



AYUNTAMIENTO  
DE GUÍA DE ISORA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO  
GUÍA DE ISORA

PLAN OPERATIVO  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS

Enero 2010

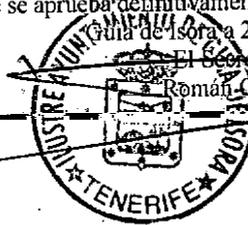


# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

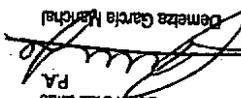
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se corresponde con el Plan General de Ordenación de Guía de Isora en su Adaptación Plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (Texto Refundido) una vez subsanadas, mediante Acuerdo plenario de fecha 25 de febrero de 2010, las deficiencias advertidas en el Acuerdo de la Cotnmac de fecha 23 de diciembre de 2009 por el que se aprueba definitivamente el plan general.

Guía de Isora a 26 de febrero de 2010.

El Secretario Acctal,  
Román Galvo de Mora



## FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS

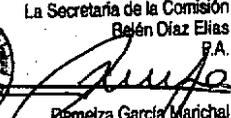
  
La Secretaria de la Comisión  
Balén Díaz Elías  
P.A.  
Santa Cruz de Tenerife

23 DIC 2009

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

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

23 DIC 2009

Santa Cruz de Tenerife  
La Secretaria de la Comisión  
Balén Díaz Elías  
P.A.  
  
Demelza García Marichal

Enero 2010



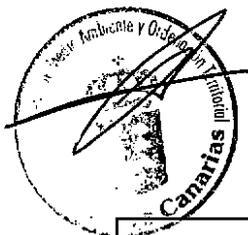
# ÁREAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO



## ÁREAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

- GUÍA DE ISORA
- CHÍO
- TEJINA
- PIEDRA HINCADA
- AGUA DULCE
- PLAYA DE SAN JUAN 1
- PLAYA DE SAN JUAN 2
- COSTA CALMA
- SALINAS DE FONSAÍA
- ALCALÁ
- CUEVA DEL POLVO
- EL VARADERO
- PUNTA NEGRA
- EL LOMO
- LA CHIQUITA





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>ÁREA</b>	<b>GUÍA DE ISORA</b>
-------------	----------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación Plan Especial Protección Conjunto Histórico E.D. Los Hoyos 1
-----------------------------------	---

<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. LA ERA 1 U.A. LA ERA 2 U.A. LOS HOYOS 1 U.A. LOS HOYOS 2 U.A. LOS HOYOS 3 U.A. INSTITUTO (Régimen transitorio)
---------------------------	--

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. Todas las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado, a excepción de la Unidad de Actuación Instituto que se considera de régimen transitorio al haberse aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.

B. Los parámetros para el desarrollo del Estudio de Detalle de la manzana de edificación Abierta (AB\*), en la Unidad de Actuación Los Hoyos 1, serán los siguientes: Ocupación:  $\leq 40\%$ , Altura  $\leq 3p$ , Coeficiente de edificabilidad  $\leq 1,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ .

C. Los parámetros de aplicación a la manzana de edificación Abierta (AB\*), en la Unidad de Actuación Los Hoyos 3, serán los siguientes: Ocupación:  $\leq 40\%$ , Altura  $\leq 4p$ , Coeficiente de edificabilidad  $\leq 1,40 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ .

D. En las parcelas calificadas con uso industrial sólo se admiten las categorías de Industria vinculada a los usos primarios, Industria ligera, Talleres Industriales, Almacenes y Comercio mayorista, en las condiciones y con las limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas, en la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas que las desarrollen y en la legislación sectorial que resulte de aplicación. La tipología de aplicación será la de Naves Industriales Grado 1.

E. Se permite la reconversión, a uso residencial, de aquellas instalaciones industriales existentes, situadas entre edificaciones residenciales, debiendo en tal caso tramitarse un Estudio de Detalle para la ubicación en la parcela del volumen edificable, con la tipología de edificación abierta y altura máxima de tres plantas.

F. El ámbito sometido a Plan Especial de Protección (Conjunto Histórico) se categoriza como suelo urbano de Interés Cultural. Las instrucciones para su desarrollo son las siguientes:

1. Además de la finalidad relativa a la protección del patrimonio, tendrá también como objeto la mejora ambiental del medio urbano en su ámbito.
2. El Plan Especial podrá ampliar el ámbito definido en el Plano de Ordenación OP-1.1, siempre que se justifique suficientemente y sea conveniente para cumplir con sus finalidades.
3. El Plan Especial del Conjunto Histórico precisará de informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas.

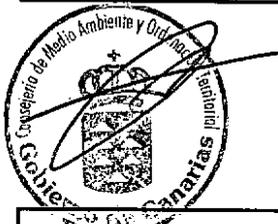


## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

Deberá incorporar determinaciones para una óptima relación entre el espacio libre de protección del Barranco de Aripe, incluido en su ámbito, y los espacios y edificaciones colindantes, con el objetivo de lograr su integración como elemento natural que cualifica el medio urbano.

G. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RM	1.923	56,70%	1.923	1.923	3.845		1,320	1,100	4.653
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>1.923</b>	<b>56,70%</b>			<b>3.845</b>				<b>4.653</b>
ESPACIOS LIBRES	426	12,57%							
VIARIO	1.042	30,73%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>1.468</b>	<b>43,30%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>3.391</b>	<b>100%</b>			<b>3.845</b>				<b>4.653</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,134 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,372 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

<b>OBSERVACIONES:</b>	
<p>- El mayor Aprovechamiento Medio de esta Unidad respecto al resto de las delimitadas en el Área se justifica por la asunción de los mayores costos de urbanización en relación al aprovechamiento lucrativo, al tener que ejecutar las obras correspondientes a la totalidad del suelo de cesión (espacios libres y viario).</p> <p>- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2</p>	
	<b>U.A. LA ERA 1</b>



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total Uda
A.V. (2P)/RM	5.068	17,90%	3.623	3.623	7.246		1,320	1,100	8.768
CJ2/RU	2.495	8,81%			1.871	1,60			2.994
CJ1/RU	7.551	26,68%			3.776	2,00			7.551
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>15.114</b>	<b>53,39%</b>			<b>12.893</b>				<b>19.313</b>
EQUIP. DEPORTIVO	2.687	9,49%							
EQUIP. SOCIAL ASISTENCIAL	781	2,76%							
PARQUE URBANO	1.960	6,92%							
VIARIO	7.765	27,43%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>13.192</b>	<b>46,61%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>28.306</b>	<b>100%</b>			<b>12.893</b>				<b>19.313</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,455 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,682 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:	
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2	
<b>U.A. LA ERA 2</b>	



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RM	529	5,71%	529	529	1.059		1,320	1,100	1.281
CJ1/RU	851	9,19%			425	2,00			851
AB/RC	4.109	44,35%			4.109	1,40			5.752
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>5.489</b>	<b>59,25%</b>			<b>5.593</b>				<b>7.884</b>
ESPACIOS LIBRES	2.682	28,95%							
VIARIO	1.093	11,80%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>3.774</b>	<b>40,75%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>9.263</b>	<b>100%</b>			<b>5.593</b>				<b>7.884</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,604 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,851 uda/m <sup>2</sup> s

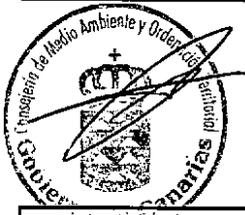
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

## OBSERVACIONES:

- Con carácter previo al desarrollo de la unidad deberá tramitarse el Estudio de Detalle para la parcela con tipología de edificación abierta en bloque (AB\*), de acuerdo a las determinaciones establecidas en la ficha del Área.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2

U.A. LOS HOYOS 1



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RM	373	5,31%	373	373	745		1,320	1,100	901
A.V.J. (3P)/RM	4.147	59,11%	2.032	4.063	6.095		1,320	1,200	7.557
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>4.519</b>	<b>64,42%</b>			<b>6.840</b>				<b>8.459</b>
ESPACIOS LIBRES	562	8,01%							
EQUIP.SOCIAL ASISTENCIAL	783	11,16%							
VIARIO	1.152	16,41%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>2.496</b>	<b>35,58%</b>							

<b>TOTAL</b>	<b>7.016</b>	<b>100%</b>			<b>6.840</b>				<b>8.459</b>
--------------	--------------	-------------	--	--	--------------	--	--	--	--------------

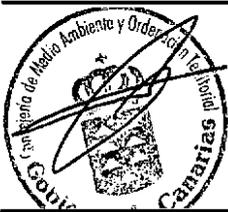
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									<b>0,975</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO									<b>1,206</b> uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN									COOPERACIÓN
PLAZOS									1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2

**LOS HOYOS 2**



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
CJ1/RU	2.460	15,52%			1.230	2,00			2.460
AB*/RC	5.639	35,57%			7.895	1,20			9.474
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>8.099</b>	<b>51,09%</b>			<b>9.125</b>				<b>11.933</b>
ESPACIOS LIBRES	5.799	36,58%							
VIARIO	1.954	12,33%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>7.753</b>	<b>48,91%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>15.852</b>	<b>100%</b>			<b>9.125</b>				<b>11.933</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,576 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,753 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

## OBSERVACIONES:

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2

U.A. LOS HOYOS 3



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CHÍO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Especial Protección Casco Histórico
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. CHIGORA U.A. LA GARDENIA U.A. LA SABINA U.A. INDUSTRIAL CHÍO

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. Todas las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.

B. En las parcelas calificadas con uso industrial sólo se admiten las categorías de Industria vinculada a los usos primarios, Industria ligera, Talleres Industriales, Almacenes y Comercio mayorista, en las condiciones y con las limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas, en la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas que las desarrollen y en la legislación sectorial que resulte de aplicación. La tipología de aplicación será la de Naves Industriales Grado 2; en las parcelas que no tengan reflejado en los planos de ordenación pormenorizada retranqueo frontal, la alineación de fachada se podrá disponer en la alineación exterior. Se considera compatible la tipología de Naves Industriales Grado 1.

C. El ámbito sometido a Plan Especial de Protección (Casco Histórico) se categoriza como suelo urbano de Interés Cultural. Las instrucciones para su desarrollo son las siguientes:

1. Sus determinaciones deberán coordinarse con las que establezca el Catálogo de Protección y atenderán a los edificios protegidos o precatalogados señalados en el Plano de Ordenación OP-2.1.
2. Además de la finalidad relativa a la protección del patrimonio, tendrá también como objeto la mejora ambiental del medio urbano en su ámbito.
3. El Plan Especial podrá ampliar el ámbito definido en el Plano de Ordenación OP-2.1, siempre que se justifique suficientemente y sea conveniente para cumplir con sus finalidades.
4. Deberá incorporar determinaciones para el tratamiento del borde colindante con el suelo rústico.

D. En la Unidad de Actuación Industrial Chío en función de las categorías permitidas y de las determinaciones, en su caso, del Plan Especial del Ciclo del Agua, el Proyecto de Urbanización deberá estudiar el volumen de agua necesario y su procedencia. Además de las exigencias establecidas en las Normas Urbanísticas, se deberá evaluar la necesidad o no de reserva específica de almacenamiento de agua. El Proyecto de Urbanización deberá ser informado preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.

E. En el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación Industrial Chío:

- En cuanto a los elementos inventariados etnográficos, sólo se permitirán actuaciones encaminadas a su conservación, restauración o consolidación de sus diferentes elementos, respetando en todo momento los



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

elementos definitorios del bien. Estos elementos se incluyen en áreas ajardinadas y/o equipamiento cultural a fin de proteger su entorno inmediato.

- Las zonas ajardinadas deberán contener vegetación de porte que cumplan funciones de barrera acústica vegetal especialmente en la zona Oeste y en las áreas cercanas residenciales.
- El trazado y acceso a la vía de servicio deberá mantenerse a fin de que el tráfico de vehículos asociados al uso industrial se aisle de los usos residenciales colindantes.
- Las instalaciones industriales deberán respetar las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Ambientales, y de Actividades Clasificadas y en la legislación sectorial en todo aquello que le sea de aplicación prestando especial atención a las medidas encaminadas a mitigar el impacto sonoro.
- El Proyecto de Urbanización deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

F. El parque urbano previsto para la Unidad de Actuación de La Sabina deberá dotarse de vegetación con especies propias del municipio.

G. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP-2.2



13

## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
CJ2/RU	10.964	32,70%			8.223	1,60			13.157
A.V. (2P)/RM	4.921	14,68%	3.556	3.556	7.111		1,320	1,100	8.605
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>15.885</b>	<b>47,38%</b>			<b>15.334</b>				<b>21.761</b>
EQUIP. DEPORTIVO	3.409	10,17%							
ESPACIOS LIBRES	4.076	12,16%							
VIARIO	10.157	30,29%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>17.641</b>	<b>52,62%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>33.526</b>	<b>100%</b>			<b>15.334</b>				<b>21.761</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,457 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,649 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:	
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP-2.2	
<b>U.A. CHIGORA</b>	



## UNIDAD DE ACTUACIÓN



TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
CJ2/RU	5.983	53,88%			4.487	1,60			7.180
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>5.983</b>	<b>53,88%</b>			<b>4.487</b>				<b>7.180</b>
ESPACIOS LIBRES	1.999	18,00%							
EQUIP.SOCIAL ASISTENCIAL	219	1,97%							
VIARIO	2.904	26,15%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>5.122</b>	<b>46,12%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>11.105</b>	<b>100%</b>			<b>4.487</b>				<b>7.180</b>

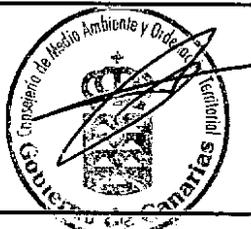
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,404 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,647 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

## OBSERVACIONES:

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP- 2.2

U.A. LA GARDENIA



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RM	5.325	40,18%	4.415	4.415	8.829		1,320	1,100	10.684
A.V. (2P)/VP	1.871	14,12%	1.537	1.537	3.074		0,935	0,935	2.874
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>7.196</b>	<b>54,30%</b>			<b>11.903</b>				<b>13.557</b>
ESPACIOS LIBRES	4.143	31,27%							
VIARIO	1.912	14,43%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>6.055</b>	<b>45,70%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>13.251</b>	<b>100%</b>			<b>11.903</b>				<b>13.557</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,898 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,023 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:	
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP- 2.2	
<b>U.A. LA SABINA</b>	



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
INDUSTRIAL (II)	3.743	19,24%			7.487	0,8250			6.177
INDUSTRIAL (II)	5.518	28,36%			8.276	0,9000			7.449
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>9.261</b>	<b>47,59%</b>			<b>15.763</b>				<b>13.625</b>
ESPACIOS LIBRES	2.878	14,79%							
EQUIP. CULTURAL	778	4,00%							
VIARIO	6.541	33,62%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>10.197</b>	<b>52,41%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>19.458</b>	<b>100%</b>			<b>15.763</b>				<b>13.625</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,810 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,700 udA/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Parcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:	
	<p>- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP-2.2</p>
	<b>U.A. INDUSTRIAL CHÍO</b>



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>ÁREA</b>	<b>TEJINA</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. VIRGEN DEL ROSARIO U.A. SANTA TERESA (Régimen transitorio) U.A. LA MILAGROSA U.A. LA ERMITA U.A. COMERCIAL TEJINA

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. Todas las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado. La Unidad de Actuación Santa Teresa se considera de régimen transitorio al haberse aprobado definitivamente el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.

B. En las parcelas calificadas con uso industrial sólo se admiten las categorías de Industria vinculada a los usos primarios, Industria ligera, Talleres Industriales, Almacenes y Comercio mayorista, en las condiciones y con las limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas, en la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas que las desarrollen y en la legislación sectorial que resulte de aplicación. La tipología de aplicación será la de Naves Industriales Grado 1.

C. Durante la ejecución de las obras se deberán observar aquellas medidas correctoras tales como eliminación de partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra y correcta gestión de los residuos generados según la legislación sectorial aplicable.

D. En relación a la Unidad de Actuación Virgen del Rosario en cuanto al elemento precatalogado de interés etnográfico sólo se permitirán actuaciones encaminadas a su conservación, restauración o consolidación de sus diferentes elementos, tanto estructurales como específicos respetando en todo momento los elementos definitorios del bien.

E. El Proyecto de Urbanización deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

F. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1 y OP-4.2



018

## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
TR/RU	4.087	63,56%			3.065	1,60			4.904
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>4.087</b>	<b>63,56%</b>			<b>3.065</b>				<b>4.904</b>
ESPACIOS LIBRES	1.462	22,73%							
VIARIO	882	13,71%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>2.343</b>	<b>36,44%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>6.430</b>	<b>100%</b>			<b>3.065</b>				<b>4.904</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,477 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,763 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1 y OP-4.2

**U.A. VIRGEN DEL ROSARIO**



## UNIDAD DE ACTUACIÓN



019

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RM	2.934	40,18%	2.115	2.115	4.230		1.320	1.100	5.119
A.V. (2P)/VP	1.114	15,26%	948	948	1.895		0,935	0,935	1.772
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>4.048</b>	<b>55,45%</b>			<b>6.125</b>				<b>6.891</b>
ESPACIOS LIBRES	823	11,27%							
VIARIO	2.430	33,29%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>3.253</b>	<b>44,55%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>7.300</b>	<b>100%</b>			<b>6.125</b>				<b>6.891</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,839 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,944 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:	
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1 y OP-4.2	
<b>U.A. LA MILAGROSA</b>	



## UNIDAD DE ACTUACIÓN



TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
CJ3/RU	3.774	64,19%			2.830	1,60			4.528
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>3.774</b>	<b>64,19%</b>			<b>2.830</b>				<b>4.528</b>
ESPACIOS LIBRES	1.027	17,47%							
VIARIO	1.078	18,34%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>2.106</b>	<b>35,81%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>5.879</b>	<b>100%</b>			<b>2.830</b>				<b>4.528</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,481 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,770 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año a partir de la entrada en vigor de este Plan General para presentar el documento de gestión y la elección del sistema de ejecución privada. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
OBSERVACIONES:	
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1 y OP-4.2	
<b>U.A. LA ERMITA</b>	



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V.J.(2P)/COMERCIAL	3.713	52,87%	2.462	2.462	4.924		1,440	1,440	7.091
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>3.713</b>	<b>52,87%</b>			<b>4.924</b>				<b>7.091,14</b>
ESPACIOS LIBRES	644	9,17%							
VIARIO	2.665	37,96%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>3.309</b>	<b>47,13%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>7.022</b>	<b>100%</b>			<b>4.924</b>				<b>7.091,14</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,701 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,010 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

## OBSERVACIONES:

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1 y OP-4.2

**U.A. COMERCIAL TEJINA**



022

## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>ÁREA</b>	<b>PIEDRA HINCADA</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación Plan Parcial Piedra Hincada
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. PIEDRA HINCADA (Régimen transitorio)

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. La Unidad de Actuación Piedra Hincada se considera suelo urbano no consolidado y al derivarse de un Plan Parcial aprobado, se considera de régimen transitorio. El resto del área se considera suelo urbano consolidado.

B. Los planos de ordenación en relación a las tipologías y usos de aplicación para este ámbito son los de ordenación pormenorizada de este Plan General.

- Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General. En el ámbito de la Unidad de Actuación Piedra Hincada, para el resto de las determinaciones en cuanto a gestión y ejecución, se consideran vigentes los compromisos que se contienen en el primitivo Plan Parcial. Se consideran asimismo vigentes el documento de gestión y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.

C. Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m<sup>2</sup> y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-5.1 y OP-5.2



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>ÁREA</b>	<b>AGUA DULCE</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. AGUADULCE

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. La Unidad de Actuación Aguadulce se considera suelo urbano no consolidado. El resto del área se considera suelo urbano consolidado.

B. La Unidad de Actuación se deberá gestionar y ejecutar de acuerdo a lo establecido en la ficha anexa y a las determinaciones de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

C. Los planos de ordenación en relación a las tipologías y usos de aplicación para este ámbito son los de ordenación pormenorizada de este Plan General.

- Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

D. Se deberá controlar los vertidos sobre los barrancos que discurren el Norte del sector y el otro y más encajado al Sur del mismo.

E. Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m<sup>2</sup> y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-5.1 y OP-5.2



024

## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RC	8.818	38,74%	7.309	7.309	14.618		1,100	1,100	16.079
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>8.818</b>	<b>38,74%</b>			<b>14.618</b>				<b>16.079</b>
ESPACIOS LIBRES	3.337	14,66%							
EQUIP. CULTURAL	251	1,10%							
EQUIP. DEPORTIVO	2.641	11,60%							
VIARIO	7.716	33,90%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>13.945</b>	<b>61,26%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>22.762</b>	<b>100%</b>			<b>14.618</b>				<b>16.079</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,642 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,706 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año a partir de la entrada en vigor de este Plan General para presentar el documento de gestión y la elección del sistema de ejecución privada. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

<b>OBSERVACIONES:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Esta unidad de actuación se considera de régimen transitorio</li> <li>- Será de cesión gratuita al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento medio además de los espacios libres públicos y equipamientos reflejados en los planos de ordenación.</li> <li>- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-5.1 y OP-5.2</li> </ul>	
<b>U.A. AGUADULCE</b>	

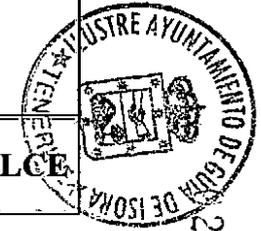
PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS



Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación %	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> c ó m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas Nº	OBSERVACIONES
		Sup m <sup>2</sup> s	Fachada m		calle m	lindes m	edifi m		m	nºp			
AB*	Abierta	573		45				0,45	4,00	1	Comercial		

OTRAS CONDICIONES:

AGUADULCE





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	PLAYA SAN JUAN 1
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Especial del Puerto
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. PLAYA SAN JUAN U.A. INDUSTRIAL PLAYA SAN JUAN

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. Todas las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.

B. Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m<sup>2</sup> y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

C. En las parcelas calificadas con uso industrial sólo se admiten las categorías de Industria vinculada a los usos primarios, Industria ligera, Talleres Industriales, Almacenes y Comercio mayorista, en las condiciones y con las limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas, en la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas que las desarrollen y en la legislación sectorial que resulte de aplicación. La tipología de aplicación será la de Naves Industriales Grado 1.

D. En relación a la Unidad de Actuación Industrial Playa San Juan se deben tener en cuenta los parámetros siguientes:

1. Se procurará el aprovechamiento del suelo vegetal con cierta potencialidad ubicado en la superficie del sector que no ha sido urbanizada.

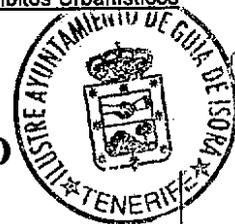
2. Durante la ejecución de las obras se deberán observar aquellas medidas correctoras tales como eliminación de partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra y correcta gestión de los residuos generados según la legislación sectorial aplicable.

3. El Proyecto de Urbanización deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

4. En función de las categorías permitidas y de las determinaciones, en su caso, del Plan Especial del Ciclo del Agua, el Proyecto de Urbanización deberá estudiar el volumen de agua necesario y su procedencia. Además de las exigencias establecidas en las Normas Urbanísticas, se deberá evaluar la necesidad o no de reserva específica de almacenamiento de agua. El Proyecto de Urbanización deberá ser informado preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.

E. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

F. La Ley 14/2003 de 8 de abril, de Puertos de Canarias incluyó en el grupo I como Puerto de Interés General de la Comunidad Autónoma de Canarias el Puerto de Playa San Juan. El alcance y determinaciones del Plan Especial del Puerto serán los regulados en la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias.



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

### Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.
- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
CJ3/RA	3.904	52,38%			2.928	1,60			4.685
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>3.904</b>	<b>52,38%</b>			<b>2.928</b>				<b>4.685</b>
ESPACIOS LIBRES	2.032	27,26%							
ÁREA AJARDINADA CTRA.	794	10,65%							
VIARIO	724	9,71%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>3.550</b>	<b>47,62%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>7.454</b>	<b>100%</b>			<b>2.928</b>				<b>4.685</b>

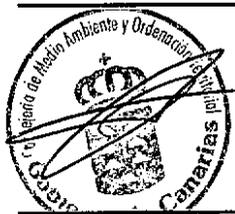
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,393 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,629 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año a partir de la entrada en vigor de este Plan General para presentar el documento de gestión y la elección del sistema de ejecución privada. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

## OBSERVACIONES:

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2

**U.A. PLAYA SAN JUAN**



029

## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
INDUSTRIAL (I)	7.767	62,08%			8.544	0,900			7.689
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>7.767</b>	<b>62,08%</b>			<b>8.544</b>				<b>7.689</b>
ESPACIOS LIBRES	1.505	12,03%							
ÁREA AJARDINADA CTRA.	1.218	9,74%							
EQUIP. OTROS	507	4,05%							
VIARIO	1.514	12,10%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>4.744</b>	<b>37,92%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>12.511</b>	<b>100%</b>			<b>8.544</b>				<b>7.689</b>

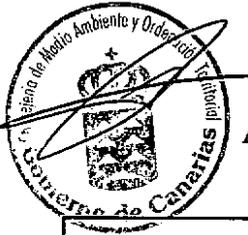
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,683 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,615 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año a partir de la entrada en vigor de este Plan General para presentar el documento de gestión y la elección del sistema de ejecución privada. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2

**U.A. INDUSTRIAL PLAYA SAN JUAN**



030

## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	PLAYA SAN JUAN 2
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. Todo el ámbito se considera suelo urbano consolidado.

B. Los planos de ordenación en relación a las tipologías y usos de aplicación para este ámbito son los de ordenación pormenorizada de este Plan General.

- Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.

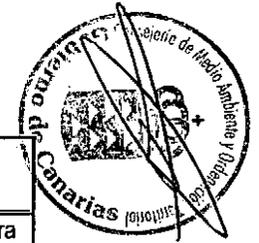
- Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

C. Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m<sup>2</sup> y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

D. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS



Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación %	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> c ó m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas Nº	OBSERVACIONES
		Sup m <sup>2</sup> s	Fachada m		calle m	lindes m	edifi m		m	nºp			
AB*	Abierta	Indivisible		50	5,00	3,00	h/2	0,50	7,40	2	Comercial		La altura máxima sobre la rasante de la carretera será de 4,00 metros
OTRAS CONDICIONES:													
												<b>PLAYA SAN JUAN 2</b>	





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	COSTA CALMA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. El área se considera suelo urbano consolidado.

B. Los planos de ordenación en relación a las tipologías y usos de aplicación para este ámbito son los de ordenación pormenorizada de este Plan General.

- Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.

- Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

C. Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m<sup>2</sup> y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

D. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2

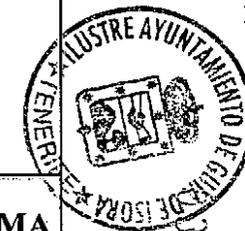
PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS



Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación %	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> c ó m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas N°	OBSERVACIONES
		Sup m <sup>2</sup> s	Fachada m		calle m	lindes m	edifi m		m	n°p			
2P*	Alineada a Vial (2p)				(1)								
AB*	Abierta	Indivisible (2)		50	5,00	3-h/2	3-h/2	1,00	10,20	3	s/plano		

OTRAS CONDICIONES:

- (1) En las manzanas situadas frente a la Carretera General, en la planta baja se dispondrá un retranqueo de 1,00 metros. Su tratamiento será el contemplado en el artículo 4.2.9.3. a) de las Normas Urbanísticas.
- (2) Son indivisibles las parcelas definidas en el primitivo Plan Parcial.



COSTA CALMA



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	SALINAS DE FONSAÍA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. El área se considera suelo urbano consolidado.

B. Los planos de ordenación en relación a las tipologías y usos de aplicación para este ámbito son los de ordenación pormenorizada de este Plan General.

- Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.

- Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

C. Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m<sup>2</sup> y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

D. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.

- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.

- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS

Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación %	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> c ó m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas N°	OBSERVACIONES
		Sup m <sup>2</sup> s	Fachada m		calle m	lindes m	edifi m		m	n°p			
CJ1*	Ciudad Jardín 1	200						0,50	4,00	1	R. Unifamiliar (1)		
AB1*	Abierta	1.000		50	3,00	3-h/2	3-h/2	0,80	10,20	3	s/plano		
AB2*	Abierta	Indivisible		50	3,00	3-h/2	3-h/2	1,00	10,20	3	R. Colectivo		
AB3*	Abierta	2.000		50	3,00	3-h/2	3-h/2	1,00	10,20	3	R. Mixto		
AB4*	Abierta	200	12	60	3,00	3,00	3,00	1,20	7,40	2	Comercial		
AB5*	Abierta	Indivisible		10	3,00	3,00	3,00	0,10	4,00	1	Equip Deportivo Privado		

OTRAS CONDICIONES:

(1) Se considera compatible el uso de Residencial Agrupada en la misma parcela siempre que el número de viviendas sea inferior al resultado de dividir la superficie de la parcela entre 200 m<sup>2</sup>s.



SALINAS DE FONSA LÍA



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	ALCALÁ
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Estudio de Detalle U.A. Alcalá 2
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. ALCALÁ 2 (Régimen transitorio)

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. La Unidad de Actuación Alcalá 2 se considera suelo urbano no consolidado de régimen transitorio al haberse aprobado definitivamente el documento de gestión urbanística y encontrarse en ejecución. El resto del área es suelo urbano consolidado.

B. Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m<sup>2</sup> y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

C. Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.

D. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

E. Se considera compatible con el equipamiento religioso el uso terciario en planta baja.

#### Aplicación de la Ley de Costas:

- El suelo urbano del frente marítimo incluido en la servidumbre de protección de 20 metros, ha sido ordenado directamente por este Plan General, según lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre. El resto del espacio a ordenar se desarrollará de acuerdo a las determinaciones contenidas en la Ley de Costas.

- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.

- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.

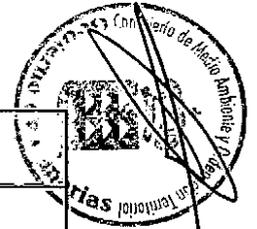
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.

- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-7.1 y OP-7.2

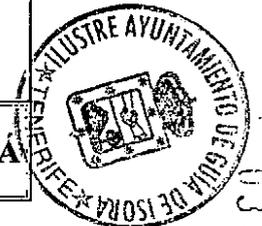
PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS



Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación %	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> ó m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas N°	OBSERVACIONES
		Sup. m <sup>2</sup> s	Fachada m		calle m	lindes m	edifi m		m	n°p			
AB1*	Abierta	E.D.		E.D.	E.D.			E.D.	E.D.		R. Mixto		
AB2*	Abierta	Indivisible		40	3,00	3,00		0,80	7,40	2	Comercial		

OTRAS CONDICIONES:

ALCALÁ



037



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CUEVA DEL POLVO
------	-----------------

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
--------------------	-------------

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
----------------------------	----------------------------

ÁMBITOS DE GESTIÓN	
--------------------	--

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. El área se considera suelo urbano consolidado.

B. Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m<sup>2</sup> y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

C. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-8.1 y OP-8.2



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	EL VARADERO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL-TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Especial de Playa de La Arena
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. VARADERO (Régimen transitorio)

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. La Unidad de Actuación Varadero se considera suelo urbano no consolidado de régimen transitorio al haberse aprobado definitivamente el documento de gestión urbanística. El proyecto de urbanización deberá incluir el ajardinamiento y total terminación del espacio libre público, la ejecución del nudo de acceso al Varadero y de la vía transversal lindante con el suelo urbanizable, hasta su eje, así como resolver a la entera satisfacción del Ayuntamiento la evacuación de aguas residuales de la urbanización. En el citado proyecto se hará constar que la totalidad de los gastos de urbanización corren a cargo de la propiedad, quedando el Ayuntamiento exento de pago de tales gastos.

-El resto del área se considera suelo urbano consolidado, para las cesiones pendientes de formalizar derivadas del Plan Parcial original se estará a lo establecido en el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

- Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 2.1.11.2 y 2.2.4.1 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada y Normas Urbanísticas Generales respectivamente.

B. Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo y con el fin de alcanzar los objetivos establecidos en el Plan Territorial Especial del Turismo de Tenerife, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial.

- La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.

- Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

C. La ordenación del sector queda condicionada al informe que emita el Consejo Insular de Aguas en relación al abastecimiento de aguas y tratamientos de aguas residuales. Una vez aprobado serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial del Ciclo del Agua.

D. Cualquier actuación que se vaya a ejecutar en la parcela destinada a plaza, deberá contar con informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas así como de Autorización Administrativa para la ejecución de las obras que afecten al barranco.

### E. PLAN ESPECIAL DE PLAYA DE LA ARENA

- En el ámbito del Municipio de Guía de Isora, esta área conjuntamente con las áreas de Punta Negra y P.E. Punta Negra y el resto delimitado por el P.T.O.T.T. en el municipio de Santiago del Teide, forman el Área delimitada por el



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

Plan OT. T. de Playa de La Arena.

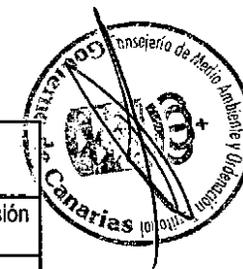
Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas
- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

F. Edificaciones en zona de servidumbre de Costas:

- Siempre que esté garantizado el tránsito y de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena Segunda 2ª del Reglamento de Costas: Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - a) Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un plan especial, estudio de detalle u otro instrumento urbanístico adecuado, cuyo objetivo primordial sea el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.
  - b) Las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación, siempre que se trate de edificación cerrada y que la longitud del conjunto de solares susceptibles de albergar dichas edificaciones no exceda de la cuarta parte de la longitud total de la fachada existente.
  - c) Lo establecido en la regla anterior sólo será de aplicación cuando se trate de solares aislados con medianerías de edificación consolidada a uno o ambos lados, siempre que ésta sea conforme con la alineación establecida en la ordenación urbanística vigente.
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-8.1 y OP-8.2

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS



Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación %	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> c ó m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas N°	OBSERVACIONES
		Sup m <sup>2</sup> s	Fachada m		calle m	lindes m	edifi m		m	n°p.			
CJ1*	Ciudad Jardín Aislada	500		30	5,00	3,00	h/2	0,30	7,00	2	R. Unifamiliar	1/parcela	Las viviendas habrán de tener una dimensión superior a 150 m <sup>2</sup> c.
CJ3*	Ciudad Jardín Agrupada (2)	Indivisible		-	-	-	-	1.190	7,00	2	R. Agrupada	(1)	
AB1A*	Abierta	Indivisible		30	5,00	3,00	h/2	1.189	13,30	4	R. Colectivo	(1)	
AB1B*	Abierta	Indivisible		30	5,00	3,00	h/2	824	10,20	3	R. Colectivo	(1)	
AB1C*	Abierta	Indivisible		30	5,00	3,00	h/2	1.449	10,20	3	R. Colectivo	(1)	
AB1D*	Abierta	Indivisible		30	5,00	3,00	h/2	3.696	16,40	5	R. Mixto (1c)	(1)	
AB2A*	Abierta	Indivisible		40	5,00	5,00	h/2	1.549	13,30	4	R. Colectivo	(1)	
AB2B*	Abierta	Indivisible		40	5,00	5,00	h/2	741	13,30	4	R. Colectivo	(1)	
AB2C*	Abierta	Indivisible		40	5,00	5,00	h/2	1.090	13,30	4	R. Colectivo	(1)	
AB2D*	Abierta	Indivisible		40	5,00	5,00	h/2	942	13,30	4	T. Extrahotelero ≥ 2 llaves	(1)	
AB2E*	Abierta	Indivisible		40	5,00	5,00	h/2	3.046	13,30	4	R. Colectivo	(1)	
AB2F*	Abierta	Indivisible		40	5,00	5,00	h/2	1.518	13,30	4	R. Mixto (1c)	(1)	
AB2G*	Abierta	Indivisible		40	5,00	5,00	h/2	17.965	13,30	4	T. Extrahotelero ≥ 2 llaves	(1)	
AB3A*	Abierta	Indivisible		40	5,00	5,00	10	3.656	16,40	5	R. Mixto (1c)	(1)	
AB3B*	Abierta	Indivisible		40	5,00	5,00	10	5.599	19,50	6	R. Colectivo	(1)	
AB4*	Abierta	Indivisible		40	5,00	5,00	h/2	13.100	13,30	4	R. Mixto (4)	(3)	
AB5*	Abierta	Indivisible		70	3,00		h/2	1,00	7,10	2	Terciario		

OTRAS CONDICIONES:

(1) Se admiten las obras de conservación de la edificación existente disconforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.

- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:



0411

- Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:

a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:

1. La capacidad alojativa máxima será la menor de los siguientes valores:

- El número de plazas turísticas o el número de viviendas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que una vivienda computará como tres plazas turísticas.
- El cociente de superficie de la parcela entre 30 m<sup>2</sup>s, cuando el establecimiento tenga una categoría inferior a cuatro llaves o capacidad superior a 400 plazas.

2. La autorización de nuevas plazas turísticas en base a la reconversión de usos residenciales actuales, está condicionada al régimen establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo y en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo.

3. Los estándares de infraestructura, equipamiento complementario y dimensión de las diferentes dependencias serán los establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo. Las condiciones de compatibilidad entre las diferentes categorías del uso turístico se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.

4. En relación al posible traslado de plazas alojativas se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo y en las Directrices de Ordenación del Turismo.

b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:

El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:

- El número de viviendas existentes previamente a la renovación o el número de plazas turísticas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que tres plazas turísticas computarán como una vivienda.
- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m<sup>2</sup>c.
- Las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a los mínimos de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves. No obstante, podrá eximirse del cumplimiento de alguna de ellas, cuando de la situación preexistente se justifiquen las dificultades, incluso económicas, de su cumplimiento, sin que ello pueda suponer incremento de la capacidad resultante. En este supuesto, se adoptarán las medidas compensatorias que fueren oportunas para satisfacer análogo nivel de calidad.
- El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 90 m<sup>2</sup>s/vda.

c) Cuando el uso establecido para la parcela sea el de Residencial Mixto, Turístico Hotelero y Extrahotelero, se admiten como compatibles los usos terciarios. La superficie edificable máxima que se podrá destinar a estos usos, serán las contempladas en los proyectos que obtuvieron licencia conforme al planeamiento en su momento vigente.

(2) No será de aplicación lo establecido en el artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada en sus apartados 4 y 7. No se permiten alteraciones del volumen derivado del proyecto original que obtuvo licencia.

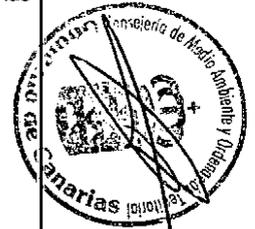
(3) El número máximo de viviendas a desarrollar será el resultado de dividir la superficie de la parcela entre 180 m<sup>2</sup>s. Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 100 m<sup>2</sup>. Las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a los mínimos de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.

(4) La superficie edificable máxima que se podrá disponer así como los usos compatibles serán los siguientes:

Uso comercial: hasta comercio medio

Hostelería: hasta cafeterías y pequeños restaurantes. La superficie edificable máxima conjunta de los usos comerciales y de hostelería será de 3.000 m<sup>2</sup>c.

Oficinas: hasta agrupación de oficinas con una superficie edificable máxima de 3.000 m<sup>2</sup>c.



VARADERO

042



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>ÁREA</b>	<b>PUNTA NEGRA</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL -TURÍSTICO
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación Plan Especial de Playa de La Arena
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. Todo el ámbito se considera suelo urbano consolidado.

B. Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo y con el fin de alcanzar los objetivos establecidos en el Plan Territorial Especial del Turismo de Tenerife, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial.

- La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.  
- Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

C. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 2.1.11.2 y 2.2.4.1 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada y Normas Urbanísticas Generales respectivamente.

#### D. PLAN ESPECIAL DE PLAYA DE LA ARENA

- En el ámbito del municipio de Guía de Isora, esta área conjuntamente con el de Varadero y el resto delimitado por el P.T.O.T.T. en el municipio de Santiago del Teide, forman el Área delimitada por el P.T.O.T.T. de Playa de La Arena.

#### Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.
- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

### F. Edificaciones en zona de servidumbre de Costas:

- Siempre que esté garantizado el tránsito y de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena Segunda del Reglamento de Costas: Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un Plan Especial, Estudio de Detalle u otro instrumento urbanístico adecuado, cuyo objetivo primordial sea el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.
- b) Las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación, siempre que se trate de edificación cerrada y que la longitud del conjunto de solares susceptibles de albergar dichas edificaciones no exceda de la cuarta parte de la longitud total de la fachada existente.
- c) Lo establecido en la regla anterior sólo será de aplicación cuando se trate de solares aislados con medianerías de edificación consolidada a uno o ambos lados, siempre que ésta sea conforme con la alineación establecida en la ordenación urbanística vigente.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-8.1 y OP-8.2

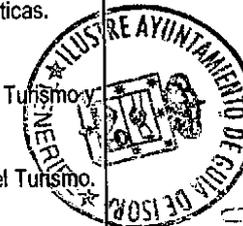
PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS



Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación %	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> c ó m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas N°	OBSERVACIONES
		Sup m <sup>2</sup> s	Fachada m		calle m	lindes m	edifi m		m	n°p			
2P*	Alineada a Vial (2p)								(1)		s/plano	(2)	
CJ*	Ciudad Jardín Aislada	500		40	5,00	3,00	0,66	7,00	2		Residencial Unifamiliar	1/parcela	Las viviendas deberán tener una dimensión superior a 150 m <sup>2</sup> c.
AB*	Abierta		Indivisible	40	3,00	3,00	1,12	13,60	4		s/plano T. Hotelero ≥ 3 estrellas T.Extrahotelero ≥ 2 II	(2)	

OTRAS CONDICIONES:

- (1) En la parcela de uso comercial con una altura reflejada en los planos de ordenación de dos plantas (2p) se podrá alcanzar la altura de cuatro plantas destinando las otras dos plantas a aparcamientos. En ningún caso se podrá superar la altura de una planta sobre la rasante de la vía superior.
- (2) Se admiten las obras de conservación de la edificación existente disconforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
- Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:
- a) Cuando el uso establecido en la ordenación pomenorizada para la parcela sea el turístico:
- La capacidad alojativa máxima será la menor de los siguientes valores:
    - El número de plazas turísticas o el número de viviendas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que una vivienda computará como tres plazas turísticas.
    - El cociente de superficie de la parcela entre 30 m<sup>2</sup>s, cuando el establecimiento tenga una categoría inferior a cuatro llaves o capacidad superior a 400 plazas.
  - La autorización de nuevas plazas turísticas en base a la reconversión de usos residenciales actuales, está condicionada al régimen establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo y en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo.
  - Los estándares de infraestructura, equipamiento complementario y dimensión de las diferentes dependencias serán los establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo. Las condiciones de compatibilidad entre las diferentes categorías del uso turístico se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
  - En relación al posible traslado de plazas alojativas se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo y en las Directrices de Ordenación del Turismo.



5. A las parcelas de uso turístico les será de aplicación lo contemplado en los artículos 5, 7, 8, y 9 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:

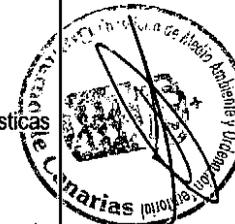
El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:

- El número de viviendas existentes previamente a la renovación o el número de plazas turísticas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que tres plazas turísticas computarán como una vivienda.
- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m<sup>2</sup>c.
- El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 90 m<sup>2</sup>s/vda.
- Las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves. No obstante, podrá eximirse del cumplimiento de alguna de ellas, cuando de la situación preexistente se justifiquen las dificultades, incluso económicas, de su cumplimiento, sin que ello pueda suponer incremento de la capacidad resultante. En este supuesto, se adoptarán las medidas compensatorias que fueren oportunas para satisfacer análogo nivel de calidad.

- En las parcelas vacantes, serán de plena aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada, así como las siguientes:

a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:

1. El número máximo de viviendas a desarrollar será el resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m<sup>2</sup>c.
2. La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m<sup>2</sup> y las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.



PUNTANEGRA



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	EL LOMO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. EL LOMO (Régimen transitorio)

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. El área se considera suelo urbano no consolidado.

B. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Convenio Urbanístico.

C. Los planos de ordenación en relación a las tipologías y usos de aplicación para este ámbito son los de ordenación pormenorizada de este Plan General.

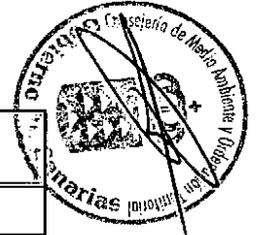
- Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

D. Se deberá estudiar el riesgo hidráulico soportado/inducido por el citado Área, a la vista de las conclusiones, se acordará por el Consejo Insular de Aguas la solución de drenaje territorial más conveniente para el ámbito analizado y los ámbitos adyacentes.

E. Las actuaciones a ejecutar en la unidad de actuación precisarán, con carácter previo, de informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-8.1 y OP-8.2

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS



Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación %	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> c ó m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas N°	OBSERVACIONES
		Sup m <sup>2</sup> s	Fachada m		calle m	lindes m	edifi m		m	n°p			
AB1*	Abierta	Indivisible		40	3,00	3,00	h/2	0,75	10,20	3	R. Colectivo	(1)	
AB2*	Abierta	Indivisible		40	3,00	3,00	h/2	0,50	7,40	2	Comercial	-	

OTRAS CONDICIONES:

(1) El número máximo de viviendas a desarrollar será el resultado de dividir la superficie de la parcela entre 180 m<sup>2</sup>. La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m<sup>2</sup> y las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.



EL LOMO



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	LA CHIQUITA
------	-------------

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
--------------------	-------------

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
----------------------------	----------------------------

ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. LA CHIQUITA
--------------------	------------------

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- A. La Unidad de Actuación La Chiquita se considera suelo urbano no consolidado.
- B. La Unidad de Actuación se deberá gestionar y ejecutar de acuerdo a lo establecido en la ficha anexa.
- C. Los planos de ordenación en relación a las tipologías y usos de aplicación para este ámbito son los de ordenación pormenorizada de este Plan General.
  - Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
  - Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.
- D. Durante la ejecución de las obras se deberán observar aquellas medidas correctoras tales como eliminación de partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra y correcta gestión de los residuos generados según la legislación sectorial aplicable.
- E. El Proyecto de Urbanización deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-9.1 y OP-9.2



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
CJ1A*RU	18.728	56,16%			3.746	3,20			11.986
CJ1B*RU	1.902	5,70%			761	2,00			1.522

<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>20.630</b>	<b>61,86%</b>			<b>4.506</b>				<b>13.508</b>
-------------------------	---------------	---------------	--	--	--------------	--	--	--	---------------

EQUIP.SOCIAL ASISTENCIAL	1.221	3,66%							
--------------------------	-------	-------	--	--	--	--	--	--	--

ESPACIOS LIBRES	2.683	8,05%							
-----------------	-------	-------	--	--	--	--	--	--	--

VIARIO	8.813	26,43%							
--------	-------	--------	--	--	--	--	--	--	--

<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>12.717</b>	<b>38,14%</b>							
-------------------------	---------------	---------------	--	--	--	--	--	--	--

<b>TOTAL</b>	<b>33.347</b>	<b>100%</b>			<b>4.506</b>				<b>13.508</b>
--------------	---------------	-------------	--	--	--------------	--	--	--	---------------

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									<b>0,135</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO									<b>0,405</b> uda/m <sup>2</sup> s

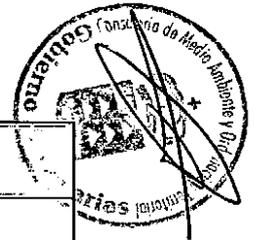
SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA								
PLAZOS	1 año a partir de la entrada en vigor de este Plan General para presentar el documento de gestión y la elección del sistema de ejecución privada. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.								

OBSERVACIONES:

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-9.1 y OP-9.2

	<b>U.A. LA CHIQUITA</b>
--	-------------------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS



Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> c ó m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas Nº	OBSERVACIONES
		Sup m <sup>2</sup> s	Fachada m		%	calle m	lindes m		edifi m	m			
CJ1A*	Ciudad Jardín Aislada	800		20	3,00	3,00		0,20	4,00	1	R. Unifamiliar (1) (2)	1/parcela	
CJ1B*	Ciudad Jardín Aislada	400		40	3,00	3,00		0,40	4,00	1	R. Unifamiliar (1) (2)	1/parcela	

OTRAS CONDICIONES:

- (1) Las viviendas habrán de tener una dimensión mínima de 150 m<sup>2</sup>c.
- (2) Las dimensiones interiores mínimas de las piezas de las viviendas se ajustarán a las legalmente establecidas para el uso extrahotelero turístico en la categoría de tres llaves.

LA CHIQUITA





# SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO



## SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO



	USO CARACTERÍSTICO
- LAS HIGUERITAS	RESIDENCIAL
- LAS VEREDAS	RESIDENCIAL
- MÉJICO – NICARAGUA	RESIDENCIAL
- ALCALÁ	RESIDENCIAL
- VILLA CANARIA	RESIDENCIAL
- LA JAQUITA	TURÍSTICO
- ABAMA 1 y 2 (NO ORDENADO)	TURÍSTICO
- VILLA ERQUES	TURÍSTICO
- INDUSTRIAL GUÍA	INDUSTRIAL



## SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO



	USO CARACTERÍSTICO
- LAS HIGUERITAS	RESIDENCIAL
- LAS VEREDAS	RESIDENCIAL
- MÉJICO – NICARAGUA	RESIDENCIAL
- ALCALÁ	RESIDENCIAL
- VILLA CANARIA	RESIDENCIAL
- LA JAQUITA	TURÍSTICO
- ABAMA 1 y 2 (NO ORDENADO)	TURÍSTICO
- VILLA ERQUES	TURÍSTICO
- INDUSTRIAL GUÍA	INDUSTRIAL



054

## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>LAS HIGUERITAS</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. LAS HIGUERITAS 1 U.A. LAS HIGUERITAS 2 U.A. LAS HIGUERITAS 3

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. Las determinaciones para las unidades de actuación se establecen en las fichas adjuntas. En relación a la Unidad de Actuación Las Higuieritas 2, los parámetros de las parcelas reflejadas como de ordenación específica se establecen en la ficha que se anexa.

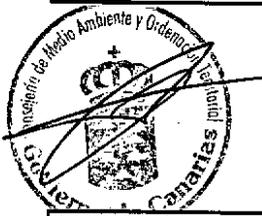
B. Los parámetros del conjunto del sector se reflejan en el cuadro de características de la ordenación.

C. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el tránsito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. El resto de suelos excedentes y con capacidad agrológica productiva se deberán aprovechar para su reutilización en otras explotaciones.

Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a las redes de alcantarillado, medidas de integración paisajísticas (alturas, colores, texturas)...

D. El Proyecto de Urbanización y el de Edificación deberán contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
CJ3/RA	8.256	56,94%			6.192	1,60			9.907
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>8.256</b>	<b>56,94%</b>			<b>6.192</b>				<b>9.907</b>
ESPACIOS LIBRES	3.623	24,99%							
VIARIO	2.620	18,07%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>6.243</b>	<b>43,06%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>14.498</b>	<b>100%</b>			<b>6.192</b>				<b>9.907</b>

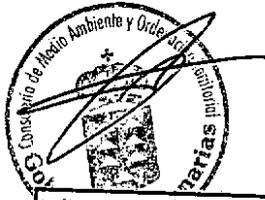
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,427 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,683 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

- Planos de Ordenación Pomenorizada: OP-1.1 y OP-1.2

**U.A. LAS HIGUERITAS 1**



## UNIDAD DE ACTUACIÓN



56

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
AV (2P) / RM	674	1,70%	534	534	1.068		1,320	1,100	1,292
AB1* (4P) / VP	5.831	14,72%			8.910	0,94			8.331
AB2* (3P) / RM	13.288	33,55%	4.872	9.745	14.617		1,440	1,200	18.710
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>19.794</b>	<b>49,98%</b>			<b>24.595</b>				<b>28.333</b>
ESPACIOS LIBRES	8.310	20,98%							
EQUIP. OTROS	2.055	5,19%							
VIARIO	9.446	23,85%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>19.812</b>	<b>50,02%</b>							

<b>TOTAL</b>	<b>39.605</b>	<b>100%</b>			<b>24.595</b>				<b>28.333</b>
--------------	---------------	-------------	--	--	---------------	--	--	--	---------------

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									<b>0,621</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO									<b>0,715</b> uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN									<b>PRIVADA</b>
PLAZOS	1 año a partir de la entrada en vigor de este Plan General para presentar el documento de gestión y la elección del sistema de ejecución privada. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.								

