

AYUNTAMIENTO DE TIAS

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 28 JUL. 2005
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.

Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

07 NOV 2005



ANEXO DE JUSTIFICACIÓN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO UNIDADES DE ACTUACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACION
ORDENACION ESTRUCTURAL

ANEXO DE
JUSTIFICACIÓN APROVECHAMIENTO
URBANÍSTICO UNIDADES DE ACTUACIÓN

CONSULTOR:



La Roche
Consultores S.L.



EL SECRETARIO.



INDICE

1. JUSTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. 2
 - 1.1 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 2
 - 1.1.1 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL. 2
 - 1.1.2 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. 2
 - 1.2 CALCULO Y JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN 3
 - 1.2.1 JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN (L). 4
 - 1.2.2 JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE DE USO GLOBAL DEL SECTOR Y TIPOLOGÍA (U). 5
 - 1.2.3 JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE DE RÉGIMEN (R). 8
2. CALCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN C_H . 9
3. RESUMEN OBTENCIÓN DE COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN 10
 - 3.1 CUADROS RESUMEN DE OBTENCIÓN C_H Y UA EN UNIDADES DE ACTUACIÓN DE TÍAS. 10
 - 3.2 CUADROS RESUMEN DE OBTENCIÓN C_H Y UA EN UNIDADES DE ACTUACIÓN DE PUERTO DEL CARMEN. 11
4. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DE TÍAS. 12
5. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DE PUERTO DEL CARMEN. 13.
6. CUADROS RESUMEN DE OBTENCIÓN C_H Y UA EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. 15
 - 6.1 APROVECHAMIENTO DE SECTORES DE PUERTO DEL CARMEN. 15
 - 6.2 APROVECHAMIENTO DE SECTORES DE TÍAS. 16
 - 6.3 APROVECHAMIENTO DE SECTORES DE MÁCHER. 17

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA de presente expediente.

Las Palmas de G.C. 07 NOV. 2005
 El Secretario de la Comisión

LA ROCHE CONSULTORES S.L.

Diciembre de 2.004

La Arquitecta:

Fdo: Carmen Ruiz Fuentes

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, Fase: **APROBACIÓN PROVISIONAL** de fecha **28 JUL. 2005** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN **MUNICIPIO DE TIAS**

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente Ordenación Tías, ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 6 de julio de 2005
EL SECRETARIO.



1. JUSTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

1.1 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Según el Texto Refundido de la LOTC, artículo 60, en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento deberá establecer los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

1.1.1 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL.

El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada, expresado en *Unidades de Aprovechamiento (UA)*, se obtiene como resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas (m^2) por la edificabilidad correspondiente, expresada en *metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo (m^2e / m^2s)*, y por el coeficiente de homogenización (C_H).

$$\text{Aprov. Urbanístico(UA)} = \text{Sup. (m}^2\text{)} \times E(\text{m}^2\text{e} / \text{m}^2\text{s}) \times C_H$$

El aprovechamiento urbanístico de cada ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.

1.1.2 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Para realizar el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio se ha tenido en cuenta la modificación que sobre el Texto Refundido de la LOTC realiza al respecto las Directrices de Ordenación del Territorio por el que queda modificado el apartado 2.B.2) del artículo 34, que queda redactado en los siguientes términos:

"2) La división de del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales."

A efectos de cálculo se ha realizado la división del municipio en las tres áreas que permite la modificación mencionada por las directrices, atendiendo a la localización y diferentes características de las áreas que contienen suelo urbanizable sectorizado en el municipio.

- Área 1, Puerto del Carmen: situada en la franja costera, con uso predominante turístico.



- Área 2, Tías: se sitúa en una franja intermedia entre la zona de costa y el interior, su ocupación es principalmente de carácter residencial y constituye el centro administrativo del municipio.
- Área 3, Mácher: se sitúa en la misma franja que Tías, franja intermedia entre la zona de costa y el interior, pero sus características funcionales con respecto a Tías son diferentes, manteniendo una estructura rural con vocación de convertirse en el núcleo de descongestión del municipio.

AREAS TERRITORIALES		
• AREA 1-Puerto del Carmen	Sector	Superficie
	ZOR-1-PC	303.800
	ZOT-2PC*	874.500
• AREA 2-Tías La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 07 NOV 2005 El Secretario de la Comisión	Sector	Superficie
	ZSR-3-T	102.968
	ZSR-4-T	58.600
	ZSR-5-T	84.896
	ZSR-6-T	77.200
	ZSR-7-T	130.885
	ZSR-8-M	154.200
• AREA 3-Mácher	Sector	Superficie
	ZSR-8-M	154.200

(ZOT-2PC* Sector en ejecución)

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 (UA/ m²), verificándose que el aprovechamiento urbanístico entre sectores de una misma área territorial no difiere más del quince por ciento, tomándose como referencia de media de aprovechamiento el Aprovechamiento Medio Global del Plan General, no sobrepasándose sobre esta media en ningún sentido, creciente o decreciente, la diferencia del siete y medio por ciento, quedando cubierto el arco del quince por ciento entre los diferentes aprovechamientos.

