

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN Z.S.R. 1-3 EL HORNITO

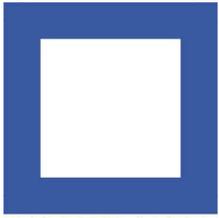
ANEXO I

SÍNTESIS DE LA MEMORIA
REFORMADO DICIEMBRE 2012

AJUSTADA AL:

Acuerdo de la COTMAC de fecha 29 de octubre de 2012 en relación al expediente: PLAN PARCIAL EL HORNITO ZSR 1-3 TAZACORTE. APROBACION DE LAMEMORIA AMBIENTAL Y EMISIÓN DEL INFORME PREVISTO EN EL ART-35 TRLOTENC. EXPTE. 2008/0811



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN:	Z.S.R. 1-3 EL HORNITO	Nº EXP: 2006_17  PEDRO GUTIERREZ
SITUACIÓN:	CASCO URBANO T.M. VILLA DE TAZACORTE	
PROMOTOR:	INMO-BEST GALAICA 2006 S.L.	
ARQUITECTO:	PEDRO A. GUTIERREZ HERNANDEZ COLEGIADO Nº 2500 C.O.A.C.	
FECHA:	ENERO 2007	

ÍNDICE:

ANEXO I	80
SÍNTESIS DE LA MEMORIA	80
1.- SINTESIS.	80
1.1.- LA ORGANIZACIÓN DE LOS USOS.	80
1.2.- CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.	80
1.2.1.- RED VIARIA INTERIOR DE TRÁFICO RODADO.	80
1.2.2.- RED VIARIA INTERIOR PEATONAL.	81
1.2.3.- DISTRIBUCIÓN DE AGUA.	81
1.2.3.1.- RED DE ABASTECIMIENTO.	81
1.2.3.2.- HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.	81
1.2.3.3.- RED DE RIEGO.	81
1.2.4.- SANEAMIENTO.	81
1.2.4.1.- RED DE AGUAS RESIDUALES.	81
1.2.4.2.- RED DE AGUAS PLUVIALES.	81
1.2.5.- ENERGÍA ELÉCTRICA.	81
1.2.5.1.- RED DE SUMINISTRO EN MEDIA TENSIÓN (M.T.). ESTACIONES TRANSFORMADORAS.	81
1.2.5.2.- RED DE SUMINISTRO EN BAJA TENSIÓN (B.T.).	82
1.2.6.- ALUMBRADO PÚBLICO.	82
1.2.7.- TELEFONÍA.	82
1.2.8.- RESIDUOS SÓLIDOS.	82
1.3.- CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.	82
1.4.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.	83
1.5.- ACTUACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL.	83
2.- CUADROS RESUMEN.	84
2.1.- DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	84
2.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.	84
2.2.1.- DETERMINACIONES QUE SE FIJAN EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN VIGENTE	84
2.2.1.1.- DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL.	84
2.2.1.2.- DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.	85
2.3.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES DEL PLAN PARCIAL.	85
2.4.- USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES POR PARCELA.	86
NORMAS:	86
2.4.1.- EDIFICACIÓN ABIERTA ALINEADA A VIAL (EAA).	86
2.4.2.- EDIFICACIÓN DE LIBRE COMPOSICIÓN (LC)	88
2.4.3.- EDIFICACIÓN CERRADA (EC)	90
2.5.- CUADROS COMPARATIVOS TR, REGLAMENTO Y PLAN PARCIAL.	92
2.6.- SUPERFICIES TOTALES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.	93

ANEXO I

SÍNTESIS DE LA MEMORIA

1.-SINTESIS.

El planeamiento urbanístico municipal es el Texto Refundido del Plan General de Ordenación de La Villa y Puerto de Tazacorte, aprobado definitivamente, de forma parcial, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, C.O.T.M.A.C., en la sesión celebrada el día 28 de julio de 2.004, salvo los ámbitos suspendidos, según apartado segundo del acuerdo, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 216, de fecha 9 de noviembre de 2.004.

En el Plan General de Ordenación, se delimita un área clasificada como Suelo Urbanizable denominado como ZSR-1 El Hornito, junto al núcleo urbano del mismo nombre, que se remite a planeamiento de desarrollo mediante Plan Parcial. En la Ficha del sector se refleja que la superficie a ordenar es de 11.538 m², aproximadamente. También se denomina Plan Parcial 1-3.