**OBSERVACIONES:**

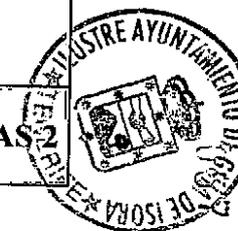
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2

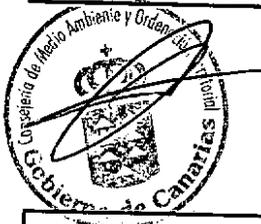
**U.A. LAS HIGUERITAS 2**

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS



Código	Tipología	Parcela mínima Sup m <sup>2</sup> s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> c ó m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas Nº	OBSERVACIONES
					calle m	lindes m	edifi m		m	nºp.			
AB1*	Abierta	1.000	25	50	3,00	3,00	h/2	1.528	13,60	4	V.P.	-	
AB2*	Abierta	1.000	25	40	3,00	3,00	h/2	1.100	10,40	3	R. Mixto	-	
OTRAS CONDICIONES:													
										<b>LAS HIGUERITAS</b>			





058

## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. J.(3P)/RM	728	17,76%	311	622	933		1,440	1,200	1.194
A.V. J.(3P)/VP	1.249	30,46%	600	1.199	1.799		1,020	1,020	1.835
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>1.977</b>	<b>48,22%</b>			<b>2.732</b>				<b>3.029</b>
ESPACIOS LIBRES	1.072	26,14%							
VIARIO	1.051	25,64%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>2.123</b>	<b>51,78%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>4.100</b>	<b>100%</b>			<b>2.732</b>				<b>3.029</b>

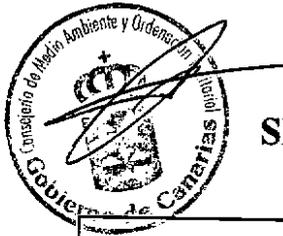
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,666 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,739 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2

**U.A. LAS HIGUERITAS 3**



## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	LAS VEREDAS
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. LAS VEREDAS 1 U.A. LAS VEREDAS 2 U.A. LAS VEREDAS 3

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- A. Los parámetros de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- B. Las determinaciones para las unidades de actuación se establecen en las fichas adjuntas.
- C. Los parámetros del conjunto del sector se reflejan en el cuadro de características de la ordenación.
- D. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. El resto de suelos excedentes y con capacidad agrológica productiva se deberán aprovechar para su reutilización en otras explotaciones.  
Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a las redes de alcantarillado, medidas de integración paisajísticas (alturas, colores, texturas)...
- E. El Proyecto de Urbanización y el de Edificación deberán contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RM	160	0,60%	137,20	137,20	274		1,320	1,100	332
AB/VP	3.266	12,20%			3.788	1,02			3.864
CJ1/RU	5.393	20,15%			2.697	2,00			5.393
CJ3/RU	7.471	27,91%			5.603	1,60			8.965
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>16.290</b>	<b>60,86%</b>			<b>12.363</b>				<b>18.555</b>
ESPACIOS LIBRES	5.028	18,79%							
OTRAS DOTACIONES	625	2,34%							
VIARIO	4.822	18,02%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>10.475</b>	<b>39,14%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>26.765</b>	<b>100%</b>			<b>12.363</b>				<b>18.555</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,462 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,693 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

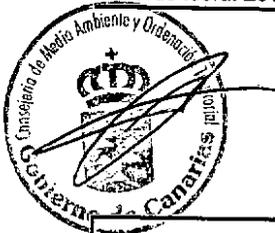
- Planos de Ordenación Pomenorizada: OP-1.1 y OP- 1.2

**U.A. LAS VEREDAS 1**



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
CJ2/RU	2.492	24,40%			1.869	1,60			2.990
CJ3/RU	3.424	33,52%			2.568	1,60			4.109
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>5.916</b>	<b>57,92%</b>			<b>4.437</b>				<b>7.099</b>
ESPACIOS LIBRES	1.764	17,27%							
OTRAS DOTACIONES	600	5,87%							
VIARIO	1.935	18,94%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>4.298</b>	<b>42,08%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>10.214</b>	<b>100%</b>			<b>4.437</b>				<b>7.099</b>
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>									<b>0,434</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>									<b>0,695</b> uda/m <sup>2</sup> s
<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	<b>PRIVADA</b>								
<b>PLAZOS</b>	1 año a partir de la entrada en vigor de este Plan General para presentar el documento de gestión y la elección del sistema de ejecución privada. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.								
<b>OBSERVACIONES:</b>	<p>- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP- 1.2</p>								
									<b>U.A LAS VEREDAS 2</b>



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RM	390	9,96%	325	325	650		1,320	1,100	787
CJ2/RU	1.934	49,36%			1.450	1,60			2.320
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>2.324</b>	<b>59,33%</b>			<b>2.100</b>				<b>3.107</b>
ESPACIOS LIBRES	718	18,33%							
VIARIO	875	22,34%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>1.593</b>	<b>40,67%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>3.917</b>	<b>100%</b>			<b>2.100</b>				<b>3.107</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,536 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,793 uda/m <sup>2</sup> s

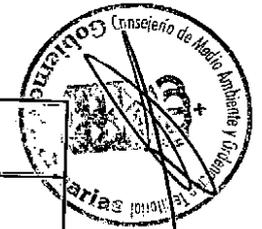
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP- 1.2

**U.A. LAS VEREDAS 3**

### PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS

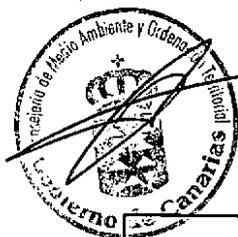


Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> c ó m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Vivi/Plazas Nº	OBSERVACIONES
		Sup m <sup>2</sup> s	Fachada m		%	calle m	lindes m		edifi m	m			
AB*	Abierta (1)	800		40	3,00	3,00	h/2	1,16	13,30	4	Residencial (V.P.)		
OTRAS CONDICIONES:													
<p>(1) Se deberá redactar un Estudio de Detalle con carácter previo al desarrollo de la edificación.</p>													
												<b>LAS VEREDAS</b>	





064



## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>MÉJICO-NICARAGUA</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. MÉJICO U.A. NICARAGUA

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- A. Las determinaciones para las unidades de actuación se establecen en las fichas adjuntas.
- B. Los parámetros del conjunto del sector se reflejan en el cuadro de características de la ordenación.
- C. Para la ejecución de las obras que afecten al barranco se deberá contar con informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas así como de Autorización Administrativa.
- D. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. El resto de suelos excedentes y con capacidad agrológica productiva se deberán aprovechar para su reutilización en otras explotaciones.  
Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a las redes de alcantarillado, medidas de integración paisajísticas (alturas, colores, texturas)...
- E. El Proyecto de Urbanización y el de Edificación deberán contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1 y OP-4.2



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V.J.(2P)/RU	1.761	10,41%	1.267	1.267	2.534		1.200	1.200	3.041
TR/RU	7.640	45,16%			5.730	1,60			9.168
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>9.401</b>	<b>55,57%</b>			<b>8.264</b>				<b>12.209</b>
ESPACIOS LIBRES	3.508	20,74%							
VIARIO	4.008	23,69%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>7.515</b>	<b>44,43%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>16.916</b>	<b>100%</b>			<b>8.264</b>				<b>12.209</b>

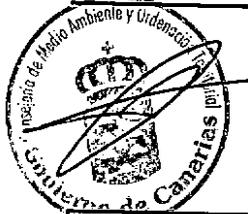
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,489 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,722 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año a partir de la entrada en vigor de este Plan General para presentar el documento de gestión y la elección del sistema de ejecución privada. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1 y OP-4.2

**U.A. MEJICO**



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V.(2P)/RU	4.574	35,38%	3.807	3.807	7.613		1,100	1,100	8.375
TR/RU	960	7,43%			720	1,60			1.152
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>5.534</b>	<b>42,81%</b>			<b>8.334</b>				<b>9.527</b>
ESPACIOS LIBRES	3.190	24,67%							
VIARIO	4.205	32,52%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>7.395</b>	<b>57,19%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>12.929</b>	<b>100%</b>			<b>8.334</b>				<b>9.527</b>
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>									<b>0,645</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>									<b>0,737</b> uda/m <sup>2</sup> s
<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>		PRIVADA							
<b>PLAZOS</b>		1 año a partir de la entrada en vigor de este Plan General para presentar el documento de gestión y la elección del sistema de ejecución privada. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.							
<b>OBSERVACIONES:</b>		<p>- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1 y OP-4.2</p>							
									<b>U.A. NICARAGUA</b>



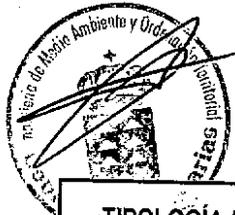
## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	ALCALÁ
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. ALCALÁ 1 U.A. ALCALÁ 3

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

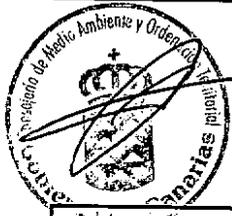
- A. Las determinaciones para las unidades de actuación se establecen en las fichas adjuntas.
- B. Los parámetros del conjunto del sector se reflejan en el cuadro de características de la ordenación.
- C. Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m<sup>2</sup> y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.
- D. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. El resto de suelos excedentes y con capacidad agrológica productiva se deberán aprovechar para su reutilización en otras explotaciones al efecto de compensar el impacto sobre los usos del suelo.  
Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a las redes de alcantarillado, medidas de integración paisajísticas (alturas, colores, texturas)...
- E. El Proyecto de Urbanización y el de Edificación deberán contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-7.1 y OP-7.2



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. J.(3P)/RC	244	0,91%	80	160	240		1,400	1,400	336
A.V. J.(3P)/RM	4.880	18,17%	2.985	5.970	8.955		1,320	1,100	10.507
A.V.J.(3P)/VP	5.999	22,34%	3.859	7.718	11.576		0,935	0,935	10.824
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>11.123</b>	<b>41,41%</b>			<b>20.772</b>				<b>21.668</b>
EQUIP.DOCENTE	1.577	5,87%							
EQUIP.OTROS	2.545	9,48%							
ESPACIOS LIBRES	4.161	15,49%							
VIARIO	7.452	27,75%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>15.736</b>	<b>58,59%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>26.858</b>	<b>100%</b>			<b>20.772</b>				<b>21.668</b>
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>		<b>0,773 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>							
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>		<b>0,807 uda/m<sup>2</sup>s</b>							
<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>		<b>COOPERACIÓN</b>							
<b>PLAZOS</b>		1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.							
<b>OBSERVACIONES:</b>									
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-7.1 y OP-7.2									
									<b>U.A. ALCALÁ 1</b>



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RM	1.049	8,39%	810	810	1.619		1,320	1,100	1.959
A.V. (3P)/RM	3.089	24,71%	2.418	4.836	7.255		1,200	1,000	7.738
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>4.138</b>	<b>33,10%</b>			<b>8.874</b>				<b>9.697</b>
ESPACIOS LIBRES	2.728	21,82%							
EQUIP.SOCIAL ASISTENCIAL	735	5,88%							
VIARIO	4.899	39,19%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>8.362</b>	<b>66,90%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>12.500</b>	<b>100%</b>			<b>8.874</b>				<b>9.697</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,710 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,776 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año a partir de la entrada en vigor de este Plan General para presentar el documento de gestión y la elección del sistema de ejecución privada. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
OBSERVACIONES:	
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-7.1 y OP-7.2	
	<b>U.A. ALCALÁ 3</b>



## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	VILLA CANARIA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Parcial Villa Canaria

### INSTRUCCIONES:

- A. Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- B. Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento y forma son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.
- C. Se consideran vigentes el resto de determinaciones del Plan Parcial siempre que no contradigan lo contenido en este Plan General.
- D. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. El resto de suelos excedentes y con capacidad agrológica productiva se deberán aprovechar para su reutilización en otras explotaciones al efecto de compensar el impacto sobre los usos del suelo.  
Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a las redes de alcantarillado, medidas de integración paisajísticas (alturas, colores, texturas)...
- E. El Proyecto de Edificación deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-8.1 y OP-8.2

### PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS



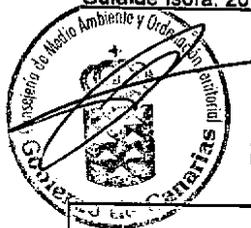
Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> c ó m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas Nº	OBSERVACIONES
		Sup m <sup>2</sup> s	Fachada m		%	calle m	lindes m		edifi m	m			
3P*	Alineada a Vial	1.000	20	-	3,00	3,00	3,00	1,085	10,20	3	R. Colectivo	(1)	
2P*	Alineada a Vial	1.000	20	-	3,00	3,00	3,00	0,706	7,10	2	R. Colectivo	(1)	
3P* (VP)	Alineada a Vial	Indivisible		-	s/ plano			6.920	10,20	3	Vivienda Protegida	(2)	
CJ3A*	Ciudad Jardín Agrupada (3)	1.000	20	40	3,00	3,00	3,00	0,64	7,00	2	R. Agrupada	(3)	
CJ3B*	Ciudad Jardín Agrupada (3)	1.000	20	40	3,00	3,00	3,00	0,60	7,00	2	R. Agrupada	(3)	
AB*	Abierta	Indivisible		40				2.420	7,40	2	Comercial	-	

OTRAS CONDICIONES:

- (1) Las viviendas habrán de tener una superficie mínima útil de 100 m<sup>2</sup>.
- (2) No se establece límite al número máximo de viviendas a desarrollar.
- (3) Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.6.12 salvo en su apartado 2 de las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada.

VILLA CANARIA





## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	LA JAQUITA
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Modificación del Plan Parcial La Jaquita

### INSTRUCCIONES:

A. Se mantienen las determinaciones y plazos establecidos en el documento de Modificación Puntual del Plan Parcial La Jaquita, salvo las siguientes determinaciones que prevalecerán sobre el mismo:

- A las parcelas de uso turístico les será de aplicación lo contemplado en los artículos 5, 7, 8 y 9 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- En la manzana G, la dimensión mínima de parcela será de 500 m<sup>2</sup>s y la superficie construida mínima de cada vivienda será de 150 m<sup>2</sup>c.
- En las manzanas B y C, en el supuesto de querer desarrollar parcelas de Ciudad Jardín Aislada, serán de aplicación los parámetros señalados en el apartado anterior. En el supuesto de desarrollar parcelas mediante Ciudad Jardín Agrupada, las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 100 m<sup>2</sup> y la superficie de suelo mínima por vivienda será de 180 m<sup>2</sup>s.
- Las dimensiones interiores mínimas de las piezas de las viviendas se ajustarán a las legalmente establecidas para el uso extrahotelero turístico en la categoría de 3 llaves.
- Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento y forma son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.
- Se consideran vigentes el documento de gestión y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.

B. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el tránsito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. El resto de suelos excedentes y con capacidad agrológica productiva se deberán aprovechar para su reutilización en otras explotaciones al efecto de compensar el impacto sobre los usos del suelo.

Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a las redes de alcantarillado, medidas de integración paisajísticas (alturas, colores, texturas)...

C. El Proyecto de Edificación deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

### Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir



## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

En cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-7.1 y OP-7.2



## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	ABAMA SUBÁMBITO 1
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Parcial Club de Campo

### INSTRUCCIONES:

#### A. Subámbito 1:

- Los planos de ordenación en relación a las tipologías y usos de aplicación para este ámbito son los de ordenación pormenorizada de este Plan General.
- Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General. Para el resto de las determinaciones en cuanto a gestión y ejecución se consideran vigentes los compromisos que se contienen en el Plan Parcial. El Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización habrán de ser modificados para ser adaptados a las determinaciones de este Plan General.
- Las medidas ambientales, protectoras y correctoras del anexo de contenido ambiental del Plan Parcial se consideran vigentes. Se habrá de prestar especial atención a los yacimientos arqueológicos y elementos etnográficos contemplados. En el espacio libre de protección del acantilado costero no se permiten actuaciones que puedan alterar el hábitat de la fauna existente.
- Se considera vigente el estudio ambiental específico del Campo de Golf y obras complementarias.
- Las actuaciones realizadas en la zona de dominio público marítimo terrestre se regirán según las concesiones otorgadas.

B. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. Para evitar la contaminación de las aguas subterráneas, se deberá utilizar agua depurada.

El diseño del campo de golf atenderá a un tipo de morfología que se adapte o imite a la topografía del terreno preexistente.

Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a las redes de alcantarillado, medidas de integración paisajísticas (alturas, colores, texturas)...

C. El Proyecto de Urbanización y el de Edificación deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

#### Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones;



### SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

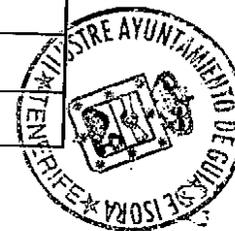
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-9.1 y OP-9.2

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS



Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación %	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> c ó m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Vivi/Plazas Nº	OBSERVACIONES
		Sup m <sup>2</sup> s	Fachada m		calle m	lindes m	edifi. m		m	nºp			
CJ3A*	Ciudad Jardín Agrupada (1)	1.000		30 (3)	5,00 (4)	3,00 (3)		0,30	7,20	2 (5)	R. Agrupada	(1) (6)	
CJ3B*	Ciudad Jardín Agrupada (2)	500		40 (3)	5,00	3,00 (3)		0,40	7,20	2 (5)	R. Agrupada	(2) (6)	
CJ3C*	-(7)	-		40	5,00	3,00		0,70	10,40	3	R. Mixto	(7)	
AB1*	Abierta	Indivisible		40	5,00	h/2 (8) h/2 (8)		57.697	16,80	5	T. Hotelera 5* (9)	966	
AB2A*	Abierta (10)	Indivisible		40	5,00	- h/2 (8)		25.264	10,40	3	T. Extrahotelera 4 II (9)	700	Con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación se tramitará un estudio de detalle, permitiéndose la ejecución en subfases.
AB2B*	Abierta (10)	Indivisible		40	5,00	- h/2 (8)		34.417	10,40	3	T. Extrahotelera 4 II (9)	832	Con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación se tramitará un estudio de detalle, permitiéndose la ejecución en subfases.
AB2C*	Abierta (10)	Indivisible		40	5,00	- h/2 (8)		34.417	10,40	3	T. Extrahotelera 4 II (9)	832	Con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación se tramitará un estudio de detalle, permitiéndose la ejecución en subfases.
AB3*	Abierta	Indivisible		30	5,00			3.000	11,00	3	E. Recreativo (11)	-	Casa Club de Golf (≥ 30 aparcamientos)
AB4*	Abierta	Indivisible		10	5,00	3,00		2.500	11,00	3	E. Deportivo	-	Club de Tenis (≥ 25 aparcamientos)
AB5*	Abierta	Indivisible		10	5,00	3,00		1.000	4,00	1	E. Recreativo	-	(≥ 25 aparcamientos)
AB6*	Abierta	Indivisible		50	5,00	3,00		0,50	7,40	2	Oficinas	-	(≥ 25 aparcamientos)
AB7*	Abierta	Indivisible		50	5,00	3,00		726	7,40	2	Oficinas	-	
IF*	Infraestructura	-		-	-	-		-	-	-	s/plano	-	
LP*	-	-		-	-	-		-	-	-	Libre de protección	-	Dominio Privado. Uso público.

OTRAS CONDICIONES:



- (1) Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada a excepción de los apartados 5 y 8, que se sustituyen por lo establecido a continuación:
  - La máxima longitud de fachada que puedan alcanzar las agrupaciones es de 50,00 metros y el ancho máximo será de 20,00 metros.
  - El número máximo de viviendas será de una por cada 1.000 m<sup>2</sup>s. Se considera compatible la tipología de Ciudad Jardín Aislada Grado 1 y el uso de residencial unifamiliar, siempre que las parcelas den frente a viario de dominio público y tengan una superficie igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>s.
- (2) Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada a excepción de los apartados 5 y 8, que se sustituyen por lo establecido a continuación:
  - La máxima longitud de fachada que puedan alcanzar las agrupaciones es de 50,00 metros y el ancho máximo será de 20,00 metros.
  - El número máximo de viviendas será de una por cada 500 m<sup>2</sup>s. Se considera compatible la tipología de Ciudad Jardín Aislada Grado 1 y el uso de residencial unifamiliar, siempre que las parcelas den frente a viario de dominio público.
- (3) La ocupación en segunda planta será como máximo 50% de la superficie ocupada por la primera planta. Los retranqueos en las edificaciones de una planta, serán de 5,00 metros a vía y 3,00 metros al resto de linderos; en edificaciones de dos plantas, serán de 5,00 metros a vía y al resto de linderos.
- (4) Se destinará en el acceso a la vivienda una pequeña entrada para el posible estacionamiento de dos vehículos, tanto para los de servicios como para los propietarios, para evitar obstaculizar la vía principal del complejo. Éste dispondrá de un fondo mínimo de 5,00 metros y un ancho de 6,00 metros.
- (5) Por encima de la altura reguladora máxima se permitirán torreones no habitables incluíbles en la ocupación máxima del 20% de la superficie de la cubierta.
- (6) La superficie construida mínima de cada vivienda será de 150 mc<sup>2</sup>.
- (7) Mediante Modificación de la Ordenación Pormenorizada de este Plan General se deberá establecer las tipologías y distribución de los usos residenciales y terciarios en la parcela, permitiéndose su parcelación. Esta modificación tendrá como parámetros máximos los siguientes: 80 viviendas con una dimensión mínima de cada vivienda de 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, una superficie edificable máxima de uso terciario de 10.000 m<sup>2</sup>c y una total de ambos usos 19.675 m<sup>2</sup>c. El resto de parámetros establecidos en la ficha tienen el carácter de indicativos.
- (8) Siendo h la semisuma de las alturas.
- (9) A las parcelas de uso turístico les será de aplicación lo contemplado en los artículos 5, 7, 8, y 9 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Se considera compatible el uso turístico hotelero u hotel –apartamento en la categoría mínima de 4 estrellas.
- (10) La longitud máxima de cada bloque será de 70 m.
- (11) Se prohíbe cualquier actividad encuadrable en el grupo 4 de la Ley 1/1998, de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas que se regulan en el uso recreativo (art.5.4.4 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas).



ABAMA



## SECTOR SUELO URBANIZABLE

<b>SECTOR</b>	<b>ABAMA SUBÁMBITO 2</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>TURÍSTICO</b>
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación Modificación Puntual del Plan General

### INSTRUCCIONES:

#### A. Subámbito 2:

- En base a lo establecido en el artículo 4.1.1.1. del PTOTT se ha modificado el ámbito del sector, sin que suponga incremento de su capacidad poblacional o aprovechamiento edificatorio, al tener por finalidad la incorporación de nuevos espacios libres públicos, equipamientos públicos o privados, o incorporación de establecimientos turístico-recreativo que aporten una oferta complementaria significativa y acorde a los objetivos del correspondiente modelo turístico. La edificabilidad, habitantes o plazas turísticas permitidas provienen de las no materializables en el subámbito 1, derivadas del Plan Parcial Club de Campo hoy Abama que contaba con el correspondiente Proyecto de Compensación aprobado definitivamente.
- Se deberá presentar una Modificación Puntual del Plan General con la documentación técnica exigida a un Plan Parcial a fin de establecer la ordenación pormenorizada para este suelo que carece de la misma y que deberá cumplir los siguientes objetivos:
  - Con carácter previo a esta Modificación Puntual deberá presentarse propuesta de delimitación de las superficies privadas en relación a los cauces de barranco reflejados en los planos de ordenación. Esta propuesta deberá ser informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento de dicho cauces que se proponga por la Modificación Puntual (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público de los cauces.
  - Ampliación del Campo de Golf en nueve hoyos adicionales.
  - La capacidad alojativa máxima a ubicar en este subámbito será de 336 plazas en apartamentos turísticos de categoría mínima de 4 llaves y de 26 viviendas. Las superficies de las parcelas destinadas a estos usos no será superior al 30% de la superficie total a ordenar. Los parámetros específicos de aplicación serán los establecidos para las parcelas de apartamentos turísticos y de ciudad jardín agrupada (CJ3B) respectivamente.
  - La superficie a destinar a espacios libres de dominio y uso público será superior al 20% del subámbito.
  - A la parcela de uso turístico le será de aplicación lo contemplado en los artículos 5, 7, 8 y 9 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
  - El aprovechamiento susceptible de apropiación será del 100% del lucrativo resultante.
  - La superficie edificable total será inferior a 23.770 m<sup>2</sup>c.
- Se podrá reajustar la ordenación pormenorizada del subámbito 1 en las zonas limítrofes sin alterar ninguno de los parámetros básicos de la ordenación.

B. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. Para evitar la contaminación de las aguas subterráneas, se deberá utilizar agua depurada.

El diseño del campo de golf atenderá a un tipo de morfología que se adapte o imite a la topografía del terreno preexistente.

Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a las redes de alcantarillado, medidas de integración paisajísticas (alturas, colores, texturas)...



## SECTOR SUELO URBANIZABLE

C. El Proyecto de Urbanización y el de Edificación deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-9.1 y OP-9.2



## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	VILLA ERQUES
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Especial de Protección del Paisaje Protegido Barranco de Erques

### INSTRUCCIONES:

- A. Los planos de ordenación en relación a las tipologías y usos de aplicación para este ámbito son los de ordenación pormenorizada de este Plan General.
- B. Deberá solicitarse con carácter previo, informe al Consejo Insular de Aguas así como obtener la Autorización Administrativa para la conducción de las aguas de los cauces presentes en el sector desde la Carretera General (TF-28) hasta su desembocadura en el mar.
- C. Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- D. En la parcela reflejada en los planos como espacio libre de protección serán de aplicación las determinaciones del instrumento de ordenación del espacio natural protegido (Paisaje Protegido Barranco de Erques).
- E. A las parcelas les será de aplicación lo contemplado en los artículos 5, 7, 8 y 9 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- F. Con carácter previo a la edificación se deberán establecer las medidas adecuadas que permitan la conservación de la especie *Echium triste* ssp. *nivariense*, especie catalogada según el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias como Sensible a la Alteración de su Hábitat.
- G. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. El resto de suelos excedentes y con capacidad agrológica productiva se deberán aprovechar para su reutilización en otras explotaciones.
- Al objeto de evitar molestias a las especies de avifauna que habitan en acantilado de Isorana, se deberán evitar, para la realización de las obras, las fechas coincidentes con las épocas de cría de estas aves.
- Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a las redes de alcantarillado.
- Con carácter previo a la edificación se deberán establecer las medidas adecuadas que permitan la conservación de *E. triste* ssp. *nivariensis*, especie catalogada como Sensible a la Alteración del Hábitat en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.
- Las medidas de integración paisajísticas deberán atender tanto a las formas, como a los colores y texturas de tal forma que se consiga una mayor integración con el fondo escénico.
- H. El Proyecto de Edificación deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.
- I. Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General. Se consideran vigentes el documento de gestión y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.

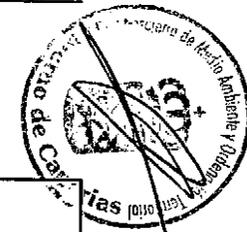


## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

### Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
  - En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
  - Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
  - Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
  - El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-10.1 y OP-10.2

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS



Código	Tipología	Parcela mínima		Ocupación	Retranqueos			Superficie Edificable m <sup>2</sup> c ó m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Altura		Usos Específicos	Viv/Plazas Nº	OBSERVACIONES
		Sup m <sup>2</sup> s	Fachada m		%	calle m	lindes m		edifi m	m			
AB1*	Abierta	Indivisible		40	3,00	3,00	h/2	62.759	10,50	3 (1)	T. Hotelera ≥ 4*	1.886	
AB2*	Abierta	Indivisible		50	3,00 (2)			3.000	10,50		Eq. Recreativo	-	(3)

OTRAS CONDICIONES:

- (1) Se permite alcanzar una altura de cinco plantas y 16,00 metros, siempre que la cuarta planta tenga una ocupación máxima del 50% de la tercera y la quinta un 50% de la cuarta.
- (2) El retranqueo se establece exclusivamente con respecto al espacio libre de dominio público. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.
- (3) El número mínimo de plazas de aparcamiento será de 50 plazas.



VILLA ERQUES



## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>INDUSTRIAL GUÍA</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	INDUSTRIAL
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. Industrial Guía

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- A. Las determinaciones para la unidad de actuación se establecen en la ficha adjunta.
- B. Las categorías del uso admitidas son las de industria ligera, talleres industriales, almacenes y comercio mayorista.
- C. En función de las categorías permitidas y de las determinaciones, en su caso, del Plan Especial del Ciclo del Agua, el Proyecto de Urbanización deberá estudiar el volumen de agua necesario y su procedencia. Además de las exigencias establecidas en las Normas Urbanísticas, se deberá evaluar la necesidad o no de reserva específica de almacenamiento de agua. El Proyecto de Urbanización deberá ser informado preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.
- D. Por razones de seguridad, el Proyecto de Urbanización deberá establecer, para la parte inferior del sector, las limitaciones al tonelaje y a la velocidad de los vehículos.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.	
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total	UdA
INDUSTRIAL (I)	17.843	51,36%			26.764	0,9000				24.088
A.V. (2P)/ INDUSTRIAL	1.212	3,49%	1.212	1.212	2.425	0,8250				2.000
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>19.055</b>	<b>54,85%</b>			<b>29.189</b>					<b>26.088</b>
ESPACIOS LIBRES	3.571	10,28%								
ÁREA AJARDINADA CTRA.	2.602	7,49%								
EQUIP. OTROS	1.895	5,46%								
VIARIO	7.619	21,93%								
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>15.687</b>	<b>45,15%</b>								
<b>TOTAL</b>	<b>34.742</b>	<b>100%</b>			<b>29.189</b>					<b>26.088</b>
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>		<b>0,840 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>								
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>		<b>0,751 uda/m<sup>2</sup>s</b>								
<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>		<b>COOPERACIÓN</b>								
<b>PLAZOS</b>		1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.								
<b>OBSERVACIONES:</b>										
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2										
										<b>U.A. INDUSTRIAL GUÍA</b>



# SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO



## SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

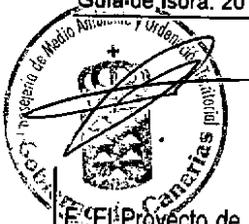
### USO CARACTERÍSTICO

- CASCO DE GUÍA	RESIDENCIAL
- CHÍO	RESIDENCIAL
- TEJINA	RESIDENCIAL
- LOS ÁLAMOS	RESIDENCIAL
- COSTA SAN JUAN	TURÍSTICO
- CUEVA DEL POLVO	TURÍSTICO
- MAGUENES	TURÍSTICO



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>CASCO DE GUÍA</b>		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>		
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO</b>	
106.734 m <sup>2</sup> s	7.823 m <sup>2</sup> s	98.911 m <sup>2</sup> s	
<b>USOS ESPECÍFICOS</b>	Residencial Unifamiliar, Agrupada, Colectiva, Mixta y usos compatibles.		
<b>TIPOLOGÍAS ADMITIDAS</b>	Todas salvo ciudad jardín 1		
<b>DENSIDAD</b>	55 Vdas./Ha	<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>	544 Vdas.
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	59.347 m <sup>2</sup> c
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	0,75 Uda./ m <sup>2</sup> s	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>	74.183 Uda.
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)		<b>SISTEMA GENERAL ADSCRITO</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	≥11.870 m <sup>2</sup> s	Espacio libre de protección de carreteras (4.772 m <sup>2</sup> s). Equipamiento Deportivo (3.349 m <sup>2</sup> s).	
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	≥11.869 m <sup>2</sup> s		
<b>TOTAL</b>	≥23.739 m <sup>2</sup> s	<b>TOTAL</b>	≥8.127 m <sup>2</sup> s
<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	<b>COOPERACIÓN</b>		
<b>PLAZOS</b>	1 año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial. El resto de los plazos según Normas Urbanísticas.		
<b>INSTRUCCIONES, DETERMINACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES:</b>			
<p>A. Se considera prioritario su desarrollo.</p> <p>B. Con carácter previo a la elaboración del Plan Parcial deberá presentarse propuesta de delimitación de las superficies privadas en relación al cauce del barranco reflejado en los planos de ordenación. Esta propuesta deberá ser informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento de dicho cauce que se proponga por el Plan Parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.</p> <p>C. Deberán aprovecharse los suelos con cierta potencialidad, ubicados en la superficie del sector que no ha sido urbanizado para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que durante el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. Asimismo deberán separarse de los horizontes no fértiles retirados, siempre que sea técnicamente viable. Aportación de enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal, prevenir la erosión del suelo por el carácter abanacalado del mismo, mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato.</p> <p>D. El Plan Parcial deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.</p>			



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

E. El Proyecto de Urbanización deberá resolver los problemas de escorrentías localizados en la calle con frente al centro de salud según se establece en el Estudio Básico de Riesgo de Avenidas y Desprendimientos.