1.2 CALCULO Y JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN

Para el calculo de los coeficientes de homogenización se ha tratado de hacer una valoración de los posibles beneficios inmobiliarios que se pueden producir en cada zona en concreto, analizando las diferentes tipologías, usos, régimen y áreas geográficas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TÍAS

Fase: APROBACIÓN PROVISIONAL

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Plan General de Ordenación Municipal de Tías, ha sido aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión del día 6 de julio de 2005
Diciembre de 2004
EL SECRETARIO.



Así pues, se ha hecho un análisis de cada ámbito, estudiando en cada uno de ellos su localización (coeficiente L), el uso global y la tipología de la edificación (coeficiente U), y el régimen de viviendas al que se encuentra sometido (coeficiente R).

Para ello se recoge a continuación los diferentes coeficientes a aplicar según las diferentes unidades.

Dichos coeficientes a aplicar en cada ámbito permiten identificar las variables significativas del sistema y la explicación, por métodos cuantitativos, de los parámetros que definen el concepto de aprovechamiento urbanístico referidos al uso y localización del suelo, en relación con el modelo global de ordenación elegido para cada unidad.

1.2.1 Justificación del coeficiente de localización (L).

Mediante este coeficiente se cuantifica la relación entre el valor de la localización de un ámbito o sector y el valor de la localización del mismo, en función de criterios de mercado , que se considere más lucrativo.

La adscripción de valores para los coeficientes según localización se ha realizado teniendo en cuenta las características de accesibilidad, dotaciones y equipamientos, resultando la siguiente jerarquía, de mayor a menor:

- **Puerto del Carmen**, el núcleo se encuentra atravesado por la LZ-40, Aeropuerto-Pto del Carmen, vía rápida de interés insular de segundo orden y que permite un acceso inmediato al Aeropuerto, también cuenta con la practica totalidad de Sistemas Generales Insulares, destacando el Puerto, y con una de las mejores zona de playa de Lanzarote, con lo que queda manifiesta su importancia dentro de la estructura del municipio.

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento para este núcleo las zonas se valoran de mayor a menor: zona de Costa, Matagorda, Los Pocillos, considerándose por igual el resto, asignándose los siguientes valores:

- Zona 1 Costa: 1,60**
- Zona 2 Matagorda: 1,50**
- Zona 3 Los Pocillos: 1,40**
- Zona 4 Resto Puerto del Carmen: 1,30**

- **Tías**, su valoración con respecto a Puerto del Carmen es inferior, constituye el centro administrativo del municipio, su conexión con el resto de la isla se ve favorecido por la presencia de la LZ-35, la LZ-505, la LZ-501 y la LZ-2 que lo atraviesa, diviendo al núcleo en dos partes con características diferenciadoras; así la parte norte que queda sobre la vía formada por edificación dispersa es menos valorada que la sur más colmatada.

- Zona 5 Norte de Tías: 1,20**

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 07 NOV. 2005
El Secretario de la Comisión





Zona 6 Sur de Tías: 1,15

- **Macher**, a efectos de valoración se considera como el menos favorecido de los tres núcleos, con las característica propias de un núcleo de interior de expansión.

RESUMEN DE COEFICIENTES POR LOCALIZACIÓN			
NUCLEO	ZONA	DENOMINACION	COEFICIENTE
Puerto del Carmen	Zona 1	Costa	1.60
	Zona 2	Matagorda	1.50
	Zona 3	Los Pocillos	1.40
	Zona 4	Resto Puerto del Carmen	1,30
Tías	Zona 5	Norte de Tías	1,20
	Zona 6	Sur de Tías	1,17
Mácher	Zona 7	Mácher	1,00

1.2.2 Justificación del coeficiente de uso global del sector y tipología (U).

Mediante este coeficiente se cuantificará el valor del uso preponderante en cada ámbito o sector, que en función de los criterios de mercado, se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo.

A efectos de realizar el cálculo este coeficiente se ha valorado en una horquilla entre 1 y 2, asignado el valor máximo a aquel uso que se considera más lucrativo.

Dentro de los usos globales se valorarán de manera específica el turístico y residencial, por considerarse que dentro de los globales definidos en el presente Plan General son los únicos que se permiten como tales para el municipio de Tías.

- Uso **residencial**, dentro del presente Plan General el uso residencial se considera como la base de los establecidos, por ser el uso global con carácter más extensivo dentro de los núcleos urbanos.

Dentro del uso residencial las ordenanzas aplican varios tipos de agrupación en función de los cuales la vivienda adquiere distinto valor en el mercado y por lo tanto a efectos de coeficientes se aplican de mayor a menor, según valor de mercado, los siguientes:

- Vivienda Unifamiliar aislada: **1,15**
- Vivienda Unifamiliar aislada, pareada y agrupada: **1,10**
- Vivienda unifamiliar entre medianera: **1,05**
- Vivienda unifamiliar / colectiva entre medianera: **1,00**
- Uso **turístico**, dadas las características del municipio de Tías, y en concreto dentro de Puerto de Carmen, la importancia y superficie destinada a este uso, la

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL, 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de S.C. 07 NOV 2005. El Secretario de la Comisión





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TIÁS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Plan General de Ordenación del Plan General de Ordenación Tías, ha sido aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión del día 6 de julio de 2005
 Diciembre de 2004
 EL SECRETARIO.