Se presenta, por tanto, como un área con la capacidad de rematar urbanísticamente un vacío que ha quedado casi rodeado de suelo urbano consolidado.

Entre los datos de partida a tener en cuenta a la hora de establecer la ordenación del sector se encuentran el obtener una distribución de usos y una ocupación del terreno lo más coherente posible con la idea de plantear un tejido residencial de cierta calidad espacial. Esto conlleva el estudiar a fondo la forma de adaptarse a la acusada topografía para no producir afecciones excesivas de uso e impacto

La ordenación que se propone se estructura fundamentalmente en una vía de doble sentido que desciende por el lindero Sur para dar servicio a las viviendas sin que estas formen pantallas arquitectónicas y rompan con las perspectivas.

Se plantea el aparcamiento privado bajo rasante, accediéndose a este por vías del sistema general o del propio sector.

1.1.-LA ORGANIZACIÓN DE LOS USOS.

Aparte del uso residencial a que están destinados los terrenos objeto de ordenación, es preciso destinar reglamentariamente reservas de suelo para espacios libres públicos, dotacional social y equipamientos comercial, y plazas de aparcamiento en superficie.

Las parcelas residenciales se sitúan a lo largo del vial, siguiendo las alineaciones que marcan la nueva calle proyectada.

El espacio libre cumple principalmente con la función de organizador del resto de los usos, se plantea en una franja continua en contacto con el suelo rústico.

El equipamiento socio cultural linda con el espacio libre en el lado Norte de este. Integrándose el uno con el otro y dando como resultado un espacio abierto central con ligera pendiente Oeste-Este; permitiendo que unas parcelas se levanten sobre el espacio libre y dotacional por un lado, mientras que por otro se levantan sobre otras viviendas del propio sector, dando como resultado que la totalidad de viviendas del sector tengan vistas al mar.

Acompañando a la red viaria se prevén 13 plazas de aparcamiento al aire libre (5 de ellas para personas con movilidad reducida), que unidas a las 112 mínimas que se prevén dentro de la edificación hacen un total de 125 plazas.

1.2.-CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones del presente Plan Parcial será el instrumento mediante el cual se dimensionen las diferentes infraestructuras y servicios a ejecutar, conforme a lo señalado en dicho Plan. Asimismo fijará las características de los materiales a emplear así como las condiciones técnicas bajo las que se deberá proceder en la ejecución de las obras.

1.2.1.-RED VIARIA INTERIOR DE TRÁFICO RODADO.

Para el cálculo de las obras de pavimentación se estará a lo dispuesto en la instrucción del M.O.P.U. sobre ejecución de firmes de carretera.

Las vías proyectadas cumplirán, en la medida de lo posible, con la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, aunque el cumplimiento de dicha Ley se encuentra fuertemente condicionado por las características de los terrenos objeto de ordenación.

1.2.2.-RED VIARIA INTERIOR PEATONAL.

La red peatonal está integrada básicamente por el sistema de aceras de las calles proyectadas. Debido a las suaves pendientes que se producen en el sector, se disponen paseos con rampas adaptadas a las personas con minusvalías físicas.

La sección de las aceras permiten en todo momento el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.

1.2.3.-DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

1.2.3.1.-RED DE ABASTECIMIENTO.

Se proyecta una red mallada que parte del punto de acometida exterior a la urbanización y, discurriendo enterrada en zanja, está en disposición de suministrar a todas las viviendas previstas. Se prevé una dotación de 250 litros por habitante y día, debiendo reunir el agua para consumo las condiciones de potabilidad establecidas por la legislación vigente al respecto.

La red de agua potable deberá estar claramente separada y diferenciada de la posible red de agua residual depurada para riego y otros usos, evitándose filtraciones y confusiones, especialmente en las acometidas a las parcelas residenciales.

En las acometidas, la presión no será inferior a la presión mínima de suministro a la que está obligado el Ayuntamiento, según se establece en las ordenanzas del Servicio Municipal de Aguas.

1.2.3.2.-HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.

La red de hidrantes contra incendios estará alimentada desde dos puntos de acometida exteriores a la urbanización, discurriendo su trazado enterrado en zanja. Deberá estar en disposición de alimentar a las dos bocas más próximas en la situación más desfavorable, funcionando simultáneamente con un gasto de 5 l/s por unidad. Dichas bocas se dispondrán a una distancia no superior a 200 m., en las áreas de espacios libres y zonas más altas del Sector.