F. La ordenación pormenorizada reflejada en los Planos de Ordenación Pormenorizada tiene carácter indicativo.

G. Altura máxima: 3 plantas en edificación alineada a vial y abierta. Cuando el uso específico que se establezca para la parcela sea el de viviendas protegidas, se permite para las dos tipologías una altura  $\leq 4$  plantas y para la edificación abierta, una ocupación  $\leq 50\%$  y un coeficiente de edificabilidad  $\leq 1,80\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

H. La edificabilidad destinada al uso terciario no podrá ser superior al 10% de la total y no podrá desarrollarse sino como uso compatible del Residencial Mixto.

I. El jardín delantero tendrá un fondo mínimo de 3,00 metros.

J. Se deberá destinar como mínimo el 37,5% de la edificabilidad total a viviendas protegidas, determinando el Plan Parcial las parcelas en las que deberán desarrollarse dichas promociones.

K. De la superficie mínima de cesión establecida para los equipamientos públicos se habrán de destinar al menos 6.000  $\text{m}^2\text{s}$  a Equipamiento Docente.

L. El Sistema General Deportivo se agrupará con el equipamiento deportivo de dotación pública.

M. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>CHÍO</b>
---------------	-------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
---------------------------	--------------------

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO
100.726 m <sup>2</sup> s	3.853 m <sup>2</sup> s	96.873 m <sup>2</sup> s

<b>USOS ESPECÍFICOS</b>	Residencial Unifamiliar, Agrupada, Colectiva, Mixta y usos compatibles. Terciario.		
<b>TIPOLOGÍAS ADMITIDAS</b>	Todas		
<b>DENSIDAD</b>	55 Vdas./Ha	<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>	532 Vdas.
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	58.123 m <sup>2</sup> c
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	0,75 UdA./m <sup>2</sup> s	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>	72.655 UdA.

DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥11.624 m <sup>2</sup> s	Equipamiento deportivo (4.800 m <sup>2</sup> s). Sistema General Viario (2.427 m <sup>2</sup> s).	
EQUIPAMIENTOS	≥11.624 m <sup>2</sup> s		
<b>TOTAL</b>	≥23.249 m <sup>2</sup> s	<b>TOTAL</b>	7.307 m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	<b>PRIVADA</b>
<b>PLAZOS</b>	1 año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de los plazos según Normas Urbanísticas.

### INSTRUCCIONES, DETERMINACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES:

A. Con carácter previo a la elaboración del Plan Parcial deberá presentarse propuesta de delimitación de las superficies privadas en relación al cauce del barranco reflejado en los planos de ordenación. Esta propuesta deberá ser informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento de dicho cauce que se proponga por el Plan Parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.

B. Deberán aprovecharse los suelos con cierta potencialidad, ubicados en la superficie del sector que no ha sido urbanizado para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que durante el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. Asimismo deberán separarse los horizontes no fértiles retirados, siempre que sea técnicamente viable. Aportación de enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal, prevenir la erosión del suelo por el carácter abancalado del mismo, mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato.

C. El Plan Parcial deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

D. Altura máxima: 3 plantas en edificación alineada a vial y abierta. Cuando el uso específico que se establezca para la parcela sea el de viviendas protegidas, se permite para las dos tipologías una altura  $\leq 4$  plantas y para la edificación abierta una ocupación  $\leq 50\%$  y un coeficiente de edificabilidad  $\leq 1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , debiendo siempre disponer de jardín delantero.

E. El jardín delantero tendrá un fondo mínimo de 3,00 metros.

F. La edificabilidad destinada al uso terciario no podrá ser superior al 5% de la total.

G. En vías con edificación alineada a vial con jardín delantero y uso residencial unifamiliar, se permitirá un ancho de calle mínimo de 8,00 metros.

H. Se deberá destinar como mínimo el 37,5% de la edificabilidad total a viviendas protegidas, determinando el Plan Parcial las parcelas en las que deberán desarrollarse dichas promociones.

I. El Plan Parcial atenderá a la agrupación de las superficies de Sistema General Deportivo con las superficies para Dotaciones Públicas locales de tales usos, con el fin de alcanzar una óptima funcionalidad de los mismos.

J. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a servidumbre de protección, afección y líneas de edificación. La forma, dimensión y posición de la rotonda de acceso al sector tiene carácter indicativo. El Plan Parcial habrá de establecer y ejecutar el enlace con la carretera general según las directrices que establezca el Servicio de Carreteras del Cabildo Insular.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP-2.2



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>TEJINA</b>
---------------	---------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
---------------------------	--------------------

<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO</b>
72.919 m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	72.919 m <sup>2</sup> s

<b>USOS ESPECÍFICOS</b>	Residencial unifamiliar, Agrupada, Colectiva, Mixta y usos compatibles. Terciario.		
<b>TIPOLOGÍAS ADMITIDAS</b>	Alineada a vial con jardín delantero. Abierta y ciudad jardín 2 y 3.		
<b>DENSIDAD</b>	55 Vdas./Ha	<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>	401 Vdas.
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	43.751 m <sup>2</sup> c
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	0,75 UdA./m <sup>2</sup> s	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>	54.689 UdA.

<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)		<b>SISTEMA GENERAL ADSCRITO</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	≥8.750 m <sup>2</sup> s	Sistema General Viario (5.005 m <sup>2</sup> s).	
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	≥8.750 m <sup>2</sup> s		
<b>TOTAL</b>	≥17.500 m <sup>2</sup> s	<b>TOTAL</b>	5.005 m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	<b>PRIVADA</b>
<b>PLAZOS</b>	1 año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de los plazos según Normas Urbanísticas.

### INSTRUCCIONES, DETERMINACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES:

A. Altura máxima: 3 plantas en edificación alineada a vial y abierta. Cuando el uso específico que se establezca para la parcela sea el de viviendas protegidas, se permite para las dos tipologías una altura ≤ 4 plantas y para la edificación abierta una ocupación ≤ 50% y un coeficiente de edificabilidad ≤ 1,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, debiendo siempre disponer de jardín delantero.

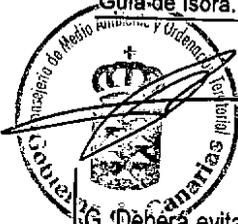
B. La edificabilidad destinada al uso terciario no podrá ser superior al 10% de la total.

C. El jardín delantero tendrá un fondo mínimo de 3,00 metros.

D. Se deberá destinar como mínimo el 37,5% de la edificabilidad total a viviendas protegidas, determinando el Plan Parcial las parcelas en las que deberán desarrollarse dichas promociones.

E. La ejecución de la franja de área ajardinada y vía de servicio del Sistema General Viario, en su caso, será a cargo de los propietarios del sector.

F. La mayor parte de la superficie que se ha de destinar a espacios libres y equipamientos públicos se deberá ubicar en las zonas más próximas a la plaza de la Iglesia. Se considera vinculante la posición del espacio libre de plaza reflejado en los planos de ordenación pormenorizada.



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

G. Deberá evitarse la emisión de partículas en suspensión que puedan afectar a las diferentes especies vegetales durante las labores de construcción mediante el riego de las zonas de acopio. Aumentar la frecuencia de los riegos del terreno, en la zona próxima a las formaciones vegetales que se vean afectadas. Restringir o limitar el paso de maquinaria pesada, sólo a lo estrictamente necesario, prestando atención a criterios de eficiencia y ahorro.

Asimismo se deberán utilizar las nuevas zonas verdes con especies autóctonas y con cardonales para así continuar el ciclo vegetal establecido en la zona.

Los espacios libres se deberán concentrar sobre los ámbitos de mayor naturalidad y conservación de las formaciones de tabaibales. Así, se logra integrar el cambio de uso del suelo, sin alterar las posibilidades del ecosistema que rodean al sector.

H. El Plan Parcial deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

I. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a servidumbre de protección, afección y líneas de edificación. La forma, dimensión y posición de la rotonda de acceso al sector tiene carácter indicativo. El Plan Parcial habrá de establecer y ejecutar el enlace con la carretera general según las directrices que establezca el Servicio de Carreteras del Cabildo Insular.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1 y OP-4.2



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>LOS ÁLAMOS</b>
---------------	-------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
---------------------------	--------------------

<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO</b>
149.106 m <sup>2</sup> s	2.160 m <sup>2</sup> s	146.946 m <sup>2</sup> s

<b>USOS ESPECÍFICOS</b>	Residencial Unifamiliares, Agrupada, Colectivo, Mixto y usos compatibles. Terciario.		
<b>TIPOLOGÍAS ADMITIDAS</b>	Alineada a vial con jardín delantero y Abierta		
<b>DENSIDAD</b>	70 Vdas./Ha	<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>	1.028 Vdas.
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	0,75 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	110.209 m <sup>2</sup> c
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	0,80 UdA./ m <sup>2</sup> s	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>	117.557 UdA.

<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)		<b>SISTEMA GENERAL ADSCRITO</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	≥22.042 m <sup>2</sup> s	Sistema General Vial y Áreas Ajardinadas (9.922 m <sup>2</sup> s)	
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	≥22.042 m <sup>2</sup> s		
<b>TOTAL</b>	≥44.084 m <sup>2</sup> s	<b>TOTAL</b>	9.922 m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	<b>PRIVADA</b>
<b>PLAZOS</b>	1 año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de los plazos según Normas Urbanísticas.

**INSTRUCCIONES, DETERMINACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES:**

- A. Se considera prioritario su desarrollo.
- B. Altura máxima: 4 plantas en edificación alineada a vial con jardín delantero y abierta.
- C. El jardín delantero tendrá un fondo mínimo de 3,00 metros.
- D. La dimensión longitudinal de los cuerpos edificables será inferior a 75 metros.
- E. La edificabilidad destinada al uso terciario no podrá ser superior al 5% de la total.
- F. En vías con edificación alineada a vial con jardín delantero y uso residencial unifamiliar, se permitirá un ancho de calle mínimo de 8,00 metros.
- G. Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m<sup>2</sup> y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.
- H. Se deberá destinar como mínimo el 40% de la edificabilidad total a viviendas protegidas, determinando el Plan Parcial las parcelas en las que deberán desarrollarse dichas promociones.



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

I. Como mínimo el 60% de las Dotaciones Públicas habrán de situarse inmediatas al Parque Urbano de Piedra Hincada.

J. La ejecución de la franja de área ajardinada o vía de servicio del Sistema General Viario, en su caso, será a cargo de los propietarios del sector.

K. Deberán aprovecharse los suelos con cierta potencialidad ubicados en la superficie del sector que no ha sido urbanizado, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el tránsito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. Asimismo deberán separarse los horizontes no fértiles retirados, siempre que sea técnicamente viable. Aportación de enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal, prevenir la erosión del suelo por el carácter abanclado del mismo mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato, conservar en la medida de lo posible los usos tradicionales de cultivos en las zonas más alejadas del crecimiento urbanístico y conservar los suelos con propiedades agrícolas para su utilización en las zonas de espacios verdes.

L. El Plan Parcial deberá contener las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

M. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-5.1 y OP-5.2



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>COSTA SAN JUAN</b>
---------------	-----------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>TURÍSTICO</b>
---------------------------	------------------

<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO</b>
267.130 m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	267.130 m <sup>2</sup> s

<b>USOS ESPECÍFICOS</b>	Hotel ≥ 4 estrellas y Residencial Unifamiliar.		
<b>TIPOLOGÍAS ADMITIDAS</b>	Abierta y Ciudad Jardín		
<b>DENSIDAD</b>	60 Plz/Ha	<b>Nº MÁXIMO DE PLAZAS</b>	1.602 Plazas
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	0,26 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	69.453 m <sup>2</sup> c
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	0,55 UdA./m <sup>2</sup> s	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>	146.921 UdA.

<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)		<b>SISTEMA GENERAL ADSCRITO</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 20.836 m <sup>2</sup> s		
OTRAS DOTACIONES	≥ m <sup>2</sup> s		
<b>TOTAL</b>	≥ 20.836 m <sup>2</sup> s	<b>TOTAL</b>	m <sup>2</sup> s

<b>EQUIPAMIENTOS</b> (superficies mínimas)		<b>TITULARIDAD</b>	
	≥ 13.891 m <sup>2</sup> s	Privada	
<b>TOTAL</b>	≥ 13.891 m <sup>2</sup> s		

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	<b>PRIVADA</b>
<b>PLAZOS</b>	<p>- Un año desde que se levante la suspensión de construcción de nuevos establecimientos turísticos no encuadrables en lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda punto 3 de la Ley 19/2003 para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada.</p> <p>- Plazos de ejecución de la urbanización y de solicitud de licencia (a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial):</p> <p>a) 2 años para solicitar licencia de edificación para 500 plazas alojativas en establecimientos hoteleros de 4 estrellas como mínimo.</p> <p>b) 4 y 6 años respectivamente para solicitar licencia de edificación para 500 y 594 plazas alojativas en establecimientos hoteleros de 5 estrellas.</p> <p>c) 4 años para finalizar las obras de urbanización.</p> <p>- Los plazos señalados en el apartado anterior quedarán suspendidos por el mismo tiempo en que se disponga, por los actos o disposiciones habilitados para ello, la suspensión para la tramitación, aprobación o vigencia de instrumentos de planeamiento, de gestión y ejecución</p>



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO



urbanística, de autorizaciones previas o de licencias edificatorias que afectaren, en su caso, al sector.

- Serán de aplicación, en todo caso, las determinaciones del artículo 4.5.4.4 del PTOT.

### INSTRUCCIONES, DETERMINACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES:

- El Plan Parcial deberá resolver:

A. La ordenación de este ámbito según un modelo de desarrollo por ampliación del núcleo de Playa San Juan, que responda a las características ambientales de su localización y, en particular, a las topográficas, incluyendo el deslinde de dominio público hidráulico.

B. La accesibilidad a la zona central actual quedará garantizada con la vía que se señala con carácter indicativo en los planos de ordenación. La posición y características de los enlaces de dicha vía con la TF-6.237 quedarán condicionadas al informe del Cabildo Insular.

C. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. El resto de suelos excedentes y con capacidad agrológica productiva se deberán aprovechar para su reutilización en otras explotaciones.

D. Asimismo deberán controlarse los posibles vertidos al mar que puedan afectar a la contaminación de las aguas.

E. La zona de la "Costa acantilada" deberá preservarse situando allí la mayor parte de los espacios libres. Se recomienda la utilización de especies vegetales autóctonas.

F. Las consecuencias y las correspondientes medidas correctoras derivadas de la protección del patrimonio arqueológico existente se concretan en:

- Respecto al conjunto de bienes patrimoniales que se localizan en la unidad, sería conveniente previo desarrollo de la futura ordenación de la parcela, la realización de una prospección sistemática que permita determinar con mayor precisión no sólo el número sino la correcta ubicación espacial de los diferentes yacimientos recogidos en el actual inventario y que se encuentran dentro de sus límites.

- El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el sector debe garantizar la conservación in situ del yacimiento arqueológico presente dentro del sector. Este objetivo podrá lograrse bien asignando un espacio libre al yacimiento, o bien, incluyéndolo dentro de los jardines de la parcela hotelera y poniéndolos en valor para su disfrute público. En cualquier caso, no puede ser removido de su lugar por su consideración de BIC, conforme a lo establecido por la Ley de Patrimonio de Canarias.

G. Se deberá solicitar previamente informe al Consejo Insular de Aguas sobre el carácter de los cauces existentes y, en su caso las condiciones exigibles para su encauzamiento y alternativas posibles.

- Con carácter previo al Plan Parcial deberá presentarse propuesta de delimitación de las superficies privadas en relación al cauce del barranco reflejado en los planos de ordenación. Esta propuesta deberá ser informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento de dicho cauce que se proponga por el Plan Parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.

- La propuesta de ordenación del sector queda condicionada al informe del Consejo Insular de Aguas en relación al abastecimiento de aguas y tratamiento de aguas residuales. Una vez aprobado serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial del Ciclo del Agua.

H. La ordenación pormenorizada del sector deberá cumplir con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

- De acuerdo con las determinaciones del P.T.O.T.T., la capacidad máxima recomendada de cada uno de los



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

establecimientos turísticos será de 500 plazas.

- Se considera compatible el desarrollo de complejos turísticos, según definición y determinaciones del P.T.O.T.T.

- La oferta turística complementaria preferente será la de salud, descanso y deportes según definiciones del P.T.O.T.T.

- Como usos secundarios y compatibles, a desarrollar en parcelas específicas, se consideran los siguientes:

- El uso residencial se considera compatible en un máximo del 10% de la capacidad total. El uso será el de residencial unifamiliar y se desarrollará mediante la tipología de Ciudad Jardín Aislada con una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>s y una superficie construida mínima por vivienda de 150 m<sup>2</sup>c. Se considera que cada una de las viviendas se corresponde con 3 plazas alojativas, a los efectos de su cuantificación en el número máximo de plazas.

- Usos recreativos en espacios edificados en todas sus categorías y esparcimiento en complejo recreativo.

- Comercial en las categorías de Pequeño Comercio y Galería Comercial.

- Hostelería en todas las categorías salvo Gran Restaurante.

- El conjunto de los usos terciarios reseñados no podrá superar el 3% de la superficie edificable máxima.

I. Las edificaciones de uso turístico hotelero tendrán una altura máxima de tres (3) plantas, admitiéndose cuatro (4) plantas en un 25% de la superficie ocupada por la edificación. En la parcela de equipamiento privado y en las residenciales la altura máxima será de dos (2) plantas.

J. La ordenación pormenorizada incorporará el Proyecto del Paseo Marítimo peatonal de Playa San Juan, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de mayo de 1999 y por la Dirección General de Costas el 27 de julio de 1999.

K. Será de cesión gratuita, como obligación complementaria, la superficie afectada para la protección del barranco de Rabona, de unos 20.597 m<sup>2</sup>s.

L. Este sector podrá desarrollarse mediante unidades de actuación que se correspondan con los ámbitos referidos en los Convenios Urbanísticos suscritos con los respectivos propietarios e incluidos en el documento de aprobación provisional de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Para ello, en el Plano de Ordenación correspondiente se reflejan a título indicativo los citados ámbitos. Debe considerarse que la nueva ordenación y el desarrollo del sector ha de atender, en lo posible, a los acuerdos contenidos en los citados Convenios Urbanísticos, en todo aquello que no contradiga la legislación urbanística, las Directrices de Ordenación del Turismo, el Plan Territorial Especial del Turismo de Tenerife y este Plan General.

M. La conexión viaria con la zona del Núcleo de Playa San Juan se podrá realizar ocupando la zona ajardinada del área de suelo urbano Playa San Juan 2, debiéndose en cualquier caso aumentar en igual cuantía la superficie de espacios libres del nuevo sector.

N. El Plan Parcial deberá contener las medidas de seguimiento ambiental establecidas en la Memoria Ambiental.

O. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a servidumbre de protección, afección y líneas de edificación. La forma, dimensión y posición de la rotonda de acceso al sector tiene carácter indicativo. El Plan Parcial habrá de establecer y ejecutar el enlace con la carretera general según las directrices que establezca el Servicio de Carreteras del Cabildo Insular.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.

- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44.6 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.

- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales y paisajísticos y culturales, debiendo cumplir



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2





## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>CUEVA DEL POLVO</b>
---------------	------------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>TURÍSTICO</b>
---------------------------	------------------

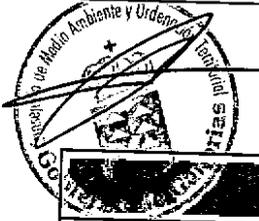
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO</b>
120.000 m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	120.000 m <sup>2</sup> s

<b>USOS ESPECÍFICOS</b>	Complejo turístico. Los establecimientos alojativos serán hoteles $\geq$ 4 estrellas.		
<b>TIPOLOGÍAS ADMITIDAS</b>	Abierta		
<b>DENSIDAD</b>	60 Ptz/Ha	<b>Nº MÁXIMO DE PLAZAS</b>	720 Plazas
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	0,26 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	31.200 m <sup>2</sup> c
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	0,55 Uda./m <sup>2</sup> s	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>	66.000 Uda.

<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)		<b>SISTEMA GENERAL ADSCRITO</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	$\geq$ 9.360 m <sup>2</sup> s	Ampliación y zona de protección TF-6237	
<b>OTRAS DOTACIONES</b>	$\geq$ m <sup>2</sup> s		
<b>TOTAL</b>	$\geq$ 9.360 m <sup>2</sup> s	<b>TOTAL</b>	m <sup>2</sup> s

<b>EQUIPAMIENTOS</b> (superficies mínimas)		<b>TITULARIDAD</b>	
Equipamiento a definir	$\geq$ 6.240 m <sup>2</sup> s	Privada	
<b>TOTAL</b>	$\geq$ 6.240 m <sup>2</sup> s		

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	PRIVADA
<b>PLAZOS</b>	<p>- Un año desde que se levante la suspensión de construcción de nuevos establecimientos turísticos no encuadrables en lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda punto 3 de la Ley 19/2003 para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada.</p> <p>- Plazos de ejecución de la urbanización y de solicitud de licencia (a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial):</p> <p>a) 1 año para solicitar licencia de edificación de la parcela hotelera y del equipamiento.</p> <p>b) 4 años para urbanizar la totalidad del sector.</p> <p>- Los plazos señalados en el apartado anterior quedarán suspendidos por el mismo tiempo en que se disponga, por los actos o disposiciones habilitados para ello, la suspensión para la tramitación, aprobación o vigencia de instrumentos de planeamiento, de gestión y ejecución urbanística, de autorizaciones previas o de licencias edificatorias que afectaren, en su caso, al sector.</p>



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

- Serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.5.4.4 del PTOTT.

### INSTRUCCIONES, DETERMINACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES:

- A. La ordenación pormenorizada del sector deberá cumplir con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
- De acuerdo con las determinaciones del P.T.O.T.T., la capacidad máxima recomendada de cada establecimiento turístico será de 500 plazas.
  - Los complejos turísticos, como uso específico del turístico habrán de cumplir las determinaciones del P.T.O.T.T.
  - La oferta turística complementaria preferente será la de salud, descanso y deportes según definiciones del P.T.O.T.T.
  - Como usos secundarios y compatibles a desarrollar en parcelas específicas, se consideran los siguientes:
    - Usos recreativos en espacios edificados en todas sus categorías y esparcimiento en complejo recreativo.
    - Comercial en la categoría de Pequeño Comercio.
    - Hostelería en la categoría de Kioscos y Terrazas.
    - El conjunto de los usos terciarios reseñados no podrá superar el 3% de la superficie edificable máxima.
- B. No se considera compatible el uso residencial.
- C. En el Anexo de Convenios incluido en el documento de aprobación provisional de la Revisión de las Normas Subsidiarias se incluye un Convenio Urbanístico para el desarrollo de este sector. Debe considerarse que la nueva ordenación y el desarrollo del sector ha de atender, en lo posible, a los acuerdos contenidos en el Convenio Urbanístico, en todo aquello que no contradiga las condiciones establecidas por la legislación urbanística, las Directrices de Ordenación del Turismo, el Plan Territorial Especial del Turismo de Tenerife y este Plan General.
- D. Las edificaciones de uso turístico hotelero tendrán una altura máxima de tres (3) plantas, admitiéndose cuatro (4) plantas en un 25% de la superficie ocupada por la edificación. En la parcela de Equipamiento privado la altura máxima será de dos (2) plantas.
- E. La ordenación del sector queda condicionada al informe del Servicio Insular de Carreteras, así como del Consejo Insular de Aguas en relación al abastecimiento de aguas y tratamientos de aguas residuales.
- F. Las medidas correctoras en relación a temas como escorrentías, tratamientos fitosanitarios, movimientos de tierra, localización de las edificaciones, instalaciones de servicios urbanos, señalándose, entre otras, la obligatoriedad de riego mediante la utilización de aguas residuales depuradas y/o de producción industrial, en atención al contenido del artículo 6 c) del Decreto 35/1995.
- G. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el tránsito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. El resto de suelos excedentes y con capacidad agrológica productiva se deberán aprovechar para su reutilización en otras explotaciones al efecto de compensar el impacto sobre los usos de suelo.  
Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a las redes de alcantarillado, medidas de integración paisajísticas (alturas, colores, texturas)...
- H. El Plan Parcial deberá contener las medidas de seguimiento ambiental establecidas en la Memoria Ambiental.
- Aplicación de la Ley de Costas:
- Los usos en las servidumbres de protección de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
  - En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44.6 de la Ley de Costas.
  - Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales y paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-8.1 y OP-8.2



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>MAGUENES</b>		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>TURÍSTICO</b>		
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO</b>	
854.397 m <sup>2</sup> s	25.073 m <sup>2</sup> s	829.324 m <sup>2</sup> s	
<b>USOS ESPECÍFICOS</b>	Complejo Turístico. Hoteles u Hoteles-Apartamentos (art 2.1 A y/o B del D. 149/1986) con categoría mínima de 5 estrellas. Apartamentos, Bungalows y/o Villas (art 9.1, a), b) y c) D. 23/1989) con categoría de 5 llaves. Campo de Golf. Resid Unifamiliar.		
<b>TIPOLOGÍAS ADMITIDAS</b>	Abierta, Ciudad Jardín Agrupada y Ciudad Jardín Aislada Grado 1		
<b>DENSIDAD</b>	20 Plz/Ha	<b>Nº MÁXIMO DE PLAZAS</b>	1.658 Plazas
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	0,10 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	82.932 m <sup>2</sup> c
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	0,25 Uda./m <sup>2</sup> s	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>	207.331 Uda.
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)		<b>SISTEMA GENERAL ADSCRITO</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	≥ 24.880 m <sup>2</sup> s	Sistema General Vial y Áreas Ajardinadas. Carretera (50.850 m <sup>2</sup> s)	
<b>OTRAS DOTACIONES</b>	≥ m <sup>2</sup> s		
<b>TOTAL</b>	≥ 24.880 m <sup>2</sup> s	<b>TOTAL</b>	50.850 m <sup>2</sup> s
<b>EQUIPAMIENTOS</b> (superficies mínimas)		<b>TITULARIDAD</b>	
≥ 16.586 m <sup>2</sup> s		Privada	
<b>TOTAL</b>		≥ 16.586 m <sup>2</sup> s	
<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	<b>PRIVADA</b>		
<b>PLAZOS</b>	<p>1. Se establecen los siguientes plazos máximos para la realización de las actividades de gestión y ejecución que se reseñan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A partir de la publicación del presente Plan General y hasta un año después del levantamiento de la suspensión de otorgamiento de autorizaciones turísticas previas contenido en la vigente Disposición Transitoria Segunda 1b) de la Ley 19/2003 o, en su caso, de la Ley Trienal que resulte aplicable, para la presentación de la iniciativa del establecimiento del sistema de ejecución privada y presentación del Plan Parcial, sin perjuicio de la facultad de su presentación a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.</li> <li>- Cuatro años computados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial para ejecutar la urbanización, carretera insular y campo de golf.</li> <li>- Cuatro años computados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial para la presentación de solicitud de otorgamiento de las licencias de edificación sobre las parcelas resultantes.</li> </ul>		



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

2. Los plazos señalados en el apartado anterior quedarán suspendidos por el mismo tiempo en que se disponga, por los actos o disposiciones habilitados para ello, la suspensión para la tramitación, aprobación o vigencia de instrumentos de planeamiento, de gestión y ejecución urbanística, de autorizaciones previas o de licencias edificatorias que afectaren, en su caso, al sector.