Fase: APROBACIÓN PROVISIONAL



alta valoración que en el mercado se obtiene por las plazas alternativas turísticas (entre 24.000 y 30.000 euros por cama según valor de mercado) y su carácter limitado de oferta en cuanto al número fijo para el municipio, la valoración a efectos de coeficiente se considera máxima: **2.00**

- Dentro de los usos específicos y para realizar una valoración más detallada para el cálculo del aprovechamiento en las unidades de actuación de suelo urbano se considera el **uso comercial**, con un valor intermedio entre el residencial y turístico, según el valor del mercado, con lo que se le asigna un coeficiente de **1,25**.

A continuación se desarrolla una tabla resumen con las ordenanzas que afectan a las unidades de actuación.

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS										
CLAVE	SISTEMA ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO CARACTERÍSTICO	TIPO DE AGRUPACIÓN	EDIFIC. m ² c/ m ² s	Nº PLAN-TAS	ALTURA MÁXIMA	PARCELA MINIMA	RETRANQUEO	OCUPACIÓN
I-A	Edific. Alineada a Vial	Manzana Compacta	Residencial	• Entre medianera • Unifamiliar • Colectiva	1,70	2	7,00 m	100,00 m ²	sin retranqueo	La resultante de la ordenación
IA1	Edific. Alineada a Vial	Manzana Compacta	Residencial	• Entre medianera • Colectiva • Unifamiliar	1,70	2	7,00 m	100,00 m ²	sin retranqueo	La resultante de la ordenación
IA2	Edific. Alineada a Vial	Manzana Compacta	Residencial	• Entre medianera • Colectiva • Unifamiliar	La resultante de la ordenación	2	7,00 m	100,00 m ²	sin retranqueo	La resultante de la ordenación
IA2a	Edific. Alineada a Vial	Manzana Compacta	Residencial	• Entre medianera • Colectiva • Unifamiliar	3.100,00 m ² c	La resultante de la ordenación	La resultante de la ordenación	La resultante de la ordenación	sin retranqueo	La resultante de la ordenación
IIA	Edifica. Alineada Retranqueada a vial	Manzana Compacta	Residencial	• Entre medianera • Unifamiliar	La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 07/07/2005	2	7,00 m	100,00 m ²	2m a vial	La resultante de la ordenación
IB1	Edific. Aislada	Edificio Exento	Residencial (UA-UP-UG)	• Unifamiliar aislada • Unifamiliar pareada • Unifamiliar agrupada	0,70	2	7,00 m	300,00 m ²	• A vial 4,00 m • A lindero 3,00m • A edificaciones 6,00m	60%
IB2	Edific. Aislada	Edificio Exento	Residencial (UA-UP-UG)	• Unifamiliar aislada • Unifamiliar pareada • Unifamiliar agrupada	0,50	2	7,00 m	400,00 m ²	• A vial 4,00 m • A lindero 3,00m • A edificaciones 6,00m	50%
IIB1	Edific. Aislada	Edificio Exento	Residencial (UA)	• Unifamiliar aislada	0,35	2	7,00 m	600,00 m ²	• A vial 4,00 m • A lindero 3,00m • A edificaciones 6,00m	35%
IIB2	Edific. Aislada	Edificio Exento	Residencial (UA)	• Unifamiliar aislada	0,20	1	4,00 m	800,00 m ²	• A vial 4,00 m • A lindero 3,00m • A edificaciones 6,00m	20%



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TÍAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de aprobación del Plan General de Ordenación Tías, ha sido aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión del día 6 de julio de 2005

Fase: APROBACIÓN PROVISIONAL

EL SECRETARIO.



IIB3	Edific. Aislada	Edificio Exento	Residencial (UA)	• Unifamiliar aislada	0,30	2	7,00 m	1.000,00 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • A vial 4,00 m • A lindero 3,00m • A edificaciones 6,00m 	30%
IIB4	Edific. Aislada	Edificio Exento	Residencial (UA)	• Unifamiliar aislada	0,30	4	7,00 m	500,00 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • A vial 10,00 m • A lindero 10,00m 	30%
H1	Edific. Aislada	Edificio Exento	Turístico		0,70	4	15,00 m	10.000,00 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • A vial 10,00 m • A lindero 10,00m 	35%
H2	Edific. Aislada	Edificio Exento	Turístico		0,70	4	15,00 m	10.000,00 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • A vial 4,00 m • A lindero 3,00m 	35%
CL-11	Edific. Aislada	Edificio Exento	Turístico		1,00	2/1	4,00 m		<ul style="list-style-type: none"> • A fachada 5,00 m 	
PG.2	Edific. Aislada	Edificio Exento	Turístico		0,50	2	7,00 m		<ul style="list-style-type: none"> • A vial 4,00 m • A lindero 3,00m 	50%

Parámetros como la edificabilidad o número de plantas se tendrán en cuenta en cálculos posteriores que afecten a la cantidad de superficie lucrativa por superficie de suelo.

Desde el punto de vista del sistema de ordenación se puede observar que las ordenanzas que afectan al calculo se agrupan en dos grupos:

- 1- Edificación alineada vial, ordenanzas de clave A.
- 2- Edificación aislada, ordenanzas de clave B, H y PG.