1.2.3.3.-RED DE RIEGO.

Partiendo de los puntos de acometida desde los que parte la red de agua potable, el trazado de esta red discurre enterrado, calculándose la misma atendiendo a las necesidades de las plantas, a la climatología y al sistema de riego que se vaya a emplear.

Las bocas de riego se dispondrán en los espacios libres a una distancia no superior a 30 m. y en los parterres de las aceras, a fin de facilitar el riego por aspersión o por goteo de tal forma que los radios de acción sean homogéneos y continuos.

1.2.4.-SANEAMIENTO.

Se plantea un sistema separativo, de forma que una red recoja las aguas residuales procedentes de las edificaciones y otra las de escorrentía de la red viaria y espacios libres.

1.2.4.1.-RED DE AGUAS RESIDUALES.

El trazado de esta red se dispone enterrado en zanja a lo largo de los viales proyectados, debiendo acometer al colector general que discurre por el camino La Modesta .

Se dispondrán pozos de registro a distancias inferiores a 40 m. y en todos los cambios de dirección, pendiente y encuentros de colectores. En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automáticas para la limpieza de la misma. En su defecto, deberá quedar garantizada la limpieza del colector de forma periódica por los servicios municipales de mantenimiento de la red de alcantarillado.

1.2.4.2.-RED DE AGUAS PLUVIALES.

Se proyecta un trazado que, disponiéndose enterrado en zanja, discurre a lo largo de los viales que se proponen y por el espacio libre vertiéndose, para su reutilización en la amplia red de riego de las fincas ladera abajo.

1.2.5.-ENERGÍA ELÉCTRICA.

El suministro eléctrico correrá a cargo de la compañía eléctrica UNELCO, de acuerdo con la legislación, reglamentación y normativa de aplicación vigentes.

1.2.5.1.-RED DE SUMINISTRO EN MEDIA TENSIÓN (M.T.). ESTACIONES TRANSFORMADORAS.

El trazado de la red de distribución de suministro de fluido eléctrico en M.T. discurrirá enterrado en zanja desde el punto de enganche que ha designado la compañía suministradora hasta la estación

transformadora que se localizará en el sector. La estación transformadora se localizará en uno de los espacios libres. Para el diseño de la estación transformadora se observarán todas las reglamentaciones y normativas de aplicación, teniendo en cuenta las distancias necesarias para pasillos, accesos, etc.

La potencia total demandada por el centro de transformación se calculará con base en el número de viviendas previstas, superficie en m² de locales comerciales, centros docentes, culturales, alumbrado público, etc., aplicándole el coeficiente de simultaneidad que indica la normativa de aplicación.

1.2.5.2.-RED DE SUMINISTRO EN BAJA TENSIÓN (B.T.).

Partiendo de la estación transformadora del sector, el trazado de la red de suministro eléctrico en B.T. discurre, enterrado en zanja, por dos líneas. Desde estas líneas se está en disposición de suministrar tanto a las parcelas residenciales como a las destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos.

Las derivaciones, conexiones y protección de los diferentes tramos de la red se realizarán en el interior de armarios plásticos de intemperie que alojarán las correspondientes barras de conexión para la red principal de entrada y salida.

1.2.6.-ALUMBRADO PÚBLICO.

La red de alumbrado tiene un trazado consistente en 4 líneas que, partiendo de la estación transformadora, van disponiéndose en subterráneo (zanja) por una de las aceras de las diferentes vías proyectadas hasta cubrir las necesidades de iluminación de todas las parcelas delimitadas en el Plan Parcial.

El alumbrado guardará las características de iluminancia media y de distribución fotogramétrica del resto de las instalaciones municipales conforme a la normativa de aplicación.

Las luminarias y lámparas deberán estar, asimismo, estandarizadas o autorizadas, en su caso, por el Servicio Municipal de Alumbrado Público, debiendo asimismo estar homologadas por el Instituto Astrofísico de Canarias (en cuanto a su incidencia en la contaminación lumínica).

1.2.7.-TELEFONÍA.

Para diseñar la red de telefonía es conveniente que el proyectista de la misma realice el trabajo en contacto directo con la compañía suministradora, recabando la conformidad de la misma una vez acabada la redacción del trabajo.

La red estará constituida por la red principal o de alimentación, que enganchando en el punto que marque la compañía suministradora discurrirá hasta los distintos armarios de interconexión, desde los que partirán las distintas redes de distribución que darán servicio a un máximo de 25 líneas cada una.