3. Serán, en todo caso, de aplicación las determinaciones del artículo 4.5.4.4. del PTOTT.

### INSTRUCCIONES, DETERMINACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES:

- El Plan Parcial garantizará:

A. La solución de forma unitaria de los problemas de accesibilidad entre esta actuación y el sector Abama y la relación del conjunto con la actual carretera insular TF-465 (antigua TF-6.233).

B. En este orden, el trazado de la carretera insular TF-465 es poco compatible con el desarrollo del campo de golf propuesto, dentro de los criterios de calidad deseables para las nuevas áreas turísticas. Por ello, la aprobación del Plan Parcial no podrá adoptarse hasta tanto no se haya aprobado el proyecto de rectificación de la actual carretera TF-465 en el tramo que discurre por el interior del sector; tramo que, además de cumplir las exigencias propias de su carácter de carretera insular, tendrá un trazado tal que no interfiera con los usos, edificaciones e instalaciones de la nueva área turística. Podrán simultanearse la ejecución material del Plan Parcial y las obras de desviación del citado tramo de la Carretera TF-465 según el proyecto que resulte aprobado, que tendrá la consideración de Sistema General incluido en el Plan Parcial, debiéndose adaptar las condiciones temporales sobre la gestión y ejecución de este sector en coherencia con la corrección señalada. Se considera vinculante lo que establezca el informe preceptivo del Servicio de Carreteras del Cabildo Insular.

C. Con carácter previo a la elaboración del Plan Parcial deberá presentarse propuesta de delimitación de las superficies privadas en relación al cauce del barranco reflejado en los planos de ordenación. Esta propuesta deberá ser informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento de dicho cauce que se proponga por el Plan Parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.

D. Las medidas correctoras en relación a temas como escorrentías, tratamientos fitosanitarios, movimientos de tierra, localización de las edificaciones, instalaciones de servicios urbanos, señalándose, entre otras, la obligatoriedad de riesgo mediante la utilización de aguas residuales depuradas y/o de producción industrial, en atención al contenido del artículo 6 c) del Decreto 35/1995.

E. Deberán aprovecharse los suelos con potencialidad ubicados en la superficie del sector en las áreas ajardinadas, para el aprovechamiento de la vegetación natural. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que en el transito temporal de traslado, estos suelos no pierdan sus propiedades. El resto de suelos excedentes y con capacidad agrológica productiva se deberán aprovechar para su reutilización en otras explotaciones.

Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de este ámbito, eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, conexión a las redes de alcantarillado,...

Las medidas de integración paisajísticas deberán atender tanto a las formas, como a los colores y texturas de tal forma que se consiga una mayor integración con el fondo escénico.

En el caso de que los terraplenes a realizar generen taludes permanentes, deberán llevarse acabo alguna de las siguientes medidas correctoras:

- Cubrición de bancos con materiales de cobertera o tierra vegetal que permita el establecimiento de vegetación.
- Creación de un pequeño hoyo para arbolado creando grietas para la progresión de las raíces.
- Voladura de las cabezas de los bancos, cubriendo los resultantes con los mismos escombros generados.
- Relleno parcial con corbeta o tierra vegetal.



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

Utilización de pantallas vegetales o ajardinado del propio talud cuando la pendiente lo permita

F. El Plan Parcial deberá contener las medidas de seguimiento ambiental establecidas en la Memoria Ambiental.

G. La ordenación del sector queda condicionada al informe que emita el Consejo Insular de Aguas en relación al abastecimiento de aguas y tratamientos de aguas residuales. Una vez aprobado serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial del Ciclo del Agua.

H. Se habrá de valorar y considerar la posible inclusión de un espacio amortiguador del Barranco de Erques.

I. Se deberán proponer las medidas adecuadas que permitan la conservación de la especie *Echium triste* ssp. *Nivariense*, especie catalogada según el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias como Sensible a la Alteración de su Hábitat.

J. Los establecimientos hoteleros serán de categoría mínima de 5 estrellas. Se considera compatible con el Hotel u Hotel Apartamento de 5 estrellas, las villas, bungalows o apartamentos de 5 llaves en una cuantía no superior al 30% de las plazas turísticas totales.

K. Se determina la oferta de instalación recreativa complementaria a la actividad alojativa en un Campo de Golf de 18 hoyos. La superficie del mismo no podrá ser inferior a 450.000 m<sup>2</sup>s. Podrá reducirse la superficie del equipamiento privado aumentando los espacios libres en igual cuantía.

L. El uso residencial compatible será como máximo el 10% del número de plazas alojativas totales que se propongan y estará referido exclusivamente a Residencial Unifamiliar, utilizando para el cálculo del porcentaje máximo que cada vivienda se corresponde con 3 plazas alojativas. Las tipologías de aplicación para este uso serán las de Ciudad Jardín Aislada Grado 1 y Ciudad Jardín Agrupada, con las siguientes parámetros específicos:

### 1. Ciudad Jardín Aislada Grado 1

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>s  
Círculo mínimo inscribible: 20 m  
Frente mínimo: 15 m  
Ocupación máxima: 30%  
Edificabilidad: 0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.  
Altura máxima: 2 plantas

La superficie edificable mínima por vivienda será de 150 m<sup>2</sup>c.

$$50\% \text{ s / } 1658 \text{ pa} \approx 166 \text{ pa}$$
$$\downarrow \div 3$$
$$55 \text{ viv.}$$

2. En la tipología de Ciudad Jardín Agrupada la superficie mínima de cada vivienda será de 150 m<sup>2</sup>c en parcelas de superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>s por vivienda. Los aparcamientos para esta tipología, se permitirán al aire libre en el interior de la parcela.

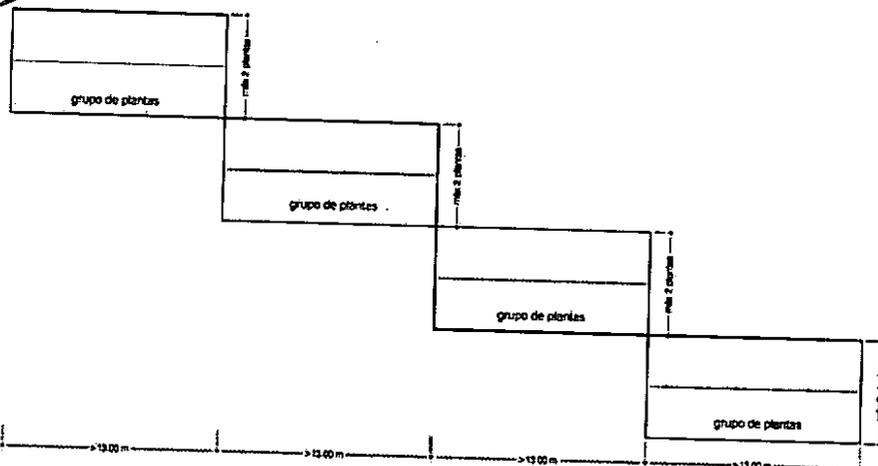
M. Condiciones de la edificación en Ciudad Jardín Agrupada en caso de uso turístico hotelero son:

- Para uso hotelero, en el caso de tipología Ciudad Jardín Agrupada, como excepción al Art 4.6.12 punto 4, la máxima longitud de fachada que pueda alcanzar las agrupaciones será de 90 metros y el ancho máximo será de 15 metros.

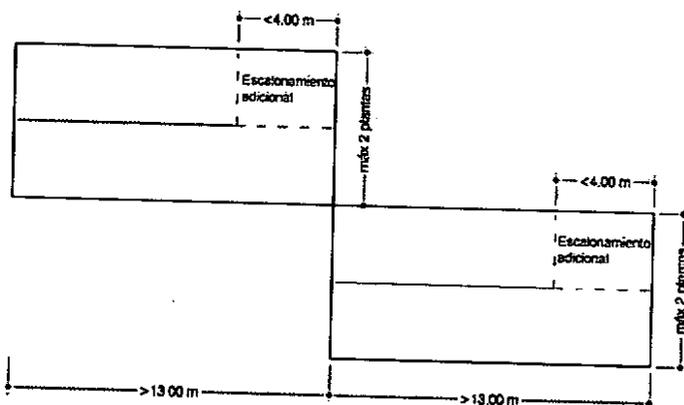
- El escalonamiento podrá superar los tres saltos de grupos de plantas en las edificaciones de uso turístico hotelero, siempre y cuando la distancia entre ellos sea mayor de 13 metros y la altura de cada salto no supere dos plantas ó 7,00 metros. Dentro del perfil de los grupos de plantas podrán producirse escalonamientos adicionales siempre que no superen los cuatro metros de profundidad respecto al plano de fachada del escalonamiento. Además, se debe garantizar una máxima integración de las fachadas visibles desde el exterior en el entorno natural con materiales de aspecto natural (piedra natural, etc.) y un mínimo de 30% de las cubiertas del conjunto ajardinadas.



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO



Escalonamiento de grupos de plantas



Escalonamiento dentro de grupos de plantas

N. Dada la singularidad de la actuación, en el supuesto de que por el Plan Parcial se proponga reducir la edificabilidad, la superficie mínima de las dotaciones públicas y equipamientos privados serán proporcionales a la edificabilidad resultante, aplicando sobre ésta los estándares mínimos establecidos por la legislación urbanística.

O. Será de cesión obligatoria la superficie de suelo rústico del espacio natural colindante (57.678 m<sup>2</sup>s), según Convenio Urbanístico firmado durante la tramitación de las Normas Subsidiarias.

P. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-9.1 y OP-9.2



## ANEXO

# SISTEMA GENERALES

- VIARIO
- PARQUE PERIURBANO DE CHIRCHE Y ARIPE



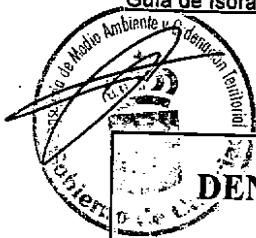
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>ANILLO INSULAR Y RAMAL A FONSA LÍA</b>
---------------------	---

<b>TRAMO</b>	Adeje – Santiago del Teide
--------------	----------------------------

<b>FUNCIÓN TERRITORIAL</b>	Vía que cubre las necesidades de movilidad transinsulares e insulares
----------------------------	---

<b>TIPOLOGÍA</b>	Autopista – Autovía Trazado, secciones y afección según Proyecto "Adeje-Santiago del Teide"
------------------	--

<b>INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:</b>  Capacidad máxima: - Según proyecto aprobado.  Otras determinaciones: - Las líneas de edificación se dibujan en los planos de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada. - Será de aplicación el Reglamento de Carreteras.
--



<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CARRETERA TF-1 Antigua C-820 o TF-82</b>
---------------------	---

<b>TRAMOS</b>	1) T.M. Adeje – Tejina – Guía de Isora 2) Guía de Isora - Chiguergue 3) Chiguergue – Chío – T.M. Santiago del Teide
---------------	---

<b>FUNCIÓN TERRITORIAL</b>	Vía que comunica los principales núcleos de medianías (Tejina, Guía de Isora y Chío)
----------------------------	--

<b>TIPOLOGÍA</b>	Carretera convencional de interés regional
------------------	--

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

De carácter general:

- La carretera TF-1, antigua carretera C-820 o TF-82, está recogida por el Reglamento de Carreteras como de interés regional, y según informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias de 2 de Mayo de 2008 no será posible su desclasificación como tal hasta la finalización de los trabajos de la nueva red. En consecuencia, se mantienen las determinaciones del planeamiento general vigente, informado favorablemente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- No se establece propuesta de sección dada su futura desclasificación como vía de interés regional por la Administración titular reconvirtiéndose en vía insular, debiéndose modificar el planeamiento general con posterioridad a dicha desclasificación.

Capacidad máxima:

- Esta sección propuesta permite una capacidad máxima de 1.350 vehículos ligeros / hora en los dos sentidos

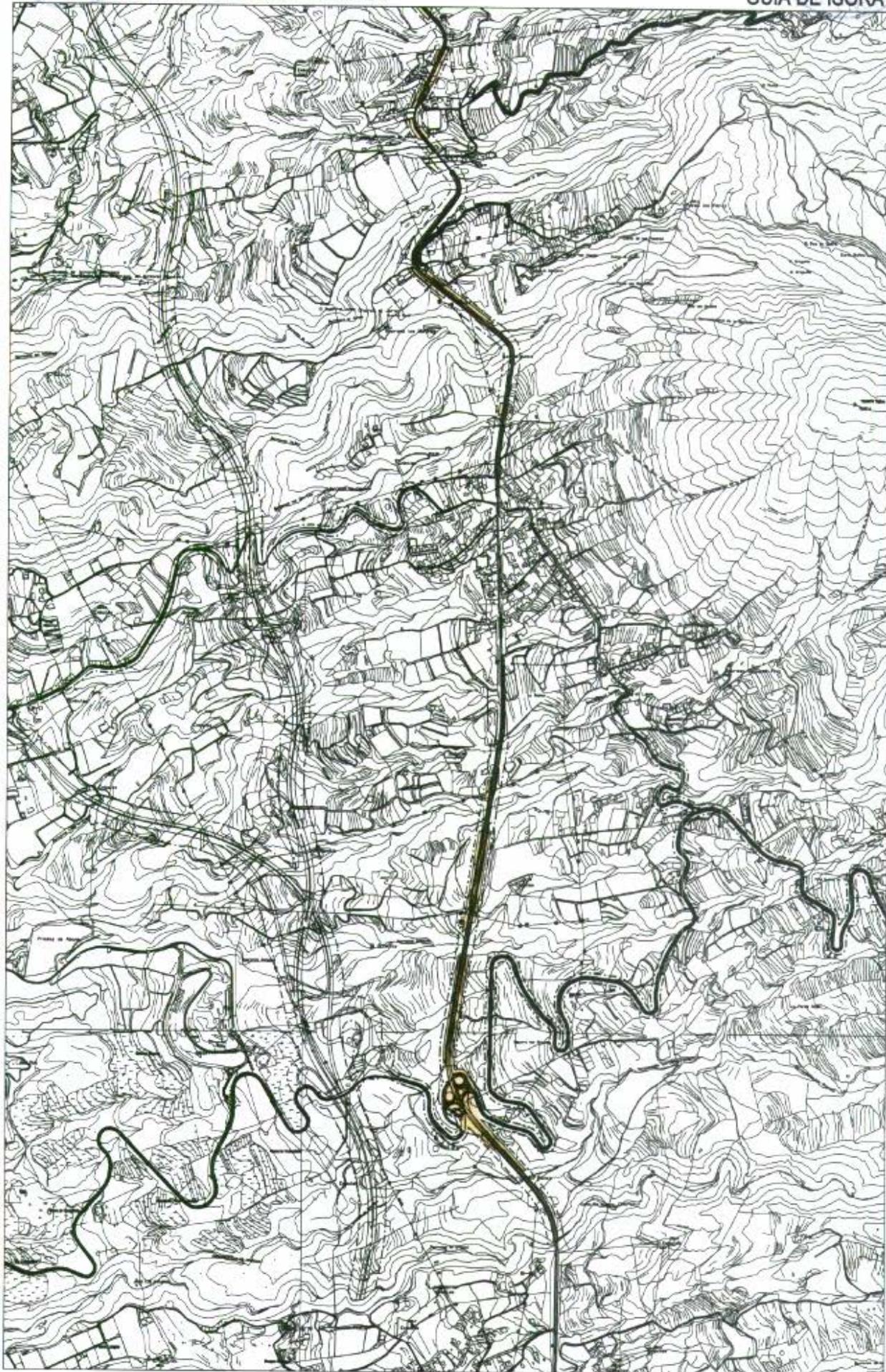
Otras determinaciones:

- Las líneas de edificación se dibujan en los planos de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, manteniéndose en las travesías urbanas las alineaciones del planeamiento vigente.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras

CARRETERA INTERÉS REGIONAL TF-1 (C-820 O TF-82)  
TRAMO: ADEJE - TEJINA - GUÍA DE ISORA

# PLAN GENERAL DE ORDENACION

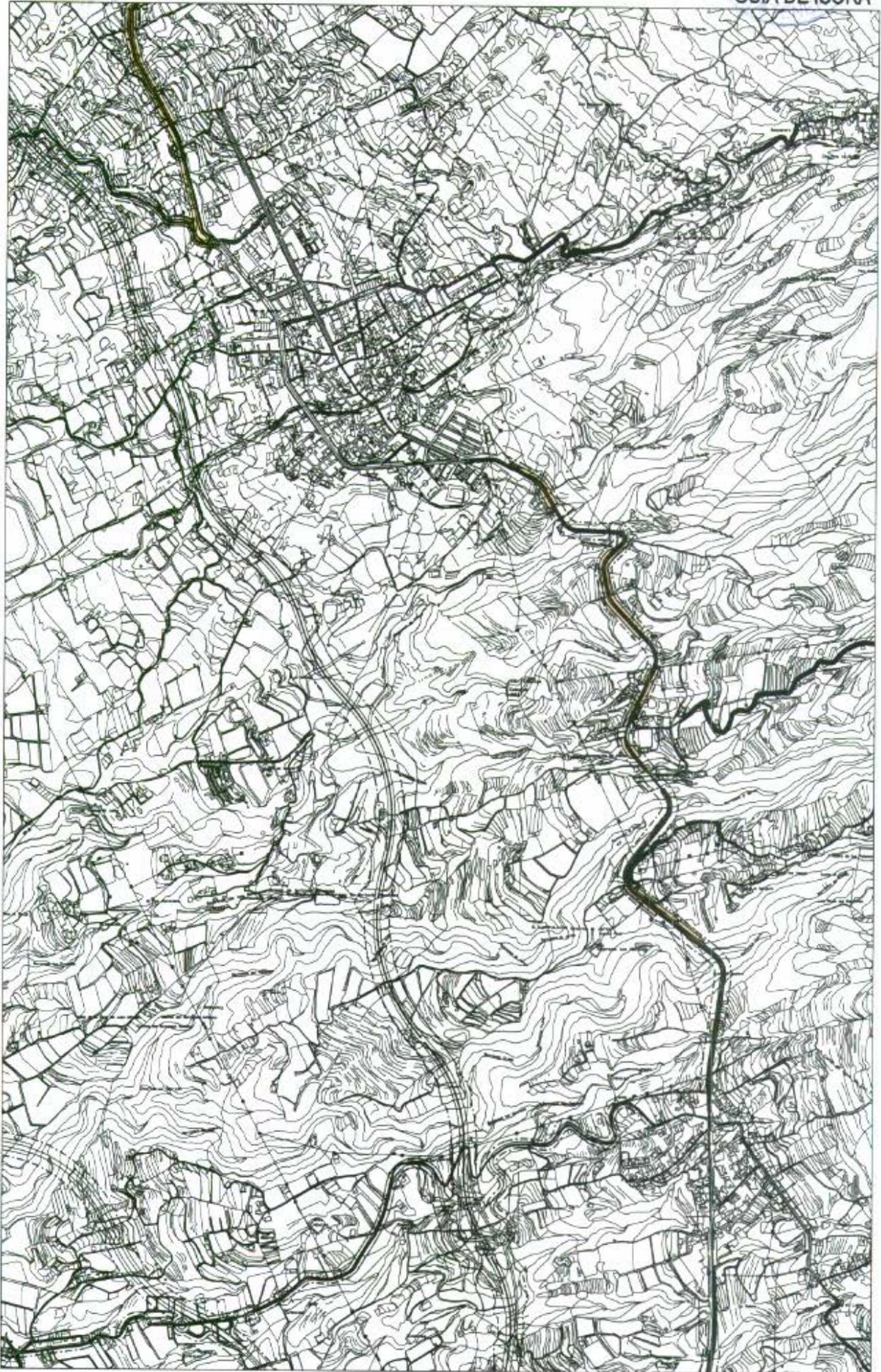
GUÍA DE ISORA



CARRETERA INTERÉS REGIONAL TF-1 (C-820 O TF-82)  
TRAMO: GUÍA DE ISORA - CHIGUERGUE

**PLAN GENERAL DE ORDENACION**

GUÍA DE ISORA



CARRETERA INTERÉS REGIONAL TF-1 (C-820 O TF-82)  
TRAMO: CHIGUERGUE - CHIO - SANTIAGO DEL TEIDE

# PLAN GENERAL DE ORDENACION

GUÍA DE ISORA





<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CARRETERA TF-47</b> <b>Vía litoral</b>
---------------------	--

<b>TRAMOS</b>	1) T.M. Adeje – Playa de San Juan 2) Playa de San Juan – Alcalá 3) Alcalá – Varadero – Santiago del Teide
---------------	---

<b>FUNCIÓN TERRITORIAL</b>	Vía que comunica los principales núcleos costeros (Playa de San Juan, Alcalá y Varadero) y las áreas turísticas
----------------------------	---

<b>TIPOLOGIA</b>	Travesía en el frente a suelos urbanos y vía-parque frente a suelos urbanizables y rústico de protección territorial. Trazado, sección y líneas de edificación en ficha anexa
------------------	---

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

De carácter general:

- De acuerdo a las previsiones del Plan Insular, se estima oportuna una vía de ronda alternativa para los núcleos costeros, cuyas determinaciones en cuanto a la concreción del trazado así como otros criterios de diseño (sección tipo, enlaces con los tramos de travesía urbana en forma de rotonda o a distinto nivel, etc.) se establecerán según indica el Plan Insular mediante Plan Territorial Especial, a formular por la Administración titular de la vía.

Capacidad máxima:

- Esta sección propuesta permite una capacidad máxima de 2.200 vehículos ligeros / hora en los dos sentidos

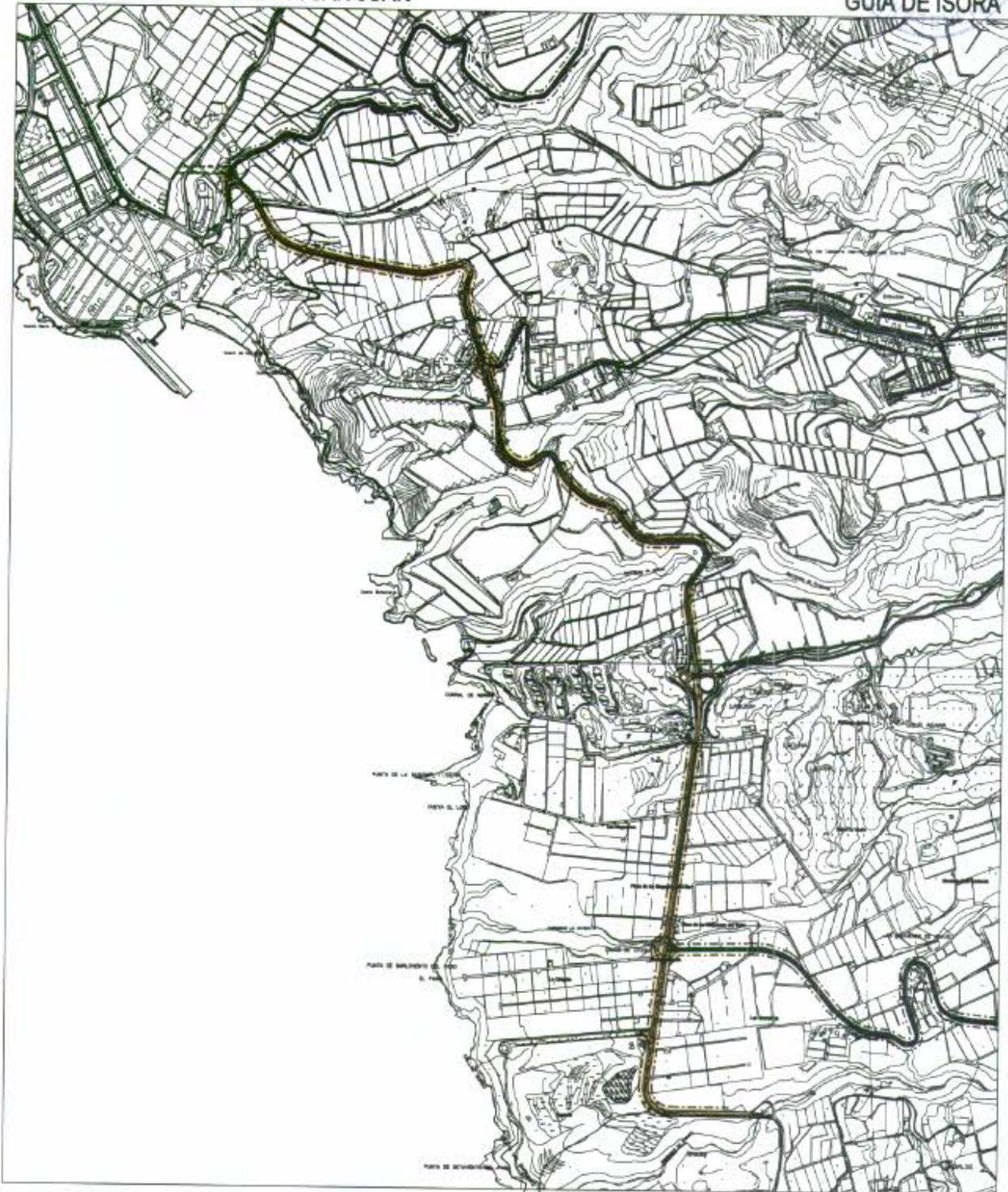
Otras determinaciones:

- Las líneas de edificación se dibujan en los planos de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, manteniéndose las alineaciones del planeamiento vigente informado favorablemente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, siendo de carácter indicativo la sección propuesta en la ficha anexa.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras

CARRETERA TF-47 - LITORAL  
TRAMO: T.M. ADEJE - PLAYA SAN JUAN

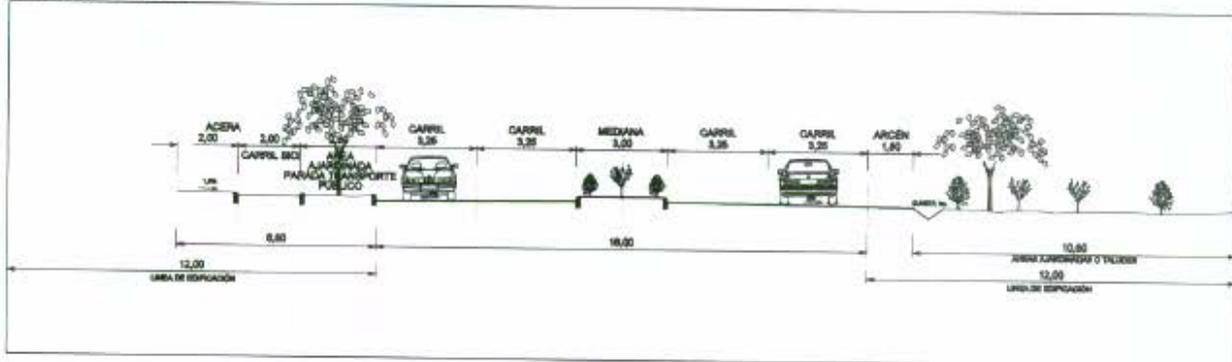
# PLAN GENERAL DE ORDENACION

GUÍA DE ISORA



TRAZADO

## SECCIÓN TIPO

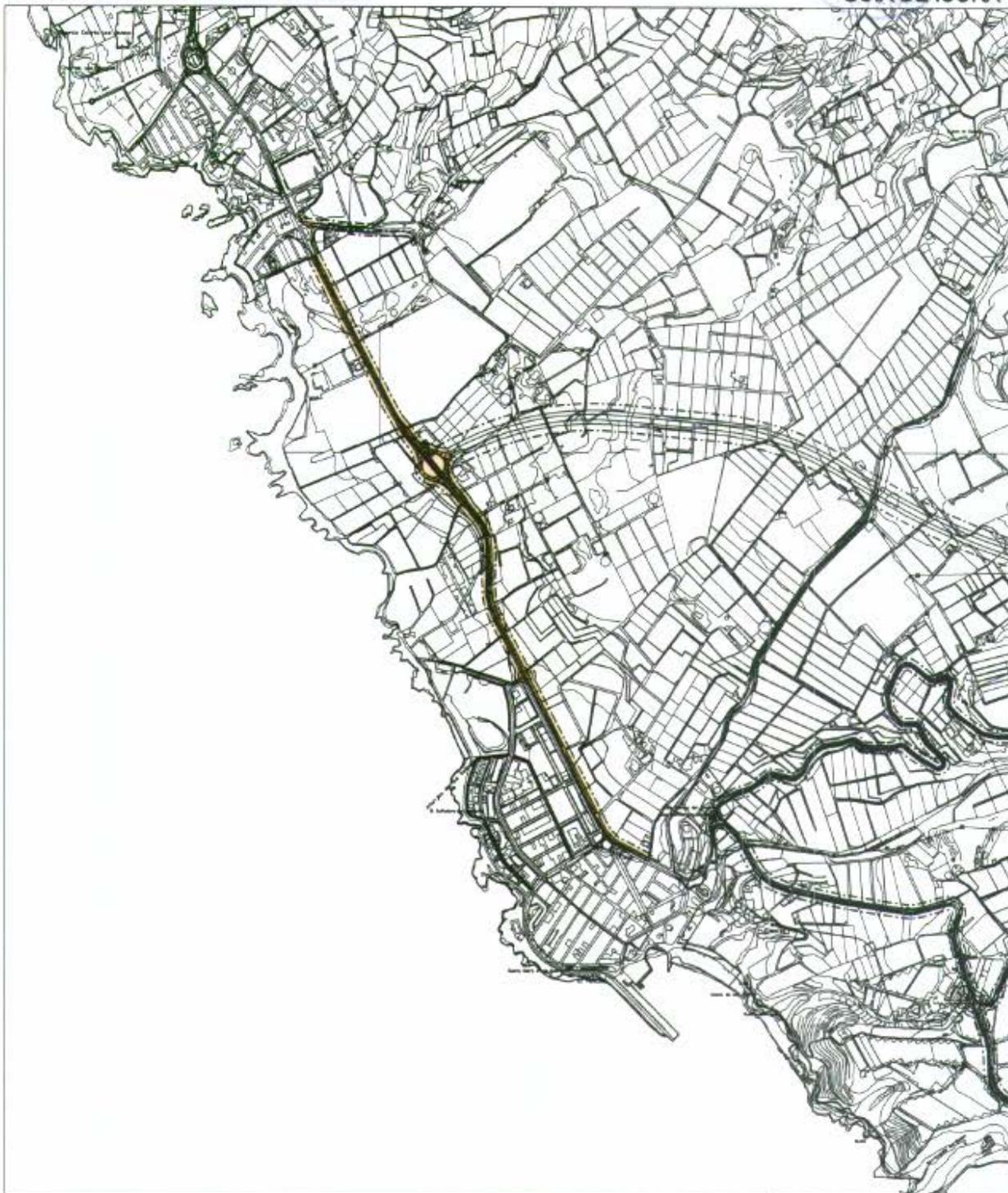




**CARRETERA TF-47 - LITORAL**  
**TRAMO: PLAYA SAN JUAN - ALCALÁ**

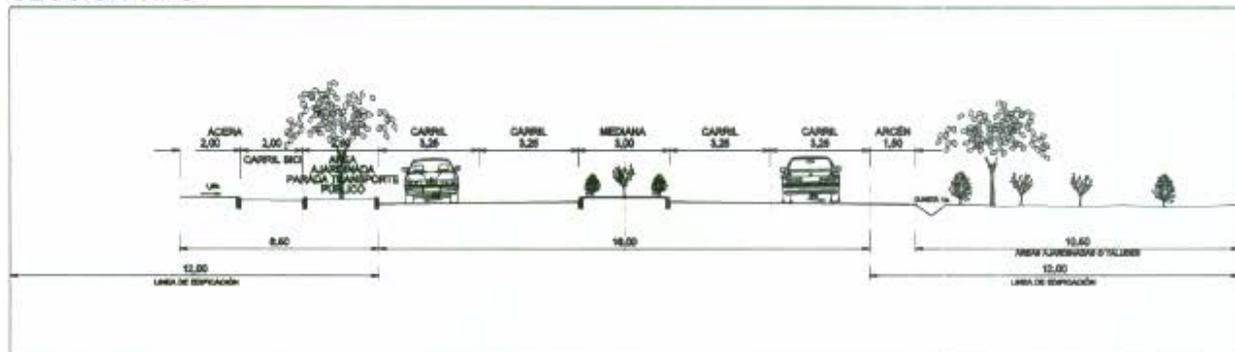
**PLAN GENERAL DE ORDENACION**

**GUÍA DE ISORA**



**TRAZADO**

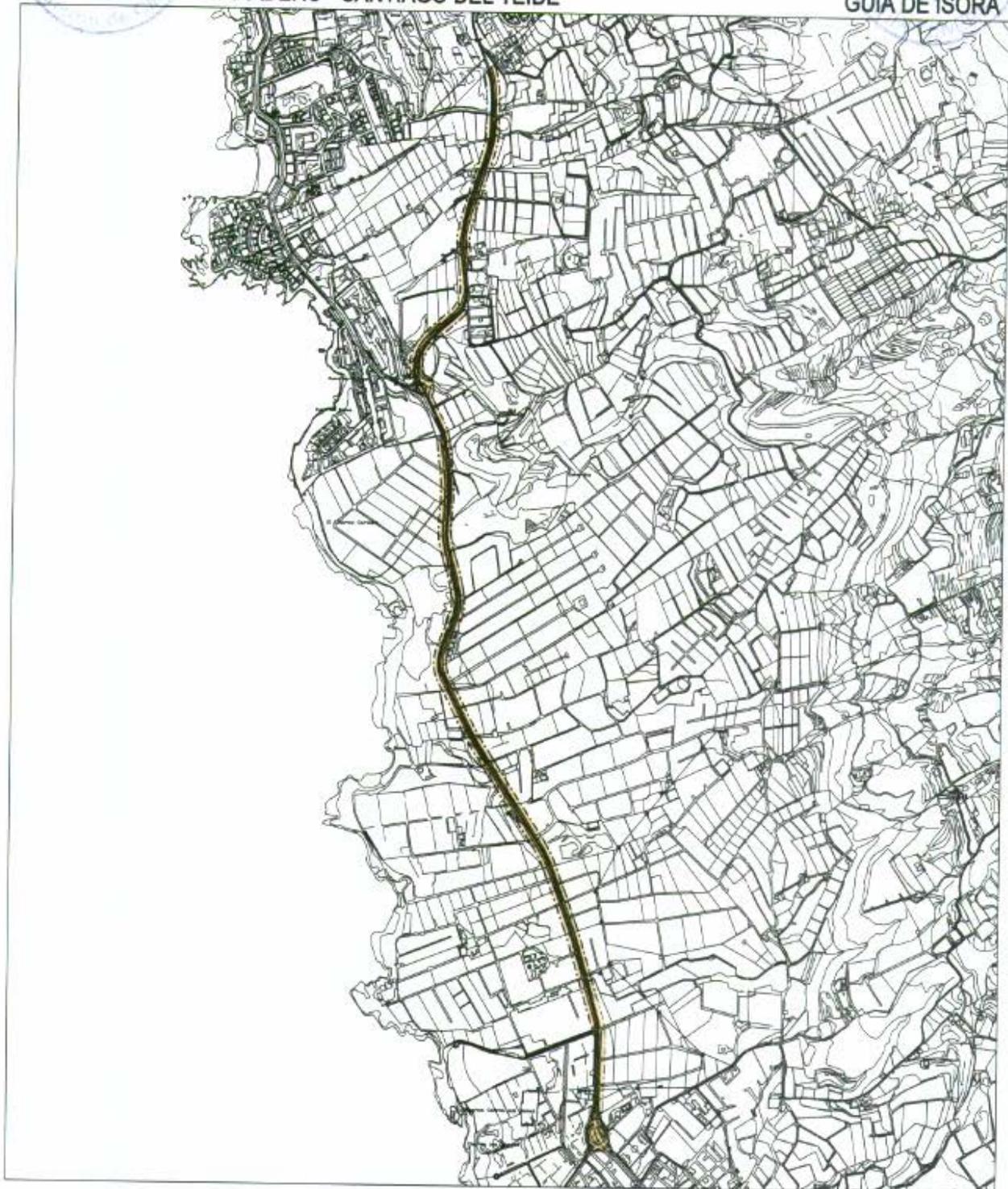
**SECCIÓN TIPO**



CARRETERA TF-47 - LITORAL  
 TRAMO: ALCALÁ - VARADERO - SANTIAGO DEL TEIDE

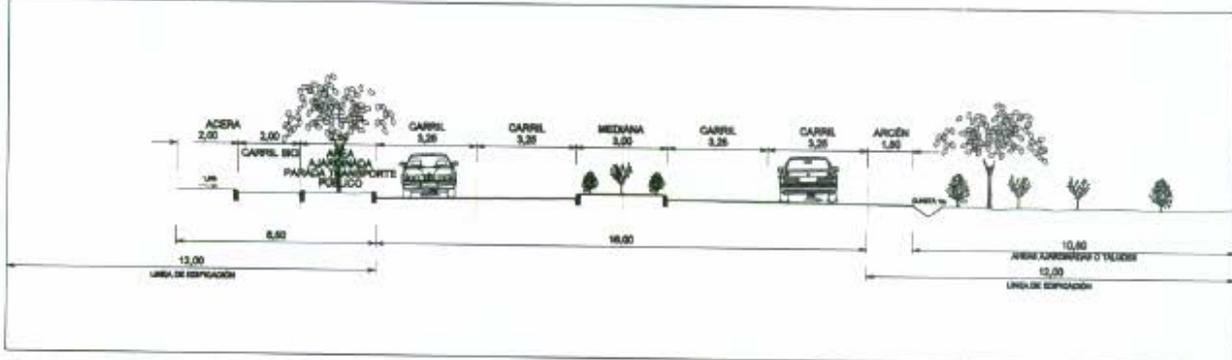
PLAN GENERAL DE ORDENACION

GUÍA DE ISORA



TRAZADO

SECCIÓN TIPO





<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CARRETERA TF-38</b>
---------------------	------------------------

<b>TRAMOS</b>	1) Chío - Chiguergue 2) Chiguergue - Chío - Las Cañadas
---------------	--

<b>FUNCIÓN TERRITORIAL</b>	Vía de enlace desde el núcleo de medianías de Chío con Las Cañadas
----------------------------	--

<b>TIPOLOGÍA</b>	Carretera Insular convencional
------------------	--------------------------------

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

Capacidad máxima:

- Esta sección propuesta permite una capacidad máxima de 1.350 vehículos ligeros / hora en los dos sentidos

Otras determinaciones:

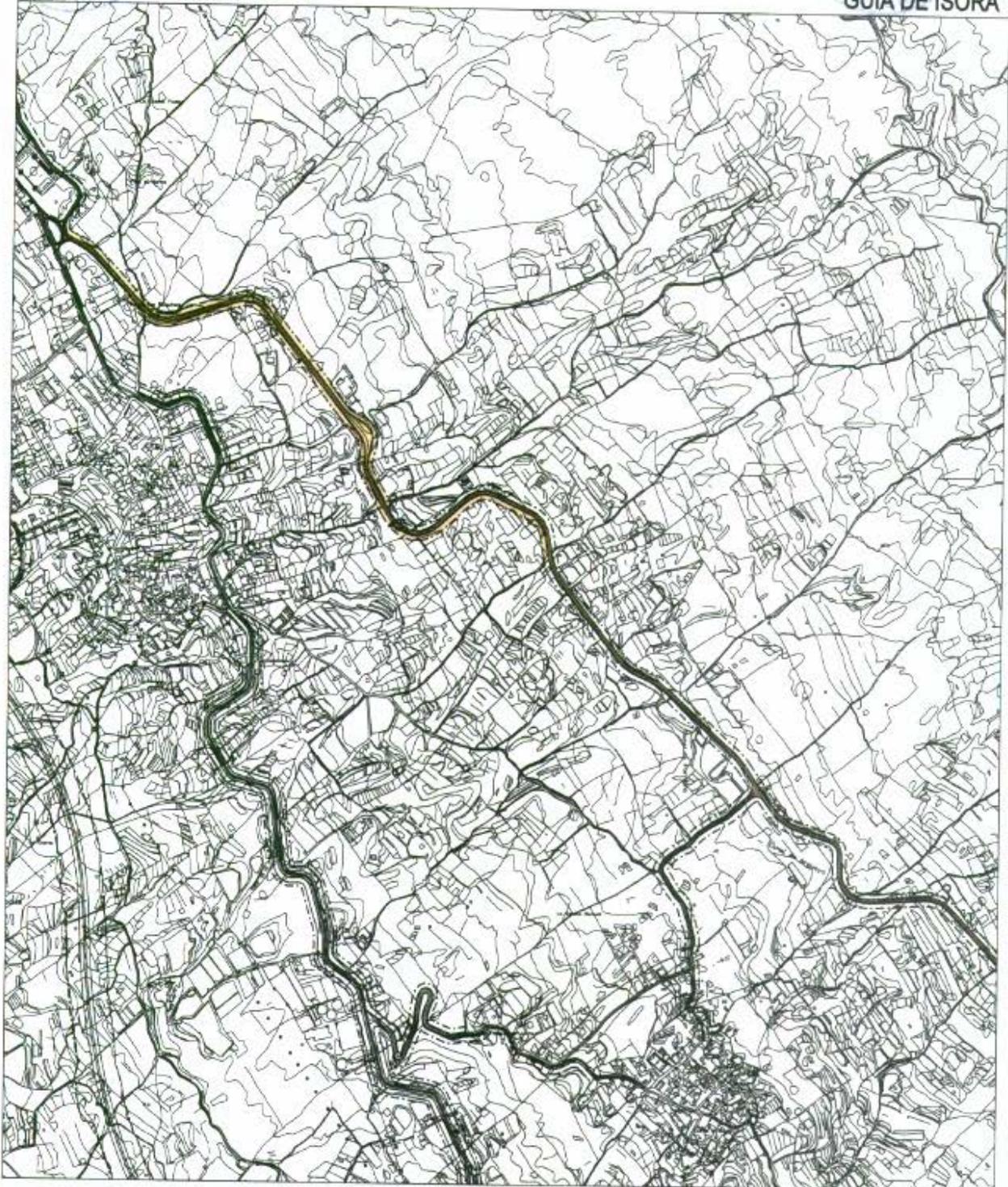
- Las líneas de edificación se dibujan en el plano de ordenación estructural, de ordenación pormenorizada y en la sección tipo de la ficha anexa.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras.



CARRETERA TF-38  
TRAMO: CHIO - CHIGUERGUE

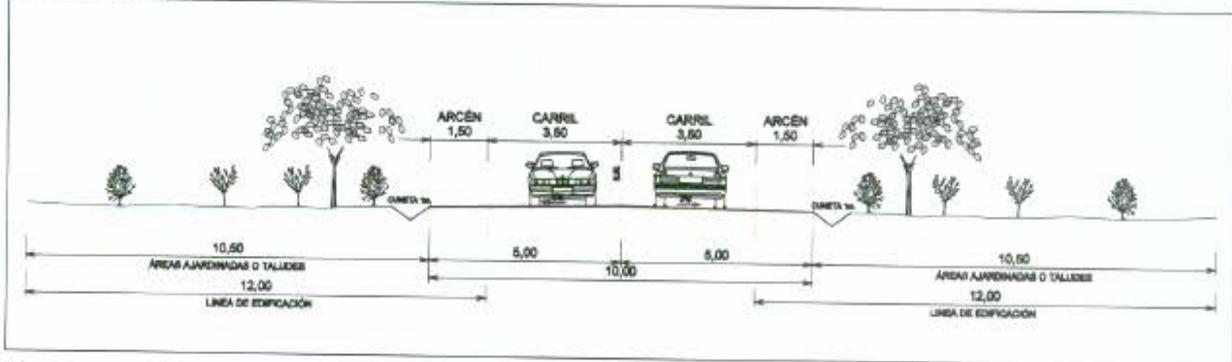
# PLAN GENERAL DE ORDENACION

GUÍA DE ISORA



TRAZADO

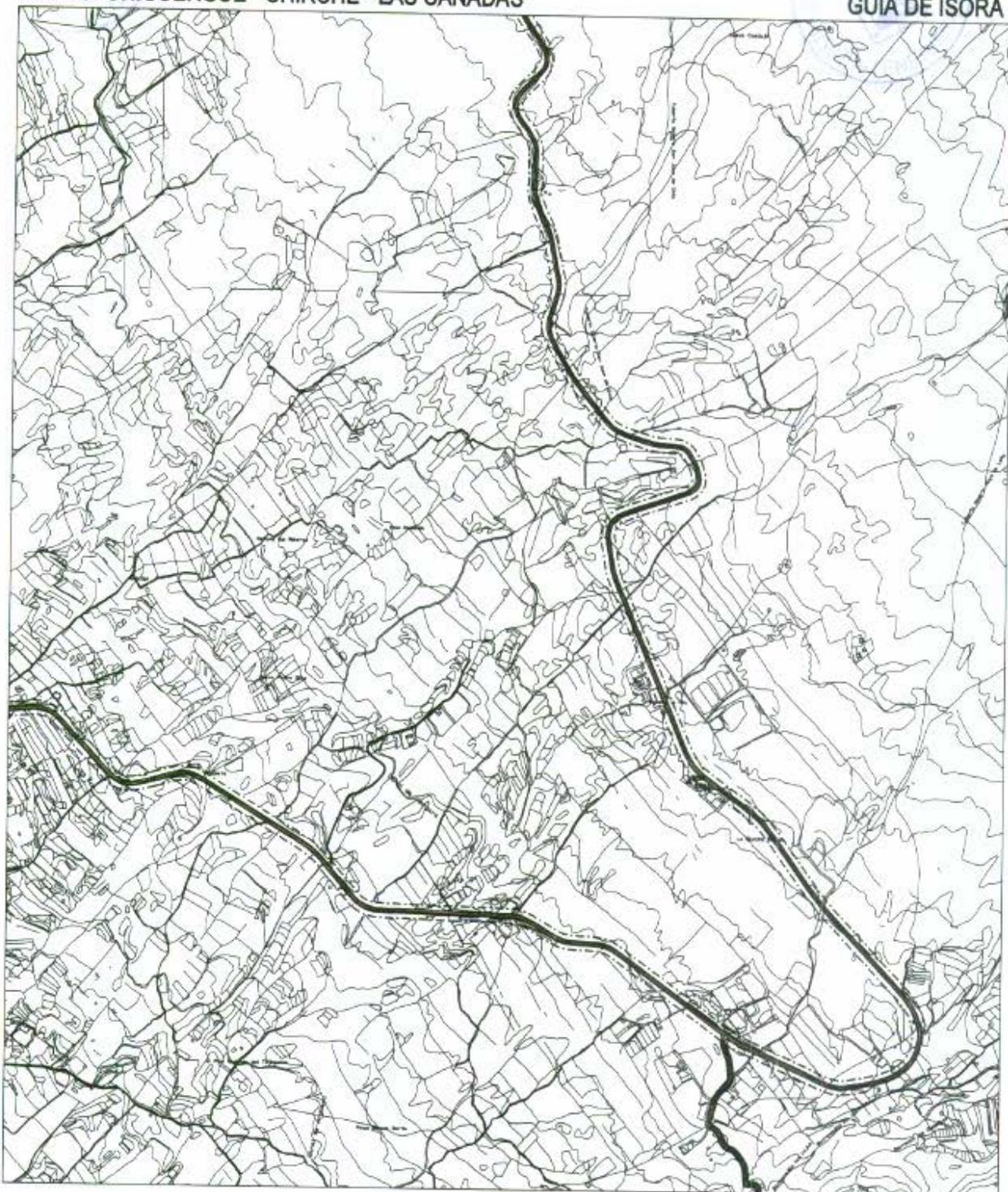
## SECCIÓN TIPO



CARRETERA TF-38  
TRAMO: CHIGUERGUE - CHIRCHE - LAS CAÑADAS

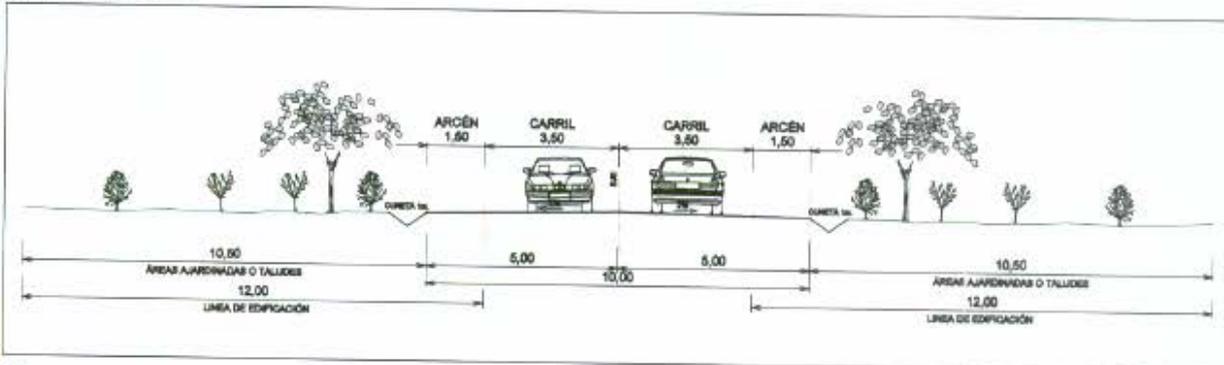
PLAN GENERAL DE ORDENACION

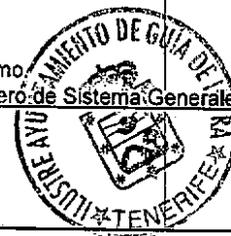
GUÍA DE ISORA



TRAZADO

SECCIÓN TIPO





<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CARRETERA TF-375</b>
---------------------	-------------------------

<b>TRAMO</b>	Chío – Tamaimo (T.M. Santiago del Teide)
--------------	--

<b>FUNCIÓN TERRITORIAL</b>	Vía de conexión transversal entre el núcleo costero de San Juan y el asentamiento rural de Vera de Erques
----------------------------	---

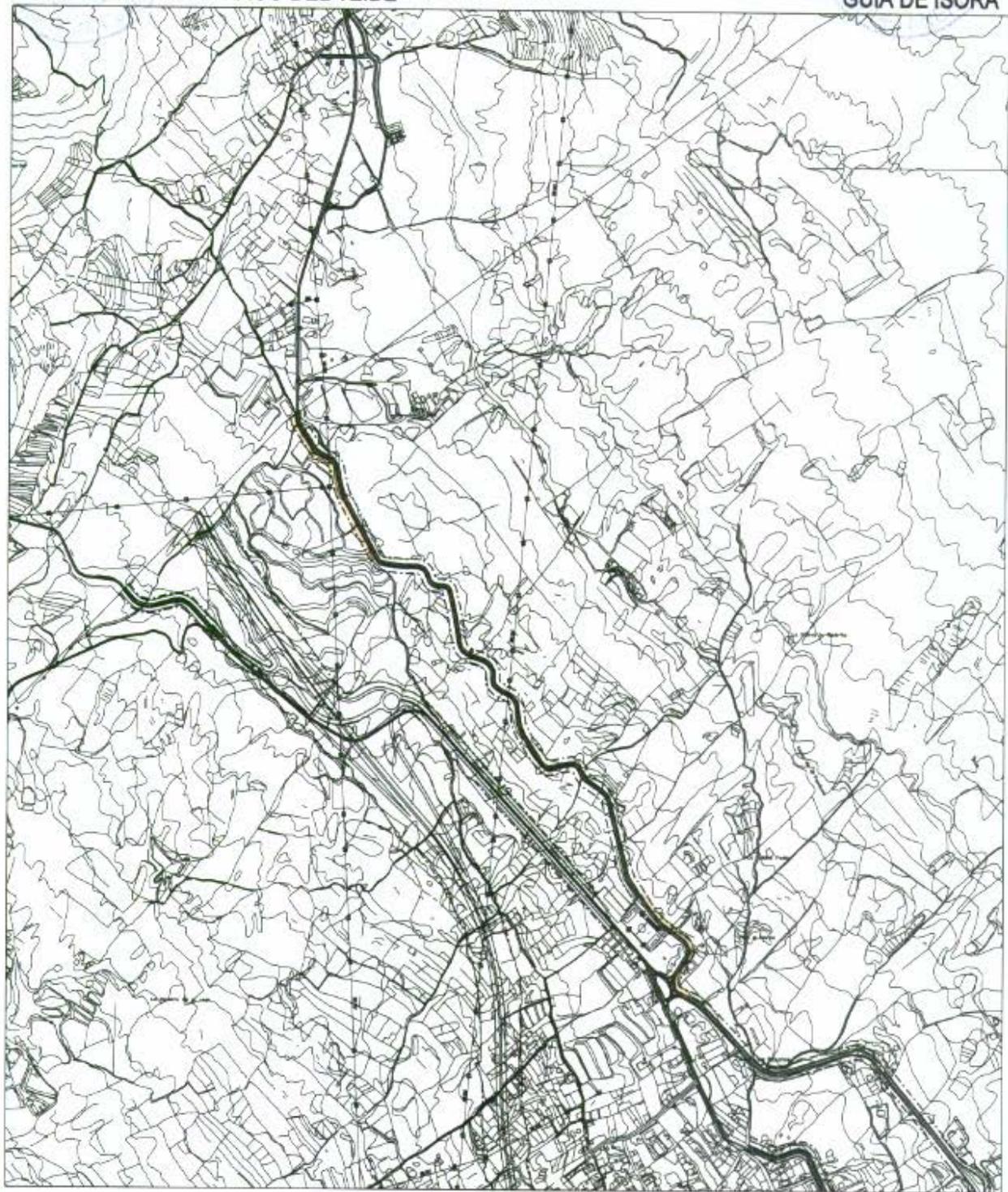
<b>TIPOLOGIA</b>	Carretera insular convencional
------------------	--------------------------------

<b>INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:</b> Capacidad máxima: <ul style="list-style-type: none"><li>- Esta sección propuesta permite una capacidad máxima de 1.350 vehículos ligeros / hora en los dos sentidos</li></ul> Otras determinaciones: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las líneas de edificación se dibujan en el plano de ordenación estructural, de ordenación pormenorizada y en la sección tipo de la ficha anexa.</li><li>- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras.</li></ul>
---

CARRETERA TF-375  
TRAMO: CHIO - SANTIAGO DEL TEIDE

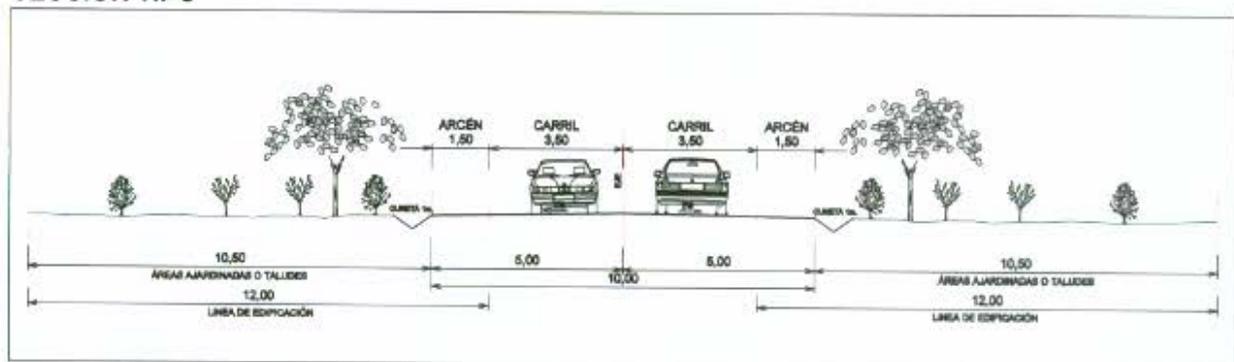
# PLAN GENERAL DE ORDENACION

GUÍA DE ISORA



TRAZADO

## SECCIÓN TIPO





<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CARRETERA TF-463</b>
---------------------	-------------------------

<b>TRAMO</b>	Playa de San Juan – Guía de Isora
--------------	-----------------------------------

<b>FUNCIÓN TERRITORIAL</b>	Vía de conexión transversal entre el núcleo costero de Playa San Juan y el casco de Guía de Isora
----------------------------	---

<b>TIPOLOGÍA</b>	Carretera Insular convencional
------------------	--------------------------------

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

Capacidad máxima:

- Esta sección propuesta permite una capacidad máxima de 1.350 vehículos ligeros / hora en los dos sentidos

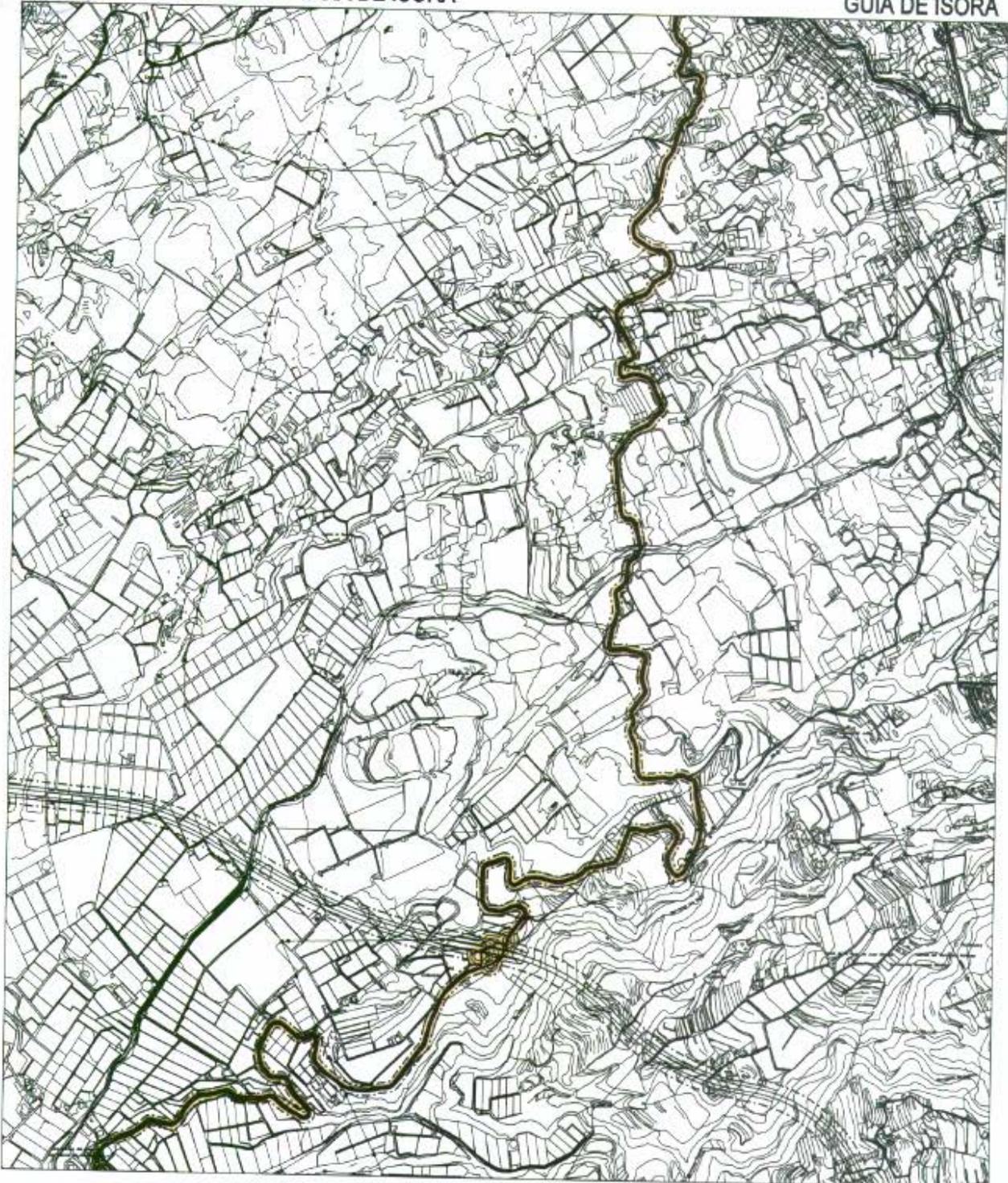
Otras determinaciones:

- Las líneas de edificación se dibujan en el plano de ordenación estructural, de ordenación pormenorizada y en la sección tipo de la ficha anexa.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras.