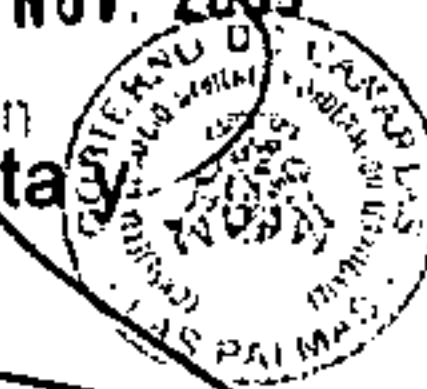
A su vez estas se corresponden con una tipología edificatoria: manzana compacta y edificio exento respectivamente.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

07 NOV. 2005



COEFICIENTES POR ORDENANZA SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA

CLAVE	SISTEMA ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO CARACTERÍSTICO	TIPO DE AGRUPACIÓN	COEFICIENTE
I-A	Edific. Alineada a Vial	Manzana Compacta	Residencial	<ul style="list-style-type: none"> • Entre medianera • Unifamiliar • Colectiva 	1,00
IA1	Edific. Alineada a Vial	Manzana Compacta	Residencial	<ul style="list-style-type: none"> • Entre medianera • Colectiva • Unifamiliar 	1,00
IA2	Edific. Alineada a Vial	Manzana Compacta	Residencial	<ul style="list-style-type: none"> • Entre medianera • Colectiva • Unifamiliar 	1,00
IA2a	Edific. Alineada a Vial	Manzana Compacta	Residencial	<ul style="list-style-type: none"> • Entre medianera • Colectiva • Unifamiliar 	1,00
IIA	Edifica. Alineada Retranqueada a vial	Manzana Compacta	Residencial	<ul style="list-style-type: none"> • Entre medianera • Unifamiliar 	1,05



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TIÁS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Plan General de Ordenación Municipal de Tías, ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 6 de julio de 2005
EL SECRETARIO.

Fase: APROBACIÓN PROVISIONAL



IB1	Edific. Aislada	Edificio Exento	Residencial (UA-UP-UG)	<ul style="list-style-type: none"> • Unifamiliar aislada • Unifamiliar pareada • Unifamiliar agrupada 	1,10
IB2	Edific. Aislada	Edificio Exento	Residencial (UA-UP-UG)	<ul style="list-style-type: none"> • Unifamiliar aislada • Unifamiliar pareada • Unifamiliar agrupada 	1,10
IIB1	Edific. Aislada	Edificio Exento	Residencial (UA)	<ul style="list-style-type: none"> • Unifamiliar aislada 	1,15
IIB2	Edific. Aislada	Edificio Exento	Residencial (UA)	<ul style="list-style-type: none"> • Unifamiliar aislada 	1,15
IIB3	Edific. Aislada	Edificio Exento	Residencial (UA)	<ul style="list-style-type: none"> • Unifamiliar aislada 	1,15
IIB4	Edific. Aislada	Edificio Exento	Residencial (UA)	<ul style="list-style-type: none"> • Unifamiliar aislada 	1,15
H1	Edific. Aislada	Edificio Exento	Turístico	La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.	2,00
H2	Edific. Aislada	Edificio Exento	Turístico	Las Palmas de G.C. 07 NOV 2005 El Secretario de la Comisión	2,00
PG-1B	Edific. Aislada	Edificio Exento	Turístico AOIII		2,00
PG-3	Edific. Aislada	Edificio Exento	Turístico AOIII		2,00

1.2.3 Justificación del coeficiente de régimen (R).

Este coeficiente se determina en función de la adscripción de cantidad de Vivienda de Promoción Pública en los distintos sectores.

Una de las características diferenciadoras de la vivienda adscrita a régimen de Promoción Pública es el precio limitado de venta del producto inmobiliario, esta limitación facilita el acceso a la vivienda de grandes sectores de población que a través del producto inmobiliario ordinario, en donde el valor de venta es libre y con carácter general más elevado, no sería posible.

Ante la diferencia de rentabilidad del suelo al afectado por viviendas de Promoción Pública se le asigna un valor de 0,95 y al resto 1,00

RÉGIMEN	COEFICIENTE
Viviendas de PP	0,95
Libre	1,00



2. CALCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN C_H.

Los coeficientes valorados determinados en los puntos anteriores (L, U y R) servirán para determinar los coeficientes C_h, que se obtendrán por aplicación directa de L, U y R según las ordenanzas específicas, situación y régimen de la superficie valorada.

A partir de los valores de C_h se calculará el valor específico de la superficie afectada, multiplicando directamente C_h por dicha superficie.

En el caso de que una Unidad de Actuación contenga distintas ordenanzas nos encontramos con la aplicación de distintos C_h para cada caso, obteniéndose de manera por menorizada los distintos aprovechamientos de la Unidad de Actuación o Sector y obteniéndose el Aprovechamiento Global de la Unidad por la suma de estos.

Una vez obtenido las Unidades de Aprovechamiento globales (UA) del Sector o Unidad de actuación se determina el valor del coeficiente de homogeneización C_H de dicho Sector o Unidad como el resultado de dividir el aprovechamiento total del Sector o Unidad de Actuación (UA) entre la superficie lucrativa del mismo (m²c).

Una vez obtenido C_H podemos calcular directamente el aprovechamiento que corresponde a cualquier superficie construida del Sector o Unidad de Actuación, multiplicando directamente C_H por la superficie construida correspondiente según ordenanzas.