1.2.8.-RESIDUOS SÓLIDOS.

El volumen de residuos sólidos a recoger se calculará a razón de 0,5 kg (1 litro) por habitante y día una vez que el sector se convierta en núcleo urbano.

La eliminación de los mismos se realizará de acuerdo con lo establecido en las ordenanzas municipales y normativa de aplicación vigentes en cuanto a tipos de recipiente, situación de éstos en las vías, horario de recogida, etc. Los residuos se verterán de forma controlada en un vertedero autorizado. Se dispondrán, en lugares habilitados para tal fin, contenedores que faciliten la recogida selectiva de papel, vidrio, envases y residuos orgánicos.

1.3.-CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

El promotor se compromete a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de la Villa de Tazacorte, una vez ejecutadas las obras de urbanización o cuando aquél lo demande, siempre y cuando haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial y se haya aprobado igualmente la reparcelación, las superficies de suelo, según la ordenación urbanística, para viales, para la instalación y el funcionamiento de los diferentes servicios públicos previstos y las necesarias para materializar las siguientes reservas:

- Reserva para Sistema Local de Espacios Libres públicos (S.L.E.L), con localización y dimensiones establecidas por el presente Plan Parcial según legislación vigente, a disponer en las parcelas señaladas en el Plano de Parcelación como E.L. El promotor deberá costear, como gasto de urbanización, el ajardinamiento de los espacios libres, al menos en una superficie equivalente a la fijada en la vigente legislación.
- Reserva para equipamiento social-cultural a disponer en la parcela que en el Plano de Parcelación se indica como **P 7 D-SC**, con la superficie que determina el Plan Parcial según legislación vigente. Se entregará con la condición de solar.

En cuanto al procedimiento para la recepción de las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. Una vez concluidas las obras de urbanización, el promotor lo pondrá en conocimiento de la Administración Municipal, aportando certificado final expedido por la Dirección Técnica y solicitando su recepción definitiva por parte del Ayuntamiento.

La Corporación Municipal, dentro de los 60 días siguientes a la comunicación, señalará día y hora para proceder a la recepción solicitada, convocando a tal efecto a los Propietarios o representantes de los mismos, a la Empresa que ha llevado cabo la ejecución de las obras y a la Dirección Facultativa de las mismas. Si las obras han sido ejecutadas de acuerdo con el proyecto aprobado serán recibidas, levantándose al efecto el oportuno acta que firmarán los asistentes.

El promotor se compromete, además, a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Tazacorte la superficie de suelo precisa para la materialización de 10% de aprovechamiento lucrativo del sector, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, una vez distribuidos equitativamente los beneficios y cargas derivados del proceso de planeamiento y urbanización.

1.4.-TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Se proponen tres (3) tipos de actuación en las parcelas residenciales resultantes de la ordenación:

Parcelas que se destinan a actuaciones colectivas de viviendas de 2 plantas, con tipología denominada **EAA** (edificación abierta alineada a vial) y **LC** (edificación de libre composición), y por otro parcelas en las que pueden darse actuaciones de viviendas plurifamiliares con tipología de dos plantas denominadas **EC** (edificación cerrada).

Las parcelas en que se realicen actuaciones conjuntas son las que permiten mayor densidad de viviendas del sector y están basadas en una normativa urbanística de vivienda que en el Plan General se denominan EC (aunque en nuestro caso, son sólo dos plantas)

Las parcelas de actuación basadas en la normativa urbanística de nominada en el Plan General EAA y LC (aunque en nuestro caso, son sólo dos plantas), de menor densidad edificatoria que las anteriores. Se pretende el desarrollo de una ordenación con tipologías de vivienda de mediana -baja densidad, con el mayor grado de integración posible en el medio y que produzca el menor impacto posible.

Por tanto, aunque las diferentes tipologías edificatorias elegidas quedan ligadas a las parcelas, se opta por permitir cierta flexibilidad en lo referente a que cada parcela tiene su coeficiente de edificabilidad específico. Por otro lado las tipologías edificatorias del resto de los usos responden a usos específicos que en ningún caso superarán las dos plantas de altura y una ocupación que varía según el uso.

1.5.-ACTUACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL.

