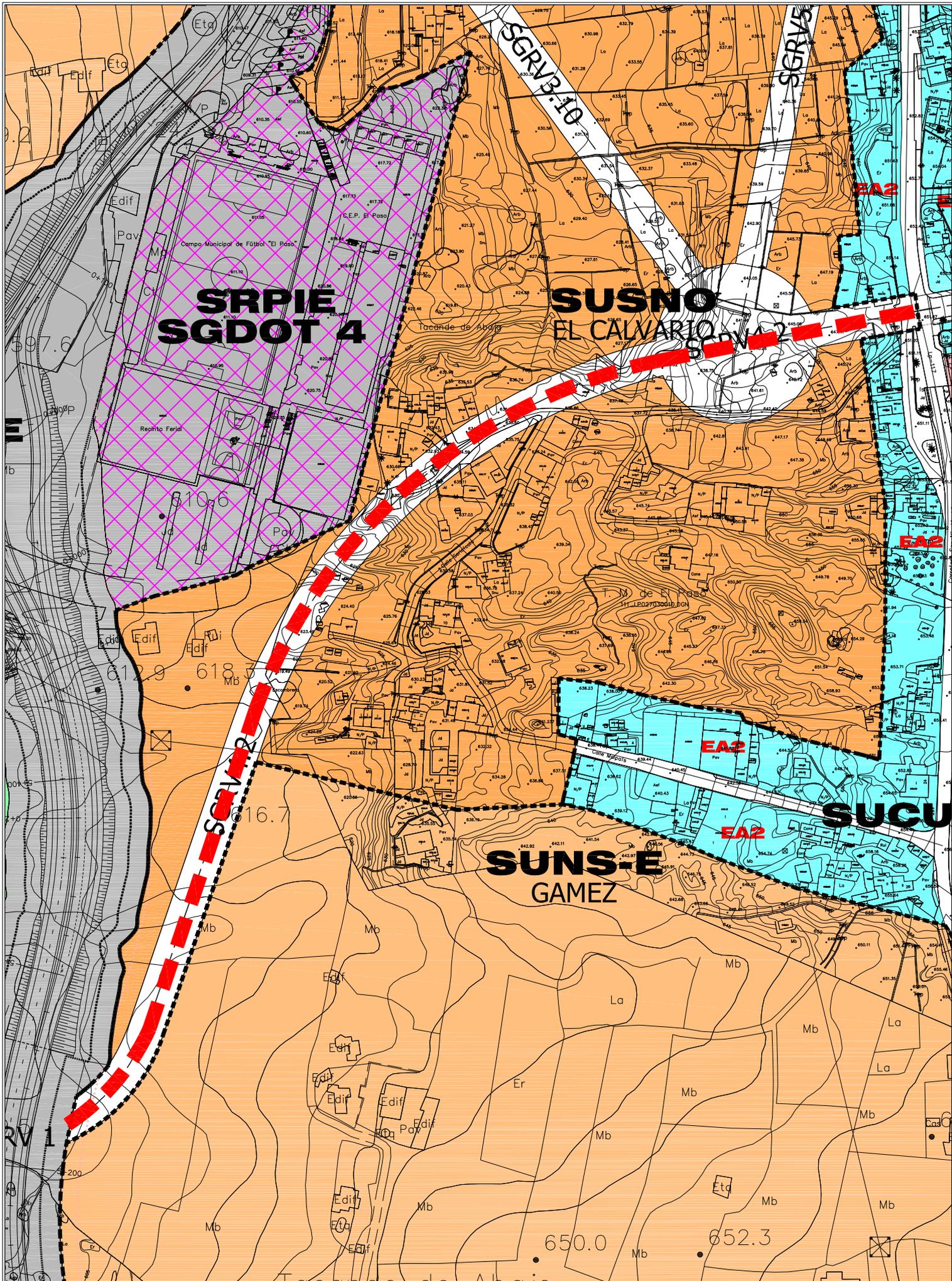
Superficie (m2)

15287

Objetivos y condiciones

Ordenar el sistema viario del sector residencial y articular el sistema viario del casco a través de la vía de carácter estructurante pero de ejecución como sistema local por el proyecto de urbanización del plan parcial como sistema local ya que le otorga la condición de solar a las parcelas con las que delimita.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificación:

SGRV 4.3

Situación:

Viario de conexión con la vía insular LP-3

Descripción:

Viario de conexión con la vía insular LP-3 y la prolongación de la avenida de Venezuela.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SRPIE

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Expropiación

Administracion:

Ayuntamiento

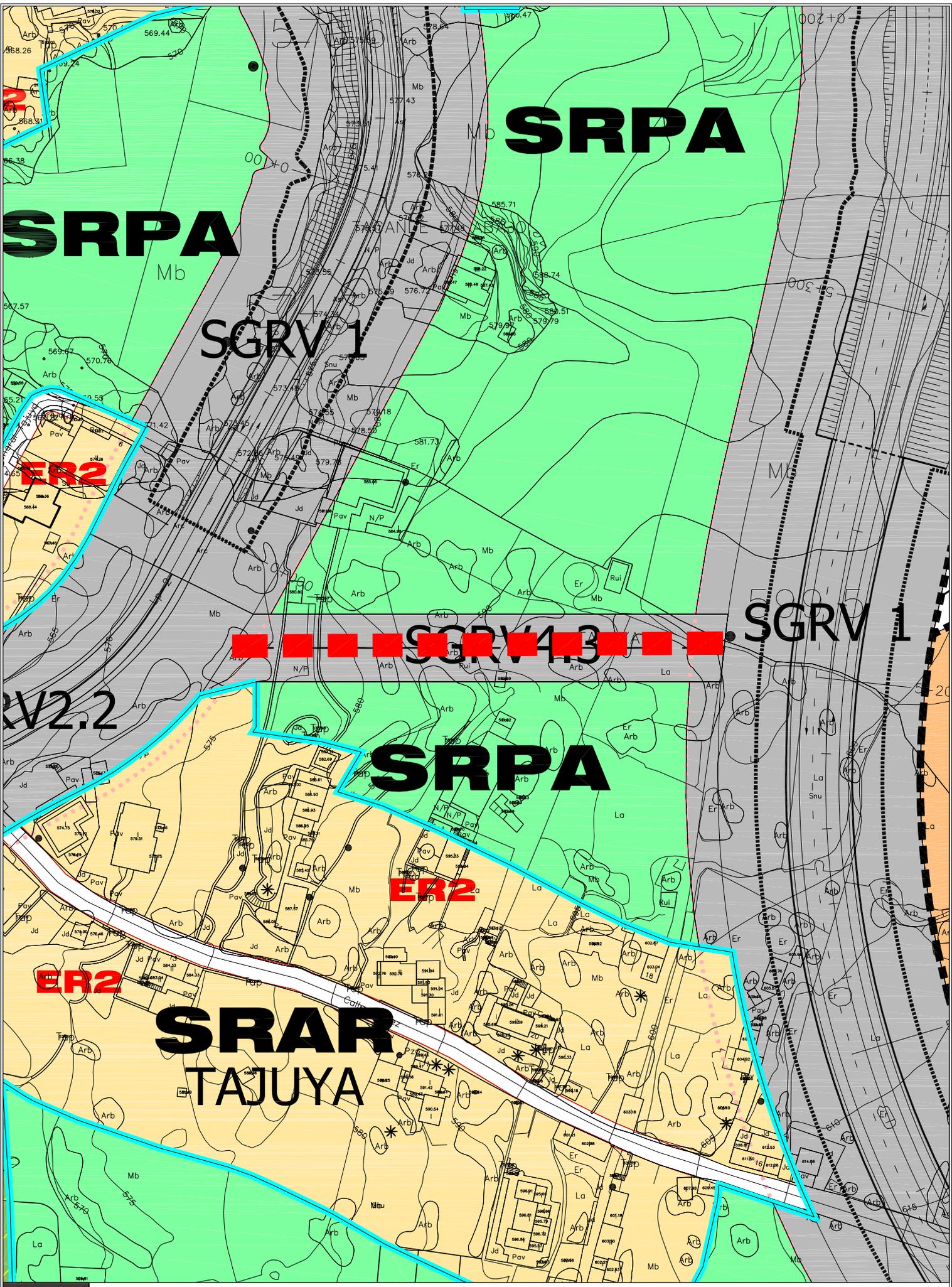
Superficie (m2)

2370

Objetivos y condiciones

Conectar la vía insular LP-3 con la prolongación de la avenida de Venezuela que atraviesa el sector de suelo urbanizable El Calvario. La valoración económica de su obtención de suelo y coste de ejecución se especifica de forma detalla en el Estudio Económico Financiero de este Plan General.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO**SISTEMAS GENERALES**

Identificacion:

SGRV 5.1

Situacion:

Av. José Antonio

Descripcion:

Av. José Antonio como la vía central de organización del sistema viario del casco.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUCU

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Existente

Administracion:

Ayuntamiento

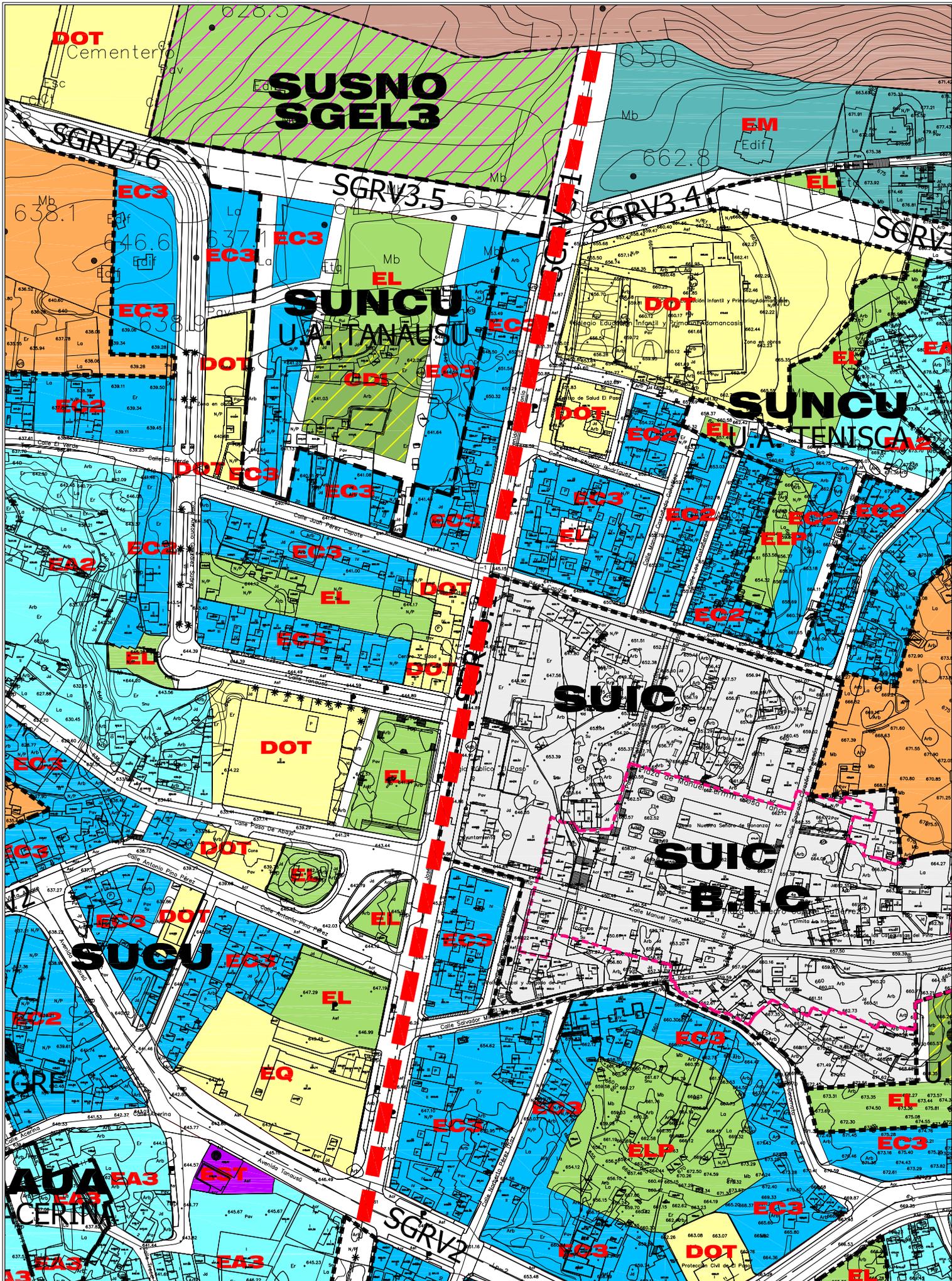
Superficie (m2)

9928

Objetivos y condiciones

Conservación y mantenimiento.





PLAN GENERAL DE ORDENACION DE EL PASO

SISTEMAS GENERALES

Identificacion:

SGRV 5.2

Situacion:

Desde la carretera general hasta la futura rotonda

Descripcion:

Vía que compete la circunvalación al casco de El Paso desde la carretera general hasta la rotonda que conecta con la prolongación de la Av. Venezuela.