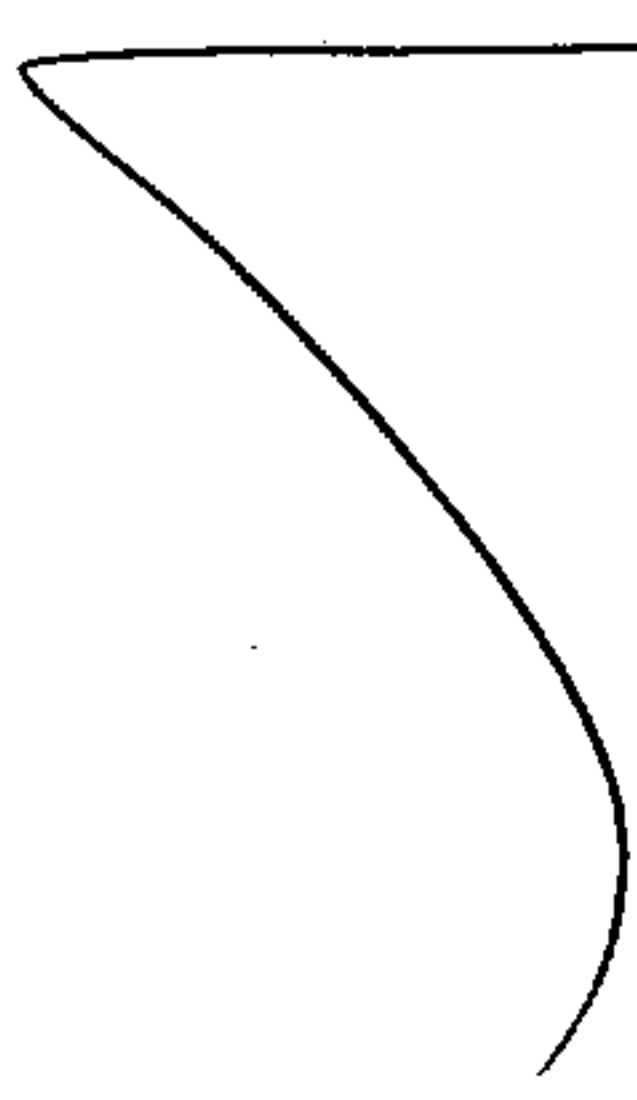
Como ejemplo se va a desarrollar un caso práctico, de manera pormenorizada, con dos ordenanzas diferentes.

Unidad Actuación	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	SUPERFICIES CONSTRUIDAS	L	U	R	C _h	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UA)
	S ₁ +S ₂	S ₁	L ₁	U ₁	R ₁	C _{h1}	UA ₁
		S ₂	L ₂	U ₂	R ₂	C _{h2}	UA ₂

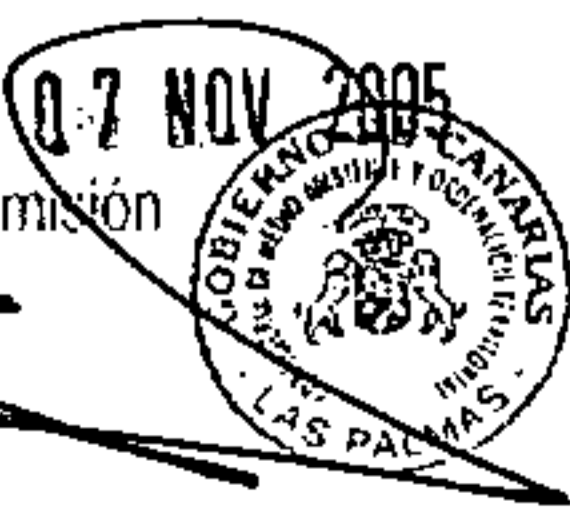
$$UA_1 + UA_2 = UA$$

• UA (Unidades de Aprovechamiento totales de la Unidad de Actuación)

$$C_H = UA / (S_1 + S_2)$$



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión





3. RESUMEN OBTENCIÓN DE COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

3.1 CUADROS RESUMEN DE OBTENCIÓN C_H Y UA EN UNIDADES DE ACTUACIÓN DE TÍAS.

A continuación se desarrolla la tabla resumen para el cálculo de c_h y UA para las Unidades de Actuación de Tías, también se ha determinado por separado las UA correspondientes al Residencial para posteriores cálculos de cantidad de aprovechamiento viviendas de VPP (20%) que proceden del suelo destinado a residencial.