Las principales actuaciones de carácter ambiental del presente Plan pasan por la mejora general de la condiciones de habitabilidad y ambientales del grupo residencial y de todo el ámbito afectado por el mismo. En este sentido, se sugieren un conjunto de actuaciones que se concretan en las siguientes:

- Retirada de los escombros y limpieza de basuras localizadas en el interior, en los bordes de la actuación.
- Trasplante de los ejemplares arbóreos que se vean afectados por los procesos de urbanización, por personal autorizado y competente en esta materia, reubicándolos preferentemente en los espacios libres que se creen en el sector.
- Normalizar la disposición, tipología, modo y empleo de los materiales constructivos en las futuras edificaciones residenciales y de equipamientos que se lleven a cabo, evitando aquellos que sean inadecuados desde el punto de vista paisajístico y ambiental con el ámbito territorial donde se localiza.

2.-CUADROS RESUMEN.

2.1.-DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE (%)
3.334*	INMO BEST GALAICA 2006 S.L	11.538,00	100
	TOTALES	11.538,00	100,00

*Inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma , tomo 945, libro 37, folio 143, finca número 3.334, inscripción 5ª

2.2.-PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

La Normativa Urbanística establecida en la ficha P.P. 1-3 de la Normativa del Plan General para el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado ZSR 1-3 EL HORNITO es la siguiente:

- Superficie: **11.538 m²**
- Edificabilidad total: **8.076,60 m² construidos.**
- Densidad máxima: **61 viv/ha.**
- Nº máximo de viviendas: **70 viv.**
- Uso característico: **Residencial.**

2.2.1.-DETERMINACIONES QUE SE FIJAN EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN VIGENTE

2.2.1.1.-DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL.

Podemos destacar que en el Anexo (Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión) del PGO para el Plan Parcial, se determinan una serie de condicionantes de carácter ambiental y condiciones de ordenación, que son:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL
<i>Las tipologías edificatorias admisibles son con carácter indicativo, pudiendo el Plan Parcial definir otras tipologías, pero sin superar el número máximo de altura de la edificación establecido para el sector en esta ficha.</i>
<i>El Espacio Libre Público y las dotaciones se situarán en una franja continua en contacto con el suelo rústico. El espacio libre deberá ser con la vegetación que mejor se adapte al medio y deberán plantarse árboles de porte y/o palmeras que minimicen el impacto.</i>
<i>Las superficie de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el art. 36 del TR Lotc-Lenac, donde el 50% del este suelo será para Espacio Libre público y el 25% para Dotaciones de Usos Comunitarios como mínimo, en defecto del reglamento de planeamiento. Además, el 10% del aprovechamiento urbanístico (en parcelas urbanizadas) del sector será de cesión obligatoria y gratuita, al igual que las reservas de suelo para espacio libre público y dotaciones.</i>
<i>Se destinará, como mínimo, el 20% del aprovechamiento total del ámbito a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública con las limitaciones establecidas en el artículo 32 del TR Lotc-Lenac.</i>

2.2.1.2.-DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.

El **sistema viario** ha sido planteado de tal forma que como premisa nos comunique la red viaria con el suelo rústico destinado al cultivo del plátano. Dicho sistema atraviesa el sector separando el contacto del mismo con el suelo urbano y con el suelo rústico.

Se crearán plazas de aparcamientos próximas a las zonas donde se ubiquen los Espacios Libres y las Dotaciones, a todo lo largo de la vía del sector.

Los **Espacios Libres, dotaciones y equipamientos**, se plantean en una franja continua en contacto con el suelo rústico. Se estudiará adecuadamente el límite con el Suelo Rústico creándose espacios de transición ajardinados.

La **edificación residencial** de 2 plantas de altura (Ec) se ubicará junto a las manzanas existentes en el camino La Modesta y colindantes al Barrio de San Borondón, en la parte alta del sector. Circundante a las parcelas destinadas a Espacios Libres y las Dotaciones y equipamientos, en la parte baja del mismo, con el fin de contribuir a mitigar el impacto visual que producen las edificaciones existentes y el que se genere con la actuación prevista se sitúan la edificación residencial de dos plantas (EAA).

Se respetará la zona de dominio de carreteras.

2.3.-PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES DEL PLAN PARCIAL.

Una vez realizada la ordenación del sector por medio del presente Plan Parcial, se obtienen los siguientes parámetros urbanísticos:

- Superficie: 11.538 m²
- Edificabilidad bruta máx: 0,64 m²c/ m²s
- Edificabilidad total: 7.391,60 m² construidos.
- Densidad máxima: 61 viv/ha
- Nº máximo de viviendas: 70.
- Uso característico: Residencial.
- Uso compatible: Comercial.

Tipología Edificable admisible: Edificación cerrada (EC), abierta alineada a vial (EAA) y libre composición (LC)

Altura máxima de la edificación: Dos plantas (2p)

Superficie total del Sistema General adscrito al sector: 0 mts

2.4.-USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES POR PARCELA.

PARCELAS DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

PARCELA	USO PRINCIPAL	Nº MAX. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	
1	RESIDENCIA	12	548,41	1,60	936,00
2	RESIDENCIA	12	548,92	1,60	936,00
3	RESIDENCIA	10	1.007,96	1,20	1.208,00
4	RESIDENCIA	5	543,02	1,20	650,00
5	RESIDENCIA	21	3.057,73	0,82	2.505,60
6	RESIDENCIA	10	1.410,93	0,82	1.156,00
7	EL	----	2.217,64	-	-
8	D-SC	----	739,00	0,19	140
	VIARIO (acera y calzada)	----	1.392,39	-	-

TOTALES	70 viv.	11.538 m²	Lucrativa 7.391,60 m²	
			No lucrativa 140 m²	

NORMAS:

2.4.1.-EDIFICACIÓN ABIERTA ALINEADA A VIAL (EAA).

a) Definición, ámbito y usos.

1. Esta tipología edificatoria se define por estar formada por un volumen que ocupa parcialmente el solar en que se ubica. El frente edificable podrá venir definido por alineación, y la ocupación del solar y altura de la edificación vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.

2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada **EAA** para la edificación abierta alineada a vial.

3. La compatibilidad de usos para estas tipologías de edificación es la siguiente:

a) Uso característico: Residencial en la subcategoría de vivienda colectiva. Según planos de ordenación pormenorizada (plano nº 2.1).

b) Uso Complementario: Garajes en planta sótano.

b) Parámetros Tipológicos

1. Condiciones de la parcela

Se establece una parcela mínima de quinientos metros cuadrados (500m²).

La superficie de las parcelas tendrán una longitud del lindero frontal igual o superior a quince metros (15,00mts.), y deberá poder inscribirse un círculo de igual diámetro.

2. Posición de la edificación en la parcela

En la tipología edificatoria EAA los planos de fachadas de la edificación se situarán sobre el frente o alineación oficial, definidas en los planos ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes.

La separación de la edificación respecto al resto de los linderos será como mínimo de tres metros (3,00mts.). Si la parcela limita con otra clase de suelo deberá entenderse este límite como lindero posterior o lateral de parcela, debiéndose cumplir la separación establecida para los mismos en el apartado anterior.

c) Parámetros volumétricos.

1. Condiciones de ocupación y edificabilidad

Se establece una ocupación máxima del 60 % de la superficie total de la parcela.

Se establece una edificabilidad máxima para cada parcela de acuerdo al siguiente cuadro:

Parcela	Edificabilidad metro cuadrado construido (m ² _s)
3	1.208,00 m ² c
4	650,00 m ² c

2. Condiciones de altura

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial y hasta la cara inferior del último forjado, el número de plantas permitidas es de plantas:

Nº de plantas	Unidades Métricas. Altura de Cornisa (a cara inferior forjado) Cubierta plana
Dos plantas (2p)	Siete con cincuenta metros (7,50 mts.)

2. Bajo la rasante oficial se permiten los sótanos en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación" del PGO.

Los semisótanos se permiten en la tipología de edificación abierta alineada a vial EAA cuando la planta baja se destine a uso residencial.

3. Se permiten construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación" del PGO, a excepción de los cuartos de lavaderos y trasteros, que quedan prohibidos.

4. La cubierta será plana e intransitable.

Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

1. Las determinadas por el Decreto 117/2006 de 1 de agosto (BOC 18 de agosto) o subsiguientes derogatorios, además las siguientes:

2. En sótanos o semi sótanos, se localizarán exclusivamente, piezas no vivideras, garajes, trasteros, cuartos de máquinas, salvo lo especificado en el art. del PGO sobre edificación en ladera.

2.4.2.-EDIFICACIÓN DE LIBRE COMPOSICIÓN (LC)

Definición, ámbito y usos.

1. Esta tipología edificatoria se define por estar conformada por la superposición volumétrica de varias edificaciones en una misma parcela, disponiéndose libremente de modo que sus planos exteriores de fachada se sitúan con respecto a los linderos y entre sí con diversas geometrías y distancias, dando como resultado una fachada discontinua a vía o espacio público. La ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.
2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada (plano nº 2.1) bajo el epígrafe **LC**.
3. La compatibilidad de usos para esta tipología es la siguiente:
 - a. Uso característico: Residencial en vivienda colectiva. Según planos de ordenación pormenorizada, y allí donde se indique expresamente, serán en régimen de protección pública (VPO).
 - b. Uso Complementario: Garajes en planta sótano.
 - c. Usos permitidos y autorizables:
 - i. Uso de almacén en la subcategoría de Almacén II sólo en planta baja y sótano, asociado a un uso comercial.
 - ii. Uso comercial en la subcategoría de Local comercial sólo admitido en planta baja.
 - iii. Uso de oficinas en la subcategoría de despachos profesionales y oficinas privadas en planta baja.
 - iv. Usos comunitarios, siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial.
 - d. Usos alternativos: No se establecen.

Parámetros Tipológicos

Condiciones de la parcela

1. Se establece una parcela mínima de mil metros cuadrados (1.000m²).

2. La superficie de las parcelas tendrá una longitud del lindero frontal igual o superior a quince metros (15,00mts.), y se ha de poder inscribir un círculo de igual diámetro.
3. Para las parcelas menores a la establecida como mínima, se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.

Posición de la edificación en la parcela

4. La tipología edificatoria de LC se conforma por varias edificaciones en una misma parcela, cuyos planos de fachadas de las edificaciones se situarán separados del frente y linderos un mínimo de tres metros (3,00mts.), y de seis metros (6,00mts.) entre las distintas edificaciones.
5. Cada una de las edificaciones situadas en una misma parcela no podrá superar una superficie de ocupación en planta mayor a setecientos metros cuadrados (700,00m²).

Parámetros volumétricos

Condiciones de ocupación y edificabilidad

Se establece una ocupación del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total de la parcela, y una edificabilidad de 0,82 m²/m², a distribuir entre los distintos edificios que ocupen la parcela.

Condiciones de altura

6. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial para las edificaciones situadas en el perímetro exterior de la manzana o parcela; y con respecto a la rasante natural para las edificaciones situadas en el interior de la manzana o parcela. En ambos casos será de siete metros con cincuenta centímetros (7,50mts.) en cubierta plana referida a cara inferior de forjado.
7. El número de plantas de la edificación será de dos (2) sobre la rasante que le sea de aplicación. Bajo la rasante se permiten los sótanos en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación". Se prohíben los semisótanos.
8. Se permiten construcciones por encima de la altura máxima, en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "Condiciones generales de la edificación", a excepción de los cuartos de lavadero o trastero, que quedan prohibidos.
9. La cubierta será plana e intransitable.

Superficie libre de parcela

10. No se permite ocupar la superficie libre de parcela con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto los espacios necesarios para los accesos.
11. La superficie libre de parcela deberá estar dedicada a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

2.4.3.-EDIFICACIÓN CERRADA (EC)

a) Definición, ámbito y usos.

12. Esta tipología edificatoria se caracteriza por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de la vía o espacio público, y servidumbre de medianería entre las edificaciones colindantes, siendo posible la ocupación total del solar en la profundidad del fondo edificable determinada para esta tipología. Esta disposición da como resultado una fachada continua a la vía, espacio público, o en los casos donde se especifique según línea de edificación, a la superficie libre de solar o patio de manzana.

13. Este tipo edificatorio se delimita en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **EC**.

14. La compatibilidad de usos para esta tipología edificatoria es la siguiente:

- a) Uso característico: el Residencial en la subcategoría de vivienda colectiva. Según planos de ordenación pormenorizada.
- b) Uso Complementario: Garajes en planta sótano.

b) Parámetros Tipológicos

1. Condiciones de la parcela

No se establece parcela mínima, pero si una longitud del lindero frontal igual o superior a seis metros y cincuenta centímetros (6,50mts.), y en el que se pueda inscribir un círculo de al menos cinco metros (5,00mts.) de diámetro.

2. Posición de la edificación en la parcela

El plano de fachada de la edificación se situará sobre el frente o alineación oficial; o sobre la línea de edificación definida en los planos de ordenación pormenorizada.