CARRETERA DE INTERÉS REGIONAL (TF-463)  
TRAMO: PLAYA SAN JUAN - GUIA DE ISORA

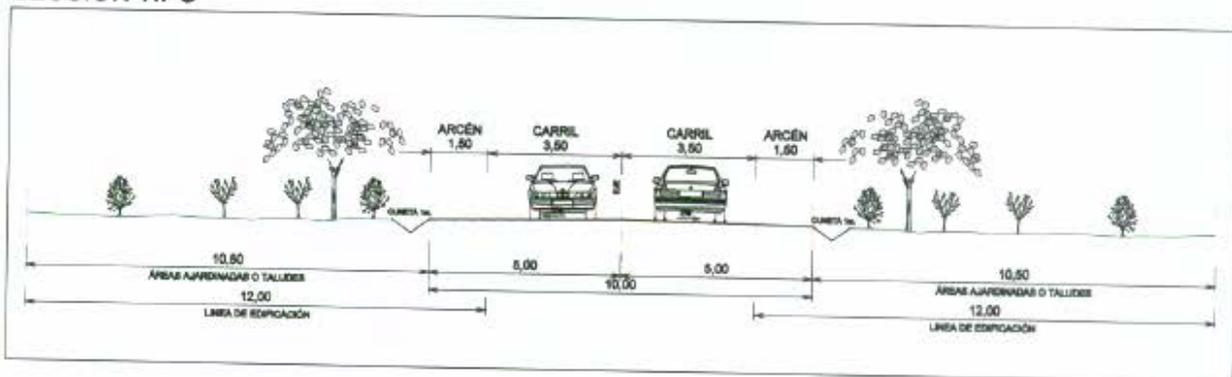
# PLAN GENERAL DE ORDENACION

GUÍA DE ISORA



TRAZADO

## SECCIÓN TIPO



<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CARRETERA TF-465</b>
---------------------	-------------------------

<b>TRAMOS</b>	1) TF-47 - Anillo Insular 2) Anillo Insular - Vera de Erques
---------------	---

<b>FUNCIÓN TERRITORIAL</b>	Vía de conexión transversal desde la vía litoral hasta el asentamiento de Vera de Erques, conectando con el Anillo Insular y atravesando el sector de uso turístico Maguenes
----------------------------	--

<b>TIPOLOGÍA</b>	Carretera Insular convencional
------------------	--------------------------------

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

De carácter general:

- En el tramo 1 serán de aplicación las determinaciones contenidas en la ficha del Sector de Suelo Urbanizable No Ordenado de uso turístico de Maguenes.

Capacidad máxima:

- Esta sección propuesta permite una capacidad máxima de 1.350 vehículos ligeros / hora en los dos sentidos

Otras determinaciones:

- Las líneas de edificación se dibujan en el plano de ordenación estructural, de ordenación pormenorizada y en la sección tipo de la ficha anexa.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras.



<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CARRETERA TF-465</b>
---------------------	-------------------------

<b>TRAMOS</b>	1) TF-47 - Anillo Insular 2) Anillo Insular - Vera de Erques
---------------	---

<b>FUNCIÓN TERRITORIAL</b>	Vía de conexión transversal desde la vía litoral hasta el asentamiento de Vera de Erques, conectando con el Anillo Insular y atravesando el sector de uso turístico Maguenes
----------------------------	--

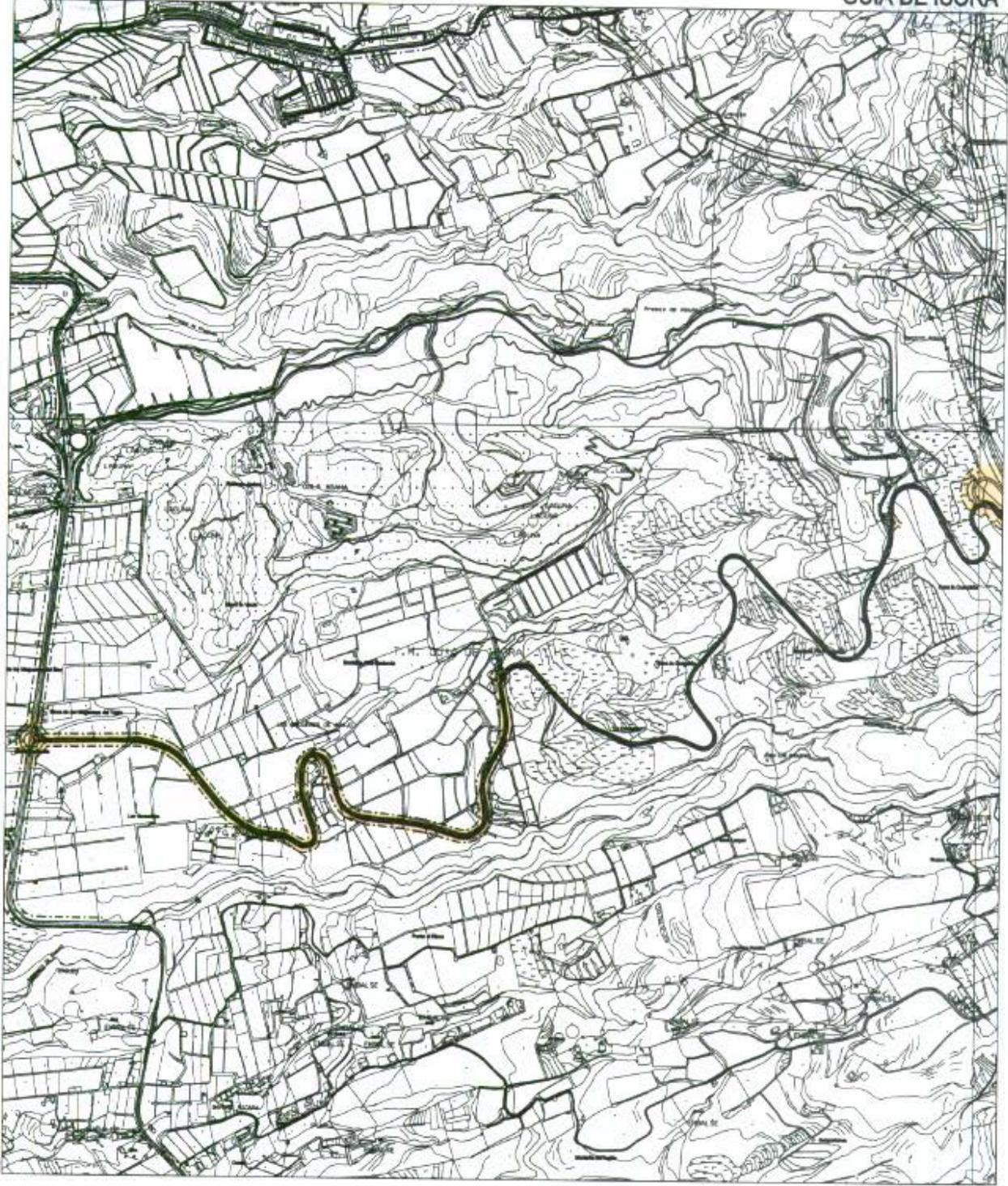
<b>TIPOLOGÍA</b>	Carretera Insular convencional
------------------	--------------------------------

<b>INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:</b>  De carácter general: <ul style="list-style-type: none"><li>- En el tramo 1 serán de aplicación las determinaciones contenidas en la ficha del Sector de Suelo Urbanizable No Ordenado de uso turístico de Maguenes.</li></ul> Capacidad máxima: <ul style="list-style-type: none"><li>- Esta sección propuesta permite una capacidad máxima de 1.350 vehículos ligeros / hora en los dos sentidos</li></ul> Otras determinaciones: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las líneas de edificación se dibujan en el plano de ordenación estructural, de ordenación pormenorizada y en la sección tipo de la ficha anexa.</li><li>- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras.</li></ul>
---

CARRETERA TF-465  
TRAMO: TF-47 - ANILLO INSULAR

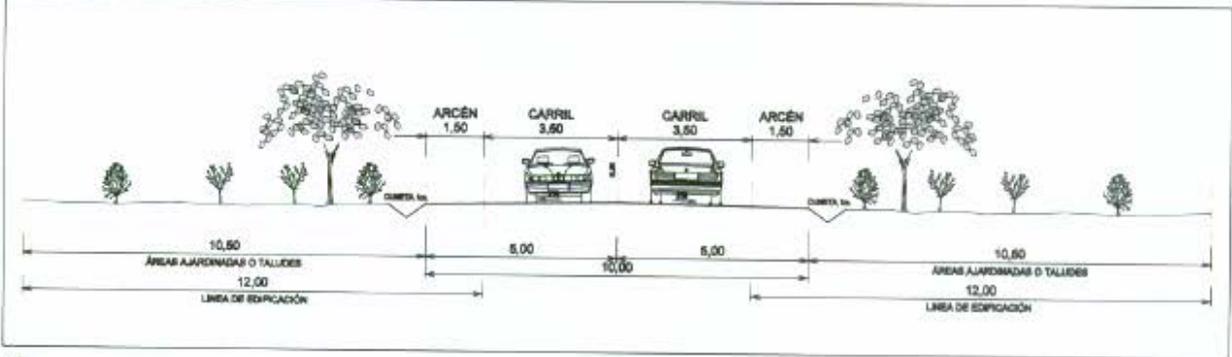
# PLAN GENERAL DE ORDENACION

GUÍA DE ISORA



TRAZADO

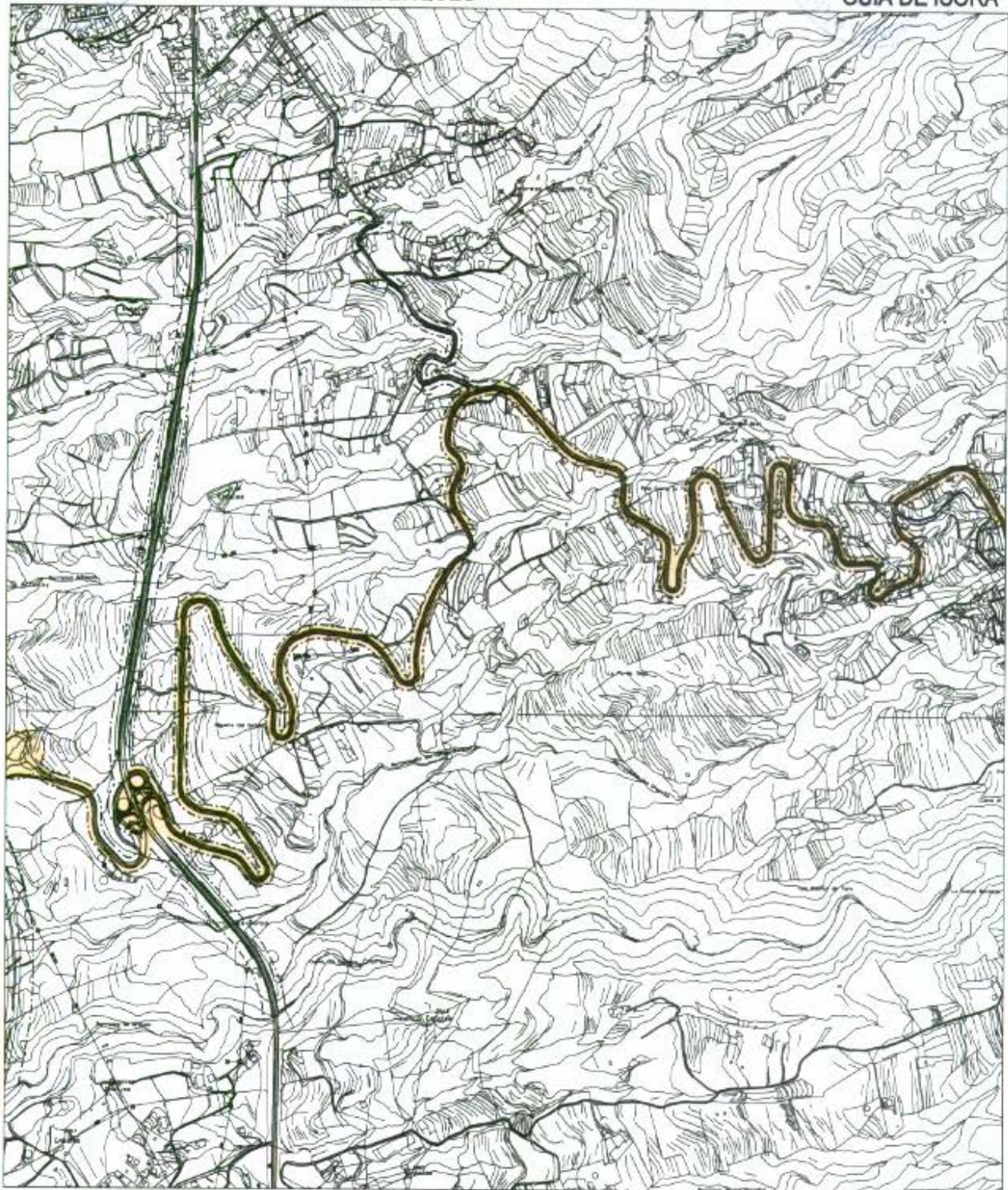
## SECCIÓN TIPO



CARRETERA TF-465  
TRAMO: ANILLO INSULAR - VERA DE ERQUES

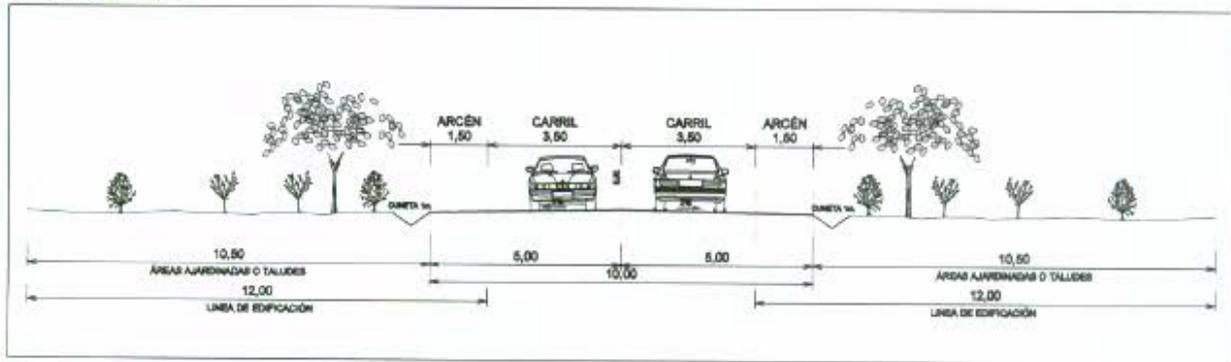
# PLAN GENERAL DE ORDENACION

GUÍA DE ISORA



TRAZADO

## SECCIÓN TIPO





<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CARRETERA DE PIEDRA HINCADA</b>
---------------------	------------------------------------

<b>TRAMO</b>	1) Agua Dulce – Virgen de Loreto 2) Virgen de Loreto - Tejina
--------------	--

<b>FUNCIÓN TERRITORIAL</b>	Vía de conexión transversal entre la vía litoral y el núcleo de Tejina, conectando los núcleos de Agua Dulce, Piedra Hincada y Virgen de Loreto
----------------------------	---

<b>TIPOLOGÍA</b>	Carretera Insular convencional
------------------	--------------------------------

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

Capacidad máxima:

- Esta sección propuesta permite una capacidad máxima de 1.350 vehículos ligeros / hora en los dos sentidos

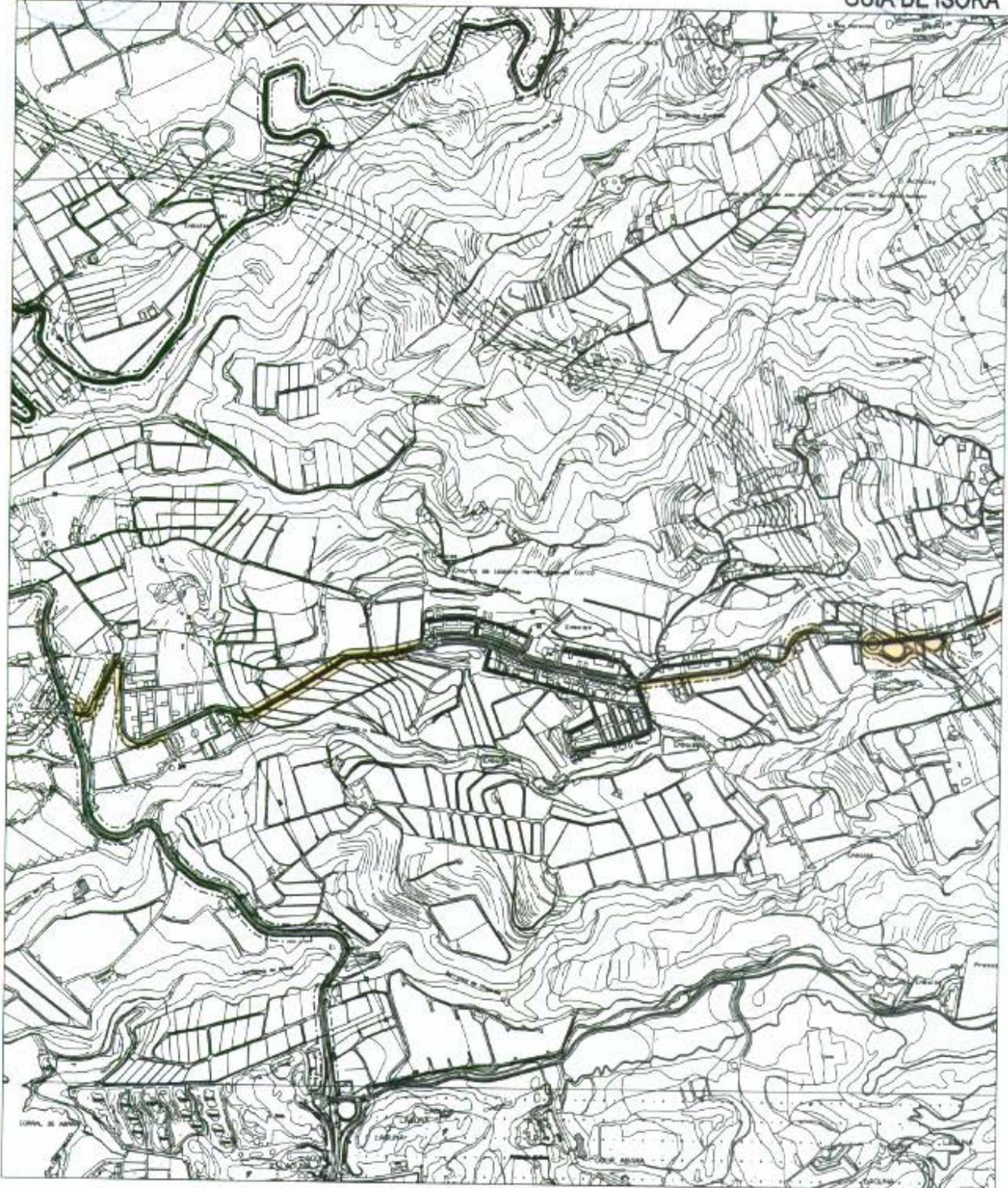
Otras determinaciones:

- Las líneas de edificación se dibujan en el plano de ordenación estructural, de ordenación pormenorizada y en la sección tipo de la ficha anexa.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras.

CARRETERA GENERAL PIEDRA HINCADA  
TRAMO: AGUA DULCE - VIRGEN DE LORETO

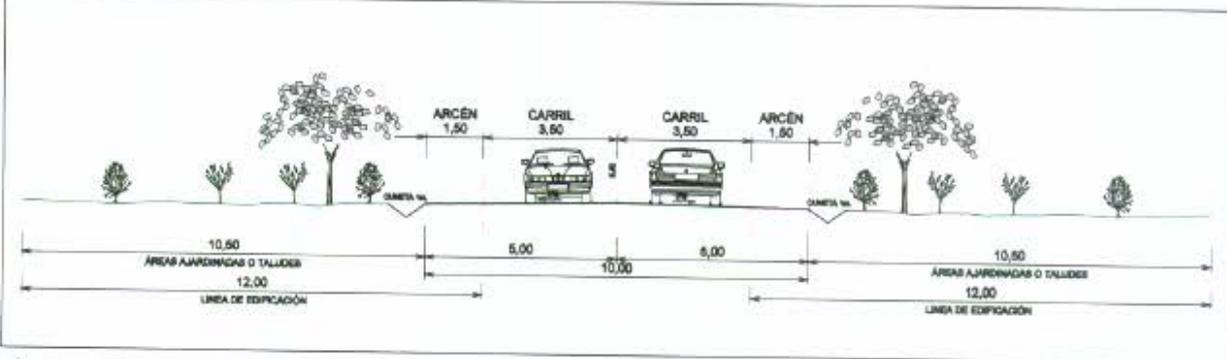
PLAN GENERAL DE ORDENACION

GUÍA DE ISORA



TRAZADO

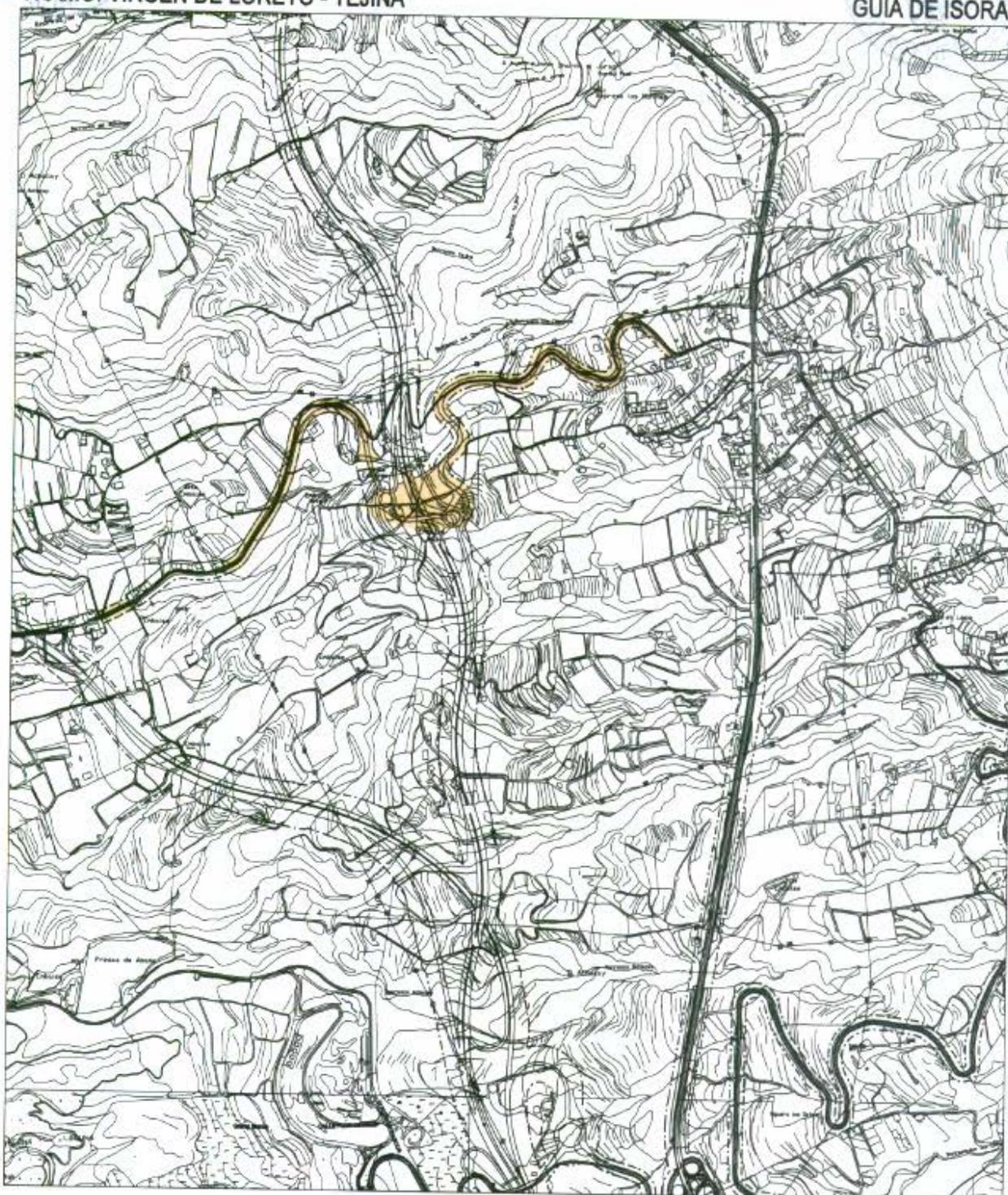
SECCIÓN TIPO



CARRETERA GENERAL PIEDRA HINCADA  
TRAMO: VIRGEN DE LORETO - TEJINA

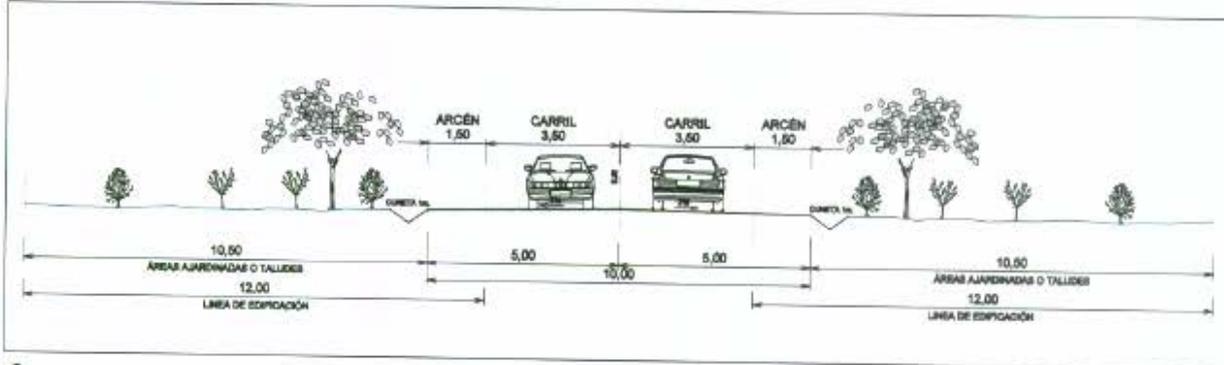
PLAN GENERAL DE ORDENACION

GUÍA DE ISORA



TRAZADO

SECCIÓN TIPO





<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CAMINO EL POZO-EL JARAL</b>
---------------------	--------------------------------

<b>TRAMO</b>	El Pozo – El Jaral
--------------	--------------------

<b>FUNCIÓN TERRITORIAL</b>	Vía de acceso a los núcleos de El Pozo y El Jaral desde la carretera TF-1 (antes C-820 o TF-82)
----------------------------	---

<b>TIPOLOGÍA</b>	Carretera local
------------------	-----------------

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

Capacidad máxima:

- Esta sección propuesta permite una capacidad máxima de 900 vehículos ligeros / hora en los dos sentidos

Otras determinaciones:

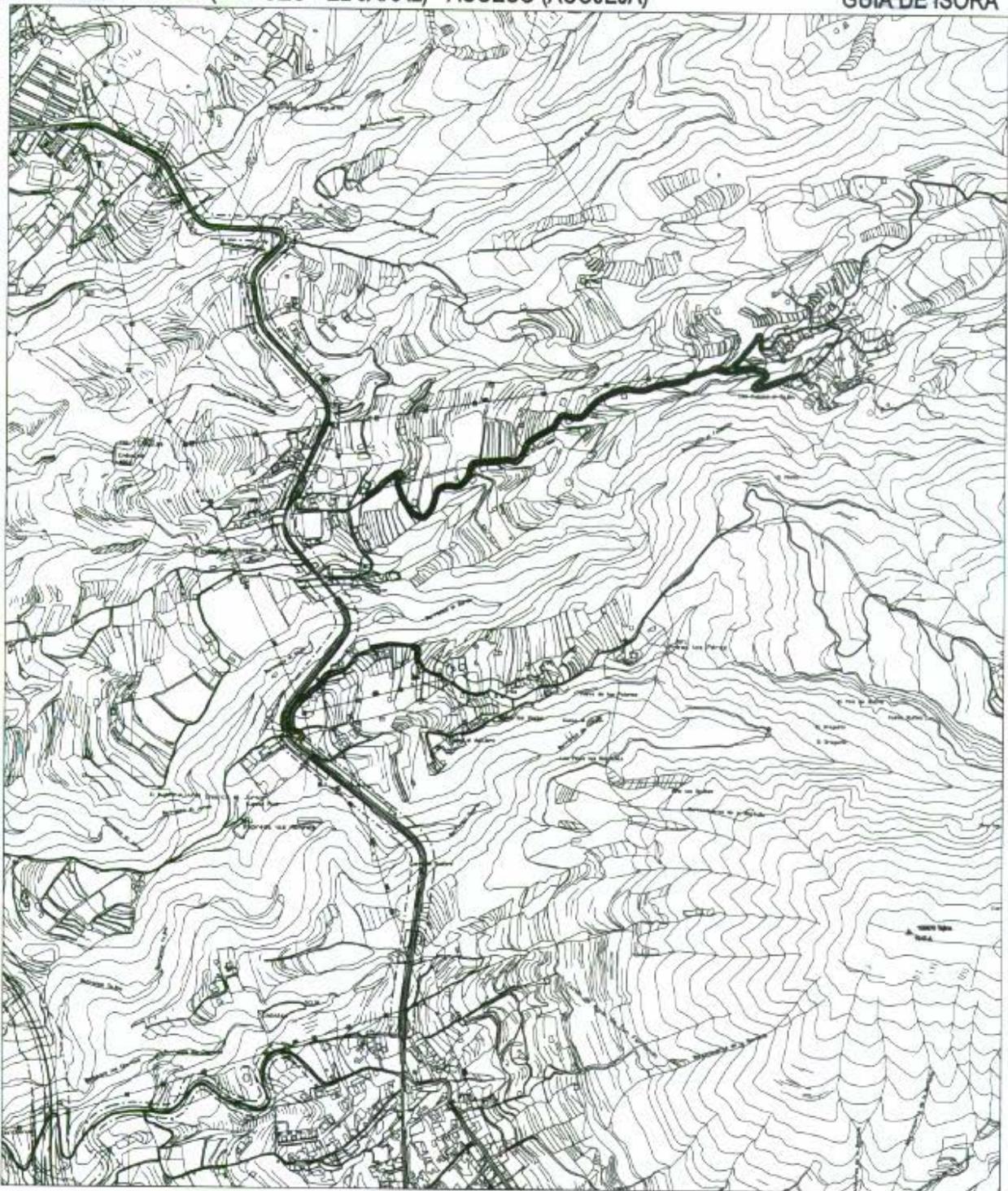
- Las líneas de edificación se dibujan en el plano de ordenación estructural, de ordenación pormenorizada y en la sección tipo de la ficha anexa.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras.



CAMINO RURAL  
CAMINO DE UNIÓN (EL POZO - EL JARAL) - ACCESO (ACOJEJA)

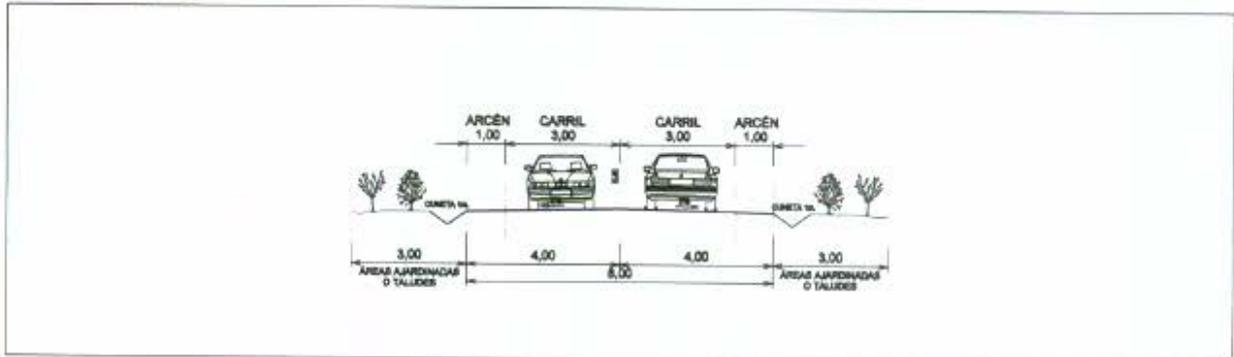
PLAN GENERAL DE ORDENACION

GUÍA DE ISORA



TRAZADO

SECCIÓN TIPO





<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CAMINO NUEVO Guía de Isora - Chirche</b>
---------------------	---

<b>TRAMO</b>	Guía de Isora - TF-38
--------------	-----------------------

<b>FUNCIÓN TERRITORIAL</b>	Vía de acceso desde el casco de Guía de Isora a los núcleos de Aripe y Chirche hasta la carretera TF-38 en dirección a Las Cañadas
----------------------------	--

<b>TIPOLOGÍA</b>	Carretera local
------------------	-----------------

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

Capacidad máxima:

- Esta sección propuesta permite una capacidad máxima de 900 vehículos ligeros / hora en los dos sentidos

Otras determinaciones:

- Las líneas de edificación se dibujan en el plano de ordenación estructural, de ordenación pormenorizada y en la sección tipo de la ficha anexa.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras.

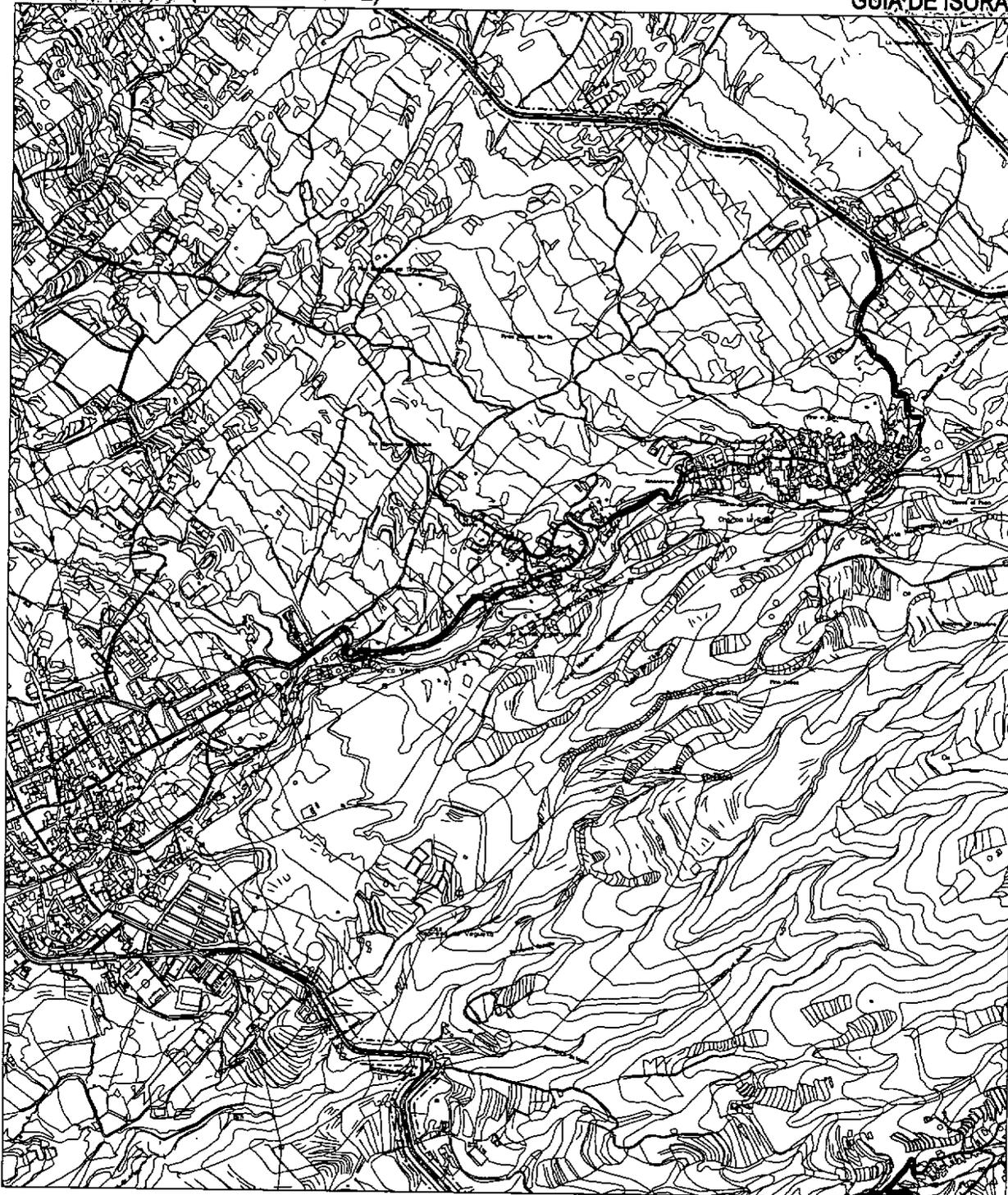


CAMINO RURAL  
CAMINO NUEVO (CHIRCHE - ARIPE)



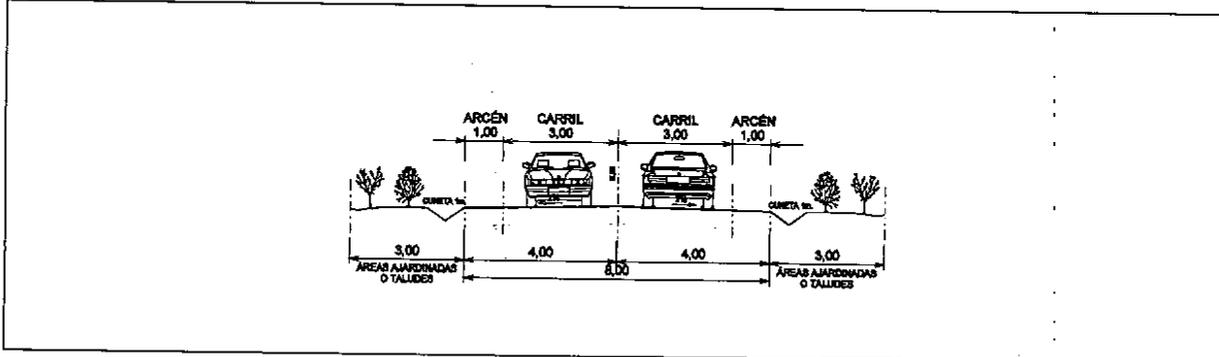
# PLAN GENERAL DE ORDENACION

GUÍA DE ISORA



TRAZADO

## SECCIÓN TIPO





<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CARRETERA DE CHIGUERGUE</b>
---------------------	--------------------------------

<b>TRAMO</b>	TF-1 a TF-38
--------------	--------------

<b>FUNCIÓN TERRITORIAL</b>	Vía de acceso al núcleo de Chiguergue desde la TF-1 a la TF-38
----------------------------	--

<b>TIPOLOGÍA</b>	Carretera local
------------------	-----------------

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

## Capacidad máxima:

- Esta sección propuesta permite una capacidad máxima de 1.350 vehículos ligeros / hora en los dos sentidos

## Otras determinaciones:

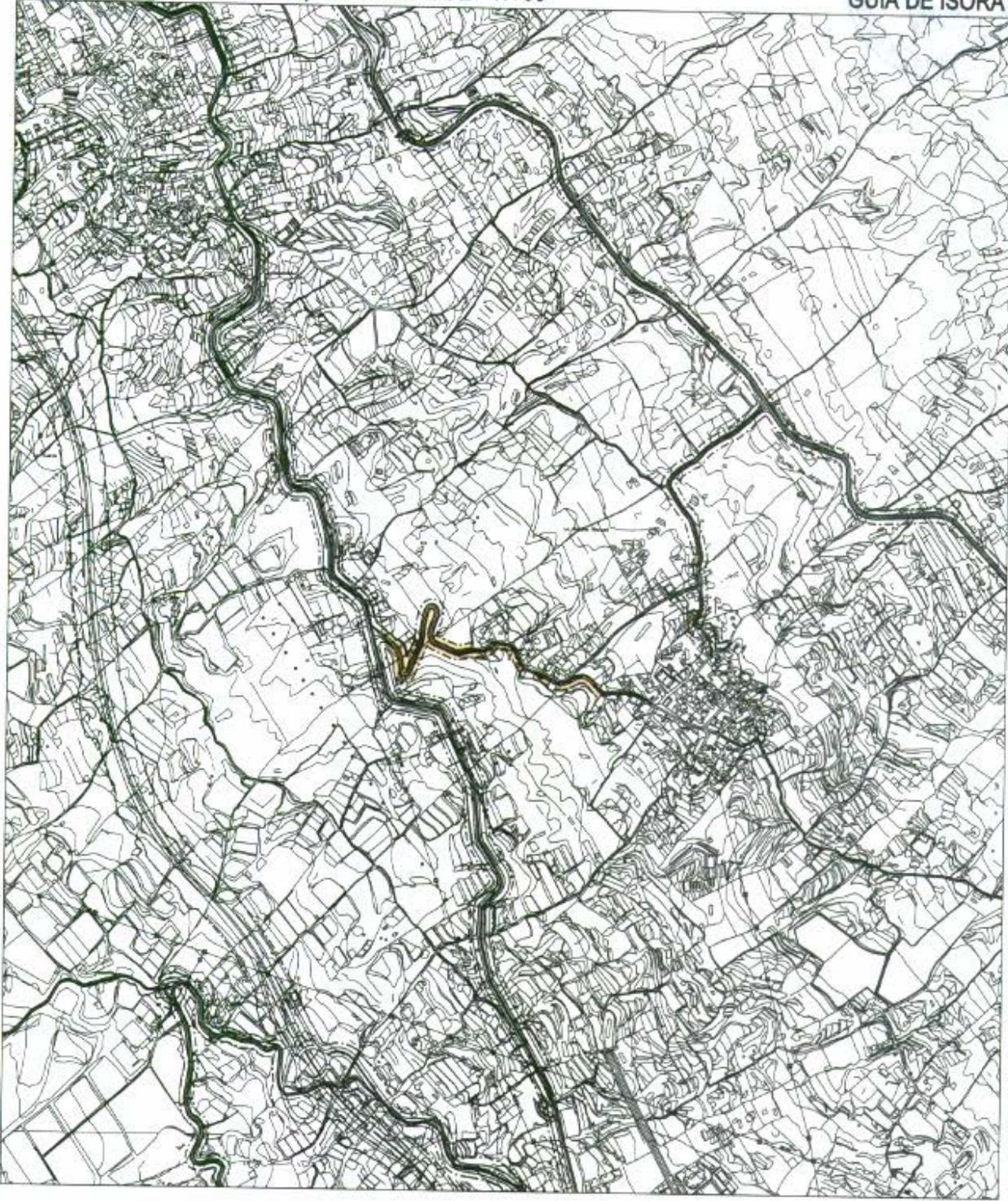
- Las líneas de edificación se dibujan en el plano de ordenación estructural, de ordenación pormenorizada y en la sección tipo de la ficha anexa.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras.



CARRETERA CHIGUERGUE  
TRAMO: TF-1 (C-820 O TF-82) - CHIGUERGUE - TF-38

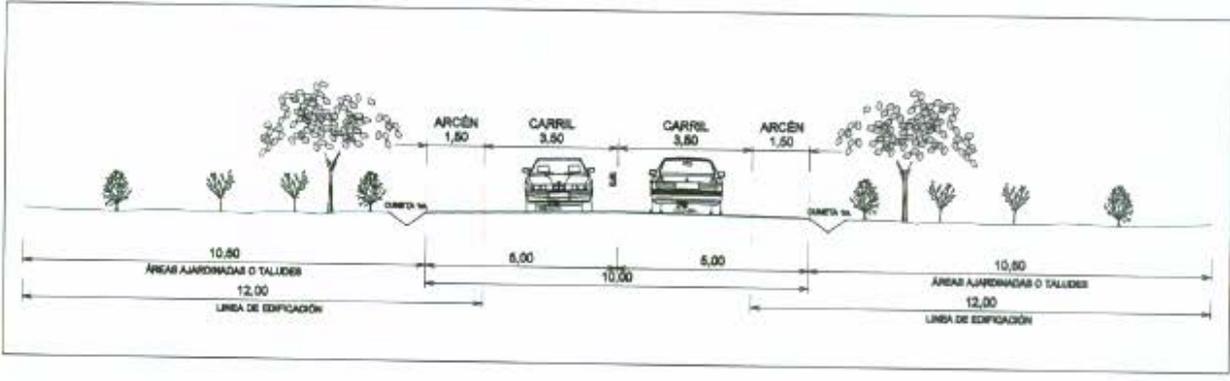
# PLAN GENERAL DE ORDENACION

GUÍA DE ISORA



TRAZADO

## SECCIÓN TIPO





<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>PARQUE PERIURBANO DE CHIRCHE Y ARIPE</b>
---------------------	---

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Sistema General de Espacios Libres (Parque Periurbano)
---------------------------	--

<b>INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN</b>	Plan Especial del Parque Periurbano de Chirche-Aripe
----------------------------------	--

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

A. El sistema general del Parque Periurbano de Chirche y Aripe tiene como objetivos principales el de servir de soporte a usos recreativos y de ocio y disuasores de la inadecuada utilización para tal fin de los espacios naturales protegidos y las mayores demandas de movilidad que comporta (Directriz 59.1 ND, Ley 14/2003), así como al uso cultural y medioambiental, integrando en la ordenación del parque la adecuada preservación de los elementos arqueológicos y etnográficos existentes y previendo su adecuada señalización e interpretación por los visitantes.

B. El Sistema de Actuación será el de expropiación. La relación de titulares de bienes y derechos, así como la descripción de éstos se incluye en el documento de la Organización de la Gestión y la Programación de la Ejecución Pública del Plan General.

C. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales, en particular las establecidas para las distintas categorías de Suelo Rústico de Protección Ambiental (Protección Paisajística-2 y Protección Cultural) y las condiciones generales de los usos y de la construcción, edificación e instalaciones en suelo rústico contenidas en los artículos 5.1.5 y 5.1.6, respectivamente. Además, se deberán cumplir los siguientes criterios:

- Se acondicionarán áreas recreativas y de ocio (zonas deportivas, merenderos, posibilidad de establecer zonas de acampada) con la dotación de servicios y edificaciones complementarias adecuada a tales usos.
- Se minimizarán las intervenciones en los entornos de mayor valor ambiental, como en el ámbito del BIC así como en las áreas arboladas de vegetación endémica situadas al oeste y al sur (*hábitats de interés 9565 Bosques de juniperus sp. endémicos*).
- En cuanto a los elementos inventariados etnográficos, sólo se permitirán actuaciones encaminadas a su conservación, restauración o consolidación de sus diferentes elementos, respetando en todo momento los elementos definitorios del bien así como su entorno inmediato.
- Se habrá de mejorar el acceso rodado desde la carretera, habilitando un área de aparcamiento arbolada en el perímetro del parque próximo a la carretera, preferentemente en las zonas más llanas y de menor valor ambiental situadas en el ámbito noroeste entre los núcleos de Chirche y Aripe.
- Se rehabilitarán y señalizarán adecuadamente los caminos agrícolas existentes para su reconversión en sendas peatonales.

D. La edificabilidad máxima permitida para las edificaciones complementarias será de 0,02 m<sup>2</sup> c / m<sup>2</sup> s.

E. Se deberán observar aquellas medidas correctoras de carácter genérico en cuanto a la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución de las obras de acondicionamiento de este ámbito: eliminación mediante riegos periódicos de las partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra, adaptación topográfica al terreno, conexión a las redes de alcantarillado, etc.

F. Se requerirá, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, autorización sobre el uso y las obras a realizar en el ámbito que forma parte del Bien de Interés Cultural de los Caseríos de Chirche y Aripe (Art 3.b. Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias).

G. El Plan Especial del Parque Periurbano de Chirche-Aripe precisará de informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas en relación con el Barranco de Chirche que conforma su límite norte.



**ANEXO:**

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS  
DE LA ORDENACIÓN**

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO

<b>SUELO URBANO</b>		<b>SUPERFICIE</b> m <sup>2</sup>	<b>%</b>	
SUELO URBANO CONSOLIDADO (incluido dominio público marítimo-terrestre)		1.987.861	1,36	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		456.079	0,31	
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>		<b>2.443.940</b>	<b>1,67</b>	
<b>SUELO URBANIZABLE</b>		<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	
SECTORES ORDENADOS		2.209.296	1,51	
SECTORES NO ORDENADOS		1.671.012	1,14	
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>		<b>3.880.308</b>	<b>2,65</b>	
<b>SUELO RÚSTICO</b>		<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	
PROTECCIÓN AMBIENTAL	NATURAL. ESPACIOS NATURALES NO ORDENADOS		54.621.000	37,31
	NATURAL		15.471.000	10,57
	PAISAJÍSTICA -1		12.802.400	8,75
	PAISAJÍSTICA -2		275.548	0,19
	CULTURAL		119.960	0,08
	COSTERA		419.164	0,29
PROTECCIÓN ECONÓMICA	PROTECCIÓN AGRARIA	AGRICOLA INTENSIVO	28.624.500	19,55
		AGRICOLA TRADICIONAL - 1	4.627.710	3,16
		AGRICOLA TRADICIONAL - 2	1.879.200	1,28
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	VIARIO	3.164.885	2,16
OTRAS		427.485	0,29	
ASENTAMIENTOS RURALES		558.686	0,38	
PROTECCIÓN TERRITORIAL		626.961	0,43	
<b>TOTAL SUELO RÚSTICO</b>		<b>123.618.499</b>	<b>84,44</b>	
<b>ESPACIOS NATURALES ORDENADOS</b>		<b>16.446.900</b>	<b>11,24</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>146.389.647</b>	<b>100</b>	



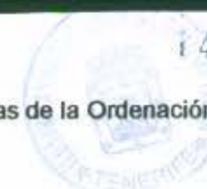




**RESUMEN**

**SUELO URBANO**

SUELO URBANO	USO TURÍSTICO			USO RESIDENCIAL				USO PRODUCTIVO						SUBTOTAL		DOTACIONES				SUBTOTAL	TOTAL
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c	Plazas	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c	Vdas.	Nº Hab.	INDUSTRIAL m <sup>2</sup> s	INDUSTRIAL m <sup>2</sup> c	COMERCIAL m <sup>2</sup> s	COMERCIAL m <sup>2</sup> c	EQ.-PRIVADO m <sup>2</sup> s	EQ.-PRIVADO m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c	E. LIBRES m <sup>2</sup> s	DOCENTE m <sup>2</sup> s	OTROS m <sup>2</sup> s	VIARIO m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s
NÚCLEOS CONSOLIDADOS	30.282	27.841	930	947.610	1.015.023	7.837	25.471	26.298	31.892	9.678	568.984	5.922	592	1.019.790	1.644.332	216.317	80.591	104.072	567.092	968.071	1.987.861
UNIDADES DE ACTUACIÓN				193.694	184.329	1.313	4.268	17.028	24.307	8.932	51.162			219.654	259.798	85.140	21.786	16.178	113.321	236.425	456.079
<b>TOTAL</b>	<b>30.282</b>	<b>27.841</b>	<b>930</b>	<b>1.141.304</b>	<b>1.199.352</b>	<b>9.151</b>	<b>29.739</b>	<b>43.326</b>	<b>56.198</b>	<b>18.610</b>	<b>620.146</b>	<b>5.922</b>	<b>592</b>	<b>1.239.444</b>	<b>1.904.130</b>	<b>301.457</b>	<b>102.377</b>	<b>120.249</b>	<b>680.413</b>	<b>1.204.495</b>	<b>2.443.940</b>



SECTORES NO ORDENADOS

SUELO URBANIZABLE

SECTOR	USO CARACTERÍSTICO	Superficie total m <sup>2</sup> s	Superficie Sistema General m <sup>2</sup> s	Superficie Dominio Privado m <sup>2</sup> s	Residencial Densidad vda./Ha	Residencial Vda. nº	Residencial Habitantes nº	Turístico Densidad