Unidad de Actuación	Residencial		Equipamientos		COEFICIENTES				UA	C _H	Ua Residencial
	ORD	m ² c	CLAVE	m ² c	LOC	USO	RÉGIMEN	C _{he}			
UA-T-1	II-B3	4.813			1,20	1,15	1,00	1,38	6.641	1,380	6.641
									TOTAL UA-T-1	6.641	
UA-T-2	II-B3	2.012			1,20	1,10	1,00	1,32	2.656	1,320	2.656
									TOTAL UA-T-2	2.656	
UA-T-3	I-B1	17.434			1,20	1,10	1,00	1,32	23.012	1,320	23.012
									TOTAL UA-T-3	23.012	
UA-T-4	IB1	1.460			1,20	1,10	1,00	1,32	1.927	1,320	1.927
									TOTAL UA-T-4	1.927	
UA-T-5	I-B1	2.848			1,20	1,10	1,00	1,32	3.760	1,257	7.530
	I-A	3.142				1,00	1,20	3.770			
									TOTAL UA-T-5	7.530	
UA-T-6	II-A	7.385			1,20	1,05	1,00	1,26	9.304	1,260	9.304
									TOTAL UA-T-6	9.304	
UA-T-7	I-B1	10.687			1,17	1,10	1,00	1,29	13.754	1,287	13.754
									TOTAL UA-T-7	13.754	
UA-T-8	I-B1	4.623			1,17	1,10	1,00	1,29	5.950	1,287	5.950
									TOTAL UA-T-8	5.950	
UA-T-9	II-A	10.383			1,17	1,05	1,00	1,23	12.756	1,278	12.756
			C-E-1-T	2.814		1,25	1,00	1,46	4.115		
									TOTAL UA-T-9	16.871	
UA-T-10	II-B1	5.552			1,17	1,15	1,00	1,35	7.470	1,346	7.470
									TOTAL UA-T-10	7.470	
UA-T-11	II-B1	6.480			1,17	1,15	1,00	1,35	8.719	1,346	8.719
									TOTAL UA-T-11	8.719	
UA-T-12	II-B1	2.567			1,17	1,15	1,00	1,35	3.454	1,346	3.454
									TOTAL UA-T-12	3.454	
UA-T-13	II-B1	4.692			1,17	1,15	1,00	1,35	6.314	1,346	6.314
									TOTAL UA-T-13	6.314	
APROVECHAMIENTO TOTAL DE UNIDADES DE ACTUACIÓN DE TÍAS									113.603 UA	UA RESID 109.487 UA	

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. 07 NOV 2005
 El Secretario de la Comisión





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TIAS

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente Plan General de Ordenación Tías, ha sido aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión del día 6 de julio de 2005

Fase: APROBACIÓN PROVISIONAL

EL SECRETARIO.



3.2 CUADROS RESUMEN DE OBTENCIÓN C_H Y UA EN UNIDADES DE ACTUACIÓN DE PUERTO DEL CARMEN.

A continuación se desarrolla la tabla resumen para el cálculo de c_h y UA para las Unidades de Actuación de Puerto del Carmen, también se ha determinado por separado las UA correspondientes al Residencial para posteriores cálculos de cantidad de aprovechamiento viviendas de VPP (20%) que proceden del suelo destinado a residencial.

Unidad de Actuación	Residencial/Turist		Equipamientos		COEFICIENTES				UA	C _H	Ua Residencial
	ORD	m ² c	CLAVE	m ² c	LOC	USO	RÉGIMEN	C _H			
UA- 1PC	IB-2	3.269			1,30	1,10	1,00	1,43	4.674	1,369	46.410
	IIA-VPP	12.630				1,10			17.158		
	IIA	18.006				1,05	0,95	1,36	24.578		
							1,00	1,37			
TOTAL UA-PC-1									46.410		
UA- 2PC	IA2a	3.700			1,60	1,00	1,00	2	5.920	1,639	5.920
			IA2a	400		1,25		2,00	800		
TOTAL UA-PC-2									6.720		
UA- 3PC	IA	1.231			1,30	1,00	1,00	1,30	1.600	1,576	1.600
			C-E-2-PC	7.000		1,25		1,63	11.375		
TOTAL UA-PC-3									12.975		
UA- 4PC	IB2	1.474			1,30	1,10	1,00	1,43	2.108	1,572	2.108
			C-E-4-PC	3.918		1,25		1,63	6.367		
TOTAL UA-PC-4									8.475		
UA- 5PC	IB2	2.583			1,30	1,10	1,00	1,43	3.694	1,430	3.694
TOTAL UA-PC-5									3.694		
UA- 6PC	IIB4	5.273			1,30	1,15	1,00	1,50	7.883	1,495	7.883
TOTAL UA-PC-6									7.883		
UA- 7PC		0	C-E-7-PC	1.256	1,30	1,10	1,00	1,43	1.796	1,430	
TOTAL UA-PC-7									1.796		
UA- 8PC	IB2	8.313			1,30	1,10	1,00	1,43	11.888	1,430	11.888
TOTAL UA-PC-8									11.888		
UA- 9PC	IB2	16.785			1,30	1,10	1,00	1,43	24.002	1,430	24.002
TOTAL UA-PC-9									24.002		
UA- 10PC-A	H-1	43.791			1,40	2,00	1,00	2,80	122.614	2,644	
			BS-E-11PC	7.635		1,25		1,75	13.361		
TOTAL UA-PC-10									135.975		
UA- 10PC-B			C-E-12-PC	3.564	1,40	1,25	1,00	1,75	6.236	1,750	
TOTAL UA-PC-10									6.236		
UA- 11PC	PG-1B	5.512			1,40	2,00	1,00	2,80	15.434	2,800	
	PG-3	0				2,00		2,80	0		
TOTAL UA-PC-11									15.434		
UA- 12PC	H-2	13.710			1,50	2,00	1,00	3,00	41.129	3,000	
TOTAL UA-PC-12									41.129		
UA- 13PC			C-E-14-PC	10.500	1,30	1,25	1,00	1,63	17.063	1,625	
TOTAL UA-PC-13									17.063		
APROVECHAMIENTO TOTAL DE UA DE PUERTO DEL CARMEN									339.679 UA		103.504 UA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPIO DE TÍAS

Fase: APROBACIÓN PROVISIONAL - Diciembre de 2004

4. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DE TÍAS.

A continuación se expone la tabla base de cálculo para las Unidades de Actuación de Tías.

Table with columns: Unidad de Actuación, Sup (m²), RESIDENCIAL (ORD, Edif, m², m³), DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES (E.L., m², DDT, m²), EQUIPAMIENTOS (CLAVE, m², m³), S.G (CLAVE, m²), VIALES (PEATONAL, RODADO), EDIF. BRUTA (m²/m²), C., U.A., UA/m². Rows include UA-T-1 through UA-T-13 and a final TOTAL TIAS row.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 07.07.2005. El Secretario de la Comisión



Handwritten signature of the Secretary

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de subsanación del Plan General de Ordenación Tías, ha sido aprobado por el Ayuntamiento en pleno en sesión del día 6 de julio de 2005. EL SECRETARIO.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPIO DE TÍAS

Fase: APROBACIÓN PROVISIONAL - Diciembre de 2004

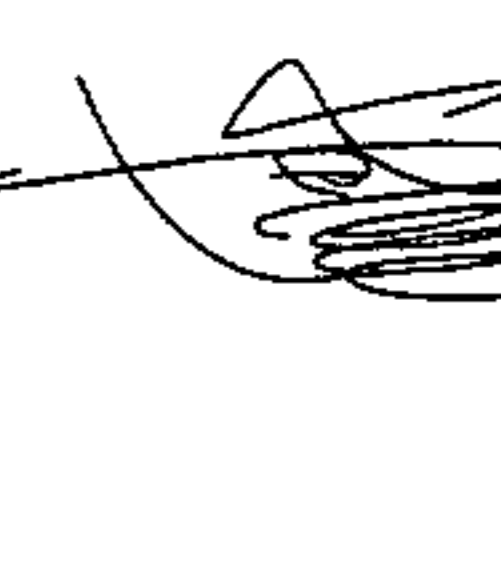
5. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DE PUERTO DEL CARMEN.

A continuación se expone la tabla base de cálculo para las Unidades de Actuación de Puerto del Carmen.

Table with multiple columns: Unidad de Actuación, Sup, RESIDENCIAL, DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS, S.G, VIALES, EDIF. BRUTA, C_u, U.A., UA/m². Includes sub-totals for UA PC Resd, UA PC Turist, UA PC, and UA TIAS+P C.

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento se corresponde con la subanación de deficiencias de los informes sectoriales emitidos para el Plan General de Tías, en trámite de aprobación definitiva, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno el día 17 de septiembre de 2003 y provisionalmente el día 27 de diciembre de 2004. EL SECRETARIO.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 07 JUL 2005. El Secretario de la Comisión.



DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento de subanación del Plan General de Ordenación Tías, ha sido aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión del día 6 de julio de 2005. EL SECRETARIO.

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento se corresponde con la subsanación de deficiencias de los informes sectoriales emitidos para el Plan General de Tías, en trámite de aprobación definitiva, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno el día 17 de septiembre de 2003 y provisionalmente el día 27 de diciembre de 2004

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento de subsanación del Plan General de Ordenación Tías, ha sido aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión del día 6 de julio de 2005



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPIO DE TÍAS
APROBACIÓN PROVISIONAL - Diciembre de 2004



6. CUADROS RESUMEN DE OBTENCIÓN C_H Y UA EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

A continuación se desarrollarán los cuadros resumen que contienen el cálculo de las unidades de aprovechamiento de los distintos sectores de suelo urbanizable sectorizado, ordenado y no ordenado, a estos cuadros se ha unido el aprovechamiento procedente del uso residencial de las unidades de actuación, para realizar conjuntamente el cálculo de las unidades de aprovechamiento global del Plan General y así determinar el total de unidades de actuación (el 20% del destinado a residencial) que el PGO destinará a viviendas de VPP, así como su ubicación en los distintos sectores.

A la hora de realizar la asignación del mencionado 20% se ha dividido el núcleo en los tres ámbitos que contienen suelo urbanizable, Mácher, Tías y Puerto del Carmen, asumiendo cada uno de ellos el 20% de UA destinadas a VPP que genera el propio núcleo a través de sus sectores de suelo urbanizable sectorizado y las unidades de actuación.

6.1 APROVECHAMIENTO DE SECTORES DE PUERTO DEL CARMEN.

- Procedentes de Residencial

m ² c Resid			
	Total	Libre	VPP
ZSR-1-PC	70.634	48.334	22.300
ZOT-2-PC	23.303	23.303	-
		70.634	23.303

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **28 JUL. 2005** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. 07 GOV. 2005
 El Secretario de la Comisión



UA RESIDENCIAL DE PUERTO DEL CARMEN								
		m ² c Resid	Coef L	Coef U	Coef R	UA Resid	20%	UA VPP
SECTOR ZSR-1-PC	Libre	48.334	1,3	1,15	1,00	72.259	14.452	
	VPP	22.300	1,3	1,15	0,95	31.672	6.334	31.672 UA
SECTOR ZOT-2-PC	Libre	23.303	1,3	1,15	1,00	34.838	6.968	
	VPP							
UA Unid.Actuac.						103.504	20.701	17.158 UA
TOTAL						242.272 UA	48.454 UA	48.829 UA

- Procedentes de equipamientos y la suma total (residencial y equipamientos).

UA EQUIPAMIENTOS PUERTO DEL CARMEN							UA TOTAL resid+equip	C _H	Aprov medio UA/m ²
SECTOR	m ² c Equip.	Coef L	Coef U	Coef R	Ch	UA Equip			
ZSR-1-PC	5.317	1,30	1,25	1,00	1,63	8.639 UA	112.569 UA	1,482	0,349
UA EQUIPAMIENTOS Y TURISTICO							133.393 UA		
ZOT-2-PC	23.320	1,30	2,00	1,00	2,60	60.632 UA			
ZOT-2-PC	23.337	1,30	1,25	1,00	1,63	37.923 UA			



DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento de subsanación del Plan General de Ordenación Tías, ha sido aprobado en sesión del día 6 de julio de 2005

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TÍAS

EL SECRETARIO.

Fase: APROBACIÓN PROVISIONAL - Diciembre de 2004



6.2 APROVECHAMIENTO DE SECTORES DE TÍAS.

- Procedentes de Residencial.

m ² c Resid			
	Total	Libre	VPP
ZSR-3-T		19.253	8.500
	27.753	27.753	
ZSR-4-T	19.074	12.574	6.500
		19.074	
ZSR-5-T	31.581		31.581
ZSR-6-T	21.539	21.539	
		21.539	
ZSR-7-T	36.517	36.517	
		36.517	

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 08 NOV 2005
El Secretario de la Comisión



UA RESIDENCIAL DE PUERTO DE TÍAS								
		m ² c Resid	Coef L	Coef U	Coef R	UA Resid	20%	UA VPP
SECTOR ZSR-3-T	Libre	19.253	1,20	1,10	1,00	25.415	5.083	
	VPP	8.500	1,20	1,10	0,95	10.659	2.132	10.659 UA
SECTOR ZSR-4-T	Libre	12.574	1,20	1,10	1,00	16.598	3.320	
	VPP	6.500	1,20	1,10	0,95	8.151	1.630	8.151 UA
SECTOR ZSR-5-T	VPP	31.581	1,17	1,10	0,95	38.613	7.723	38.613 UA
SECTOR ZSR-6-T	Libre	21.539	1,17	1,15	1,00	28.980	5.796	
	VPP	0	1,17	1,15	0,95	-		
SECTOR ZSR-7-T	Libre	36.517	1,17	1,15	1,00	49.134	9.827	
	VPP	0	1,17	1,15	0,95			
UA Unid.Actuac.						109.487	21.897	
TOTAL		136.465				287.037 UA	57.407 UA	57.423 UA

- Procedentes de equipamientos y la suma total (residencial y equipamientos).

	UA EQUIPAMIENTOS TÍAS						UA TOTAL resid+equip	C _H	Aprov medio
	m ² c Equip.	Coef L	Coef U	Coef R	Ch	UA Equip			
SECTOR ZSR-3-T	2.089	1,20	1,25	1,00	1,50	3.133 UA	39.207	1,314	0,370
SECTOR ZSR-4-T	1.438	1,20	1,25	1,00	1,50	2.154 UA	26.903	1,312	0,384
SECTOR ZSR-5-T	2.377	1,17	1,25	1,00	1,48	3.476 UA	42.089	1,238	0,377
SECTOR ZSR-6-T	1.621	1,17	1,25	1,00	1,48	2.371 UA	31.351	1,354	0,406
SECTOR ZSR-7-T	2.749	1,17	1,25	1,00	1,48	4.020 UA	53.153	1,354	0,406
TOTAL	10.272					15.154 UA	192.704 UA		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TIAS

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento de subsanación del Plan General de Ordenación Tías, ha sido aprobado en sesión del día 6 de julio de 2005

EL SECRETARIO.

Fase: APROBACIÓN PROVISIONAL - Diciembre de 2004



6.3 APROVECHAMIENTO DE SECTORES DE MÁCHER.

- Procedentes de Residencial.

m ² c Resid		
	Total	VPP
ZSR-8-MC	37.236	7.800
		37.236

UA RESIDENCIAL DE MACHER									
		m ² c Resid	Coef L	Coef U	Coef R	Ch	UA	20%	UA VPP
SECTOR	Libre	29.436	1,00	1,15	1,00	1,15	33.852	6.770	
ZSR-8-MC	VPP	7.800	1,00	1,15	0,95	1,09	8.522	1.704	8.522
TOTAL							42.373 UA	8.475 UA	8.522 UA

- Procedentes de equipamientos y la suma total (residencial y equipamientos).

UA EQUIPAMIENTOS MACHER						UA TOTAL resid+equip	Ch	Aprov medio
		m ² c Equip.	Coef L	Coef U	Coef R	Ch		
SECTOR		2.803	1,00	1,25	1,00	1,25	3.503 UA	
ZSR-8-MC								
TOTAL		2.803					3.503 UA	0,298

LA ROCHE CONSULTORES S.L.

Diciembre de 2.004

La Arquitecta:

Fdo: Carmen Ruiz Fuentes

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 09 NOV 2005
El Secretario de la Comisión