El fondo máximo edificable se establece en quince metros (15,00mts.). Si tras la aplicación de este parámetro el plano resultante definido por el fondo máximo edificable no coincide con el lindero posterior, su tratamiento será como el de un plano de fachada exterior en lo referente a materiales de acabado, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación y apertura de patios.

Cuando el solar limite en su lindero posterior o lateral con otra clase de suelo, la edificación deberá retranquearse obligatoriamente tres metros (3,00mts.) con respecto a dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como un plano de fachada exterior, con apertura de huecos para ventilación e iluminación; y la superficie libre de retranqueo como zona ajardinada de uso privativo.

b) Parámetros volumétricos**1. Condiciones de ocupación y edificabilidad**

Se establece una edificabilidad máxima para cada parcela de acuerdo al siguiente cuadro:

Parcela	Edificabilidad metro cuadrado construido (m ² _c)
1	936,00 m²_c
2	936,00 m²_c

2. Condiciones de altura

1. La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial, y dependerá del número de plantas permitidas de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	Unidades Métricas
	Altura de cornisa (a cara inferior de forjado) Cubierta plana
Dos plantas (2p)	Siete con cincuenta metros (7,50mts.)

2. Bajo la rasante oficial se permiten los sótanos en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "*Condiciones generales de la edificación*" del PGO.

3. Se permiten construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones que para ello se establecen en el anexo de las "*Condiciones generales de la edificación*" del PGO. Se prohíben los cuartos de lavadero y trastero.

4. Las cubiertas serán en todos los casos planas e intransitables.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

1. Las determinadas por el Decreto 117/2006 de 1 de agosto (BOC 18 de agosto) o subsiguientes derogatorios, además las siguientes:

2. En sótanos o semi sótanos, se localizarán exclusivamente, piezas no vivideras, garajes, trasteros, cuartos de máquinas, salvo lo especificado en el PGO sobre edificación en ladera.

2.5.-CUADROS COMPARATIVOS TR, REGLAMENTO Y PLAN PARCIAL.

	Art. 36 del D.L. 1/2000 T.R. Lotenc'00	Plan Parcial de Ordenación.
Densidad	400 Hab/Hcta	210 Hab/Hcta
Edificabilidad Bruta máxima	1,2 m ² /m ²	0,64 m²/m²
Espacios Libres, dotaciones y equipamientos	40 m ² por cada 100 de edificación lo que supondría 2.956,64 m ²	2.956,64 m²
E.L.	Al menos 50 % del apartado anterior 1.478,32 m ²	2.217,64 m²
D-SC		739,00 m²
Aparcamientos	1 plaza de aparcamiento por vivienda fuera de la red viaria, es decir 70	116 en vivienda + 2 en vía = 118

	Reglamento de planeamiento Unidad básica hasta 250 viviendas.	Plan Parcial de Ordenación.
Jardines	15 m ² de suelo/vivienda 70x15= 1.050 m ²	1.050 m²
Juego de niños	3 m ² de suelo/vivienda 70x3= 21 m ²	30 m²
EGB Y PREESCOLAR	2 m ² de suelo/vivienda para guardería 70x2= 140 m ² 10 m ² de suelo/vivienda 70x10= 700 m ²	-----
Deportivo	6 m ² de suelo/vivienda 70x6= 420 m ²	Incluido en las parcelas de EL
Comercial	1 m ² construido /vivienda 70x1= 70 m ²	Incluido como uso compatible en la parcela 8
Social	2m ² construido/vivienda 70x3= 140 m ²	Incluidos en la parcela 8 dotacional 140 m²c
Plazas de aparcamiento	1 plaza/100 m ² de edificación. 80	118 uds

* El número de plazas situadas en el viario al aire libre previstas por el Plan Parcial asciende a 2. Estas plazas se destinan a personas con movilidad reducida (PMR).

2.6.-SUPERFICIES TOTALES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

SUPERFICIES TOTALES DEL PLAN PARCIAL			
	Nº DE PARCELA	SUPERFICIE	PARCIALES
RESIDENCIALES	1	584,41	7.188,86 m ²
	2	584,92	
	3	1.007,96	
	4	543,02	
	5	3.057,73	
	6	1.410,93	
DOTACIONALES	8	739,00 m ²	2.956,64 m ²
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	7	2.217,64 m ²	
VIARIO		1.392,39	1.392,39 m ²
TOTALES			11.538 m²

Las Palmas de Gran Canaria, diciembre 2012

Pedro A. Gutiérrez Hernández, arquitecto