Clase de Suelo / Ambito / Sector :

SUSNO EL CALVARIO

Obtencion (Incl / Adsc / Exp)

Cesión gratuita

Administracion:

Gestión urbanística

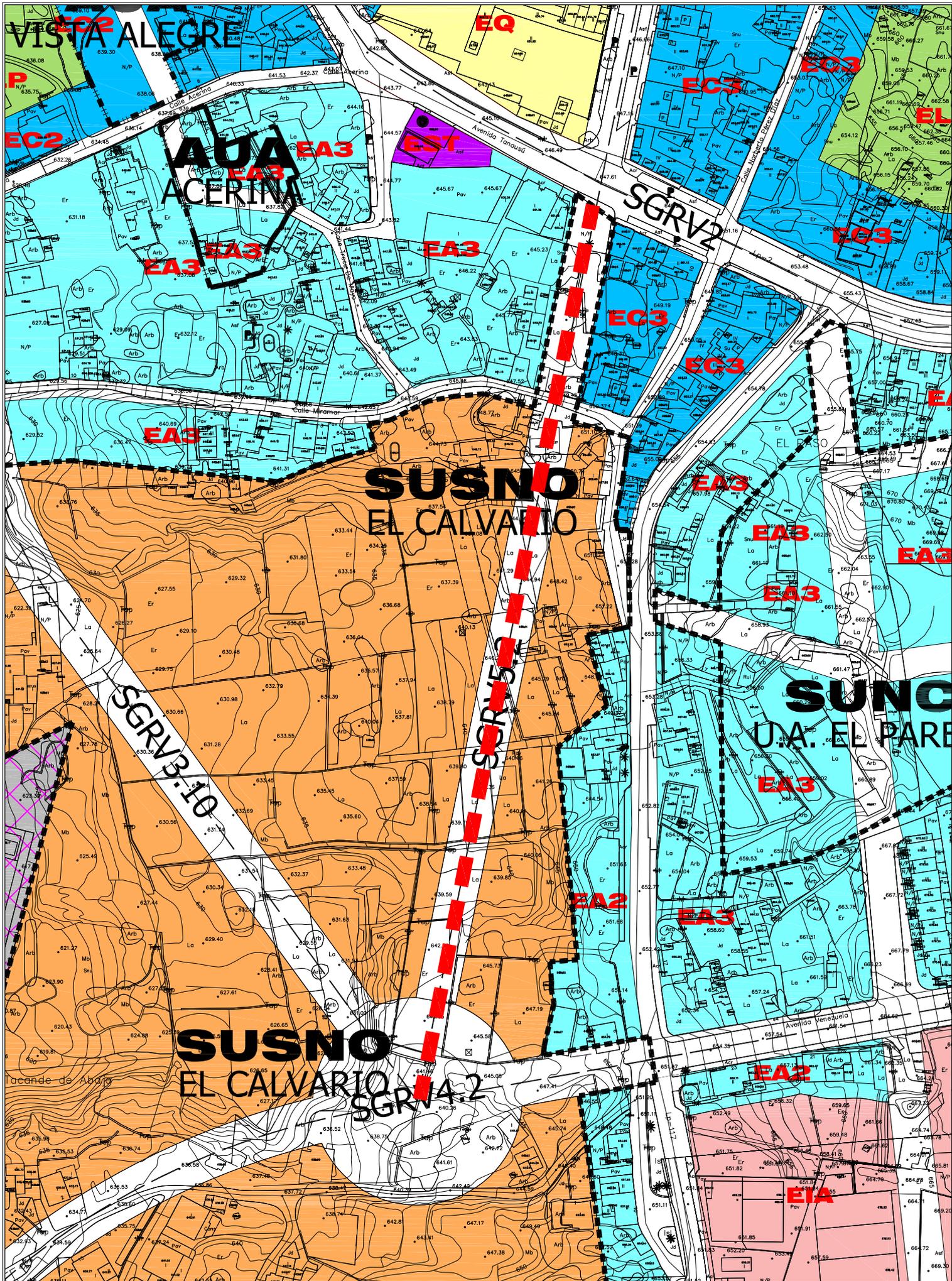
Superficie (m2)

5080

Objetivos y condiciones

Completar la ordenación pormenorizada del sector, conectando con la rotonda en la prolongación de la Av. Venezuela, formando parte del sistema viario local que otorga la condición de solar a las parcelas resultantes de la ordenación del plan parcial con las que delimita.





Argeo Semán Díaz, Arquitecto
OA3 Oficina de Arquitectura Tres SLP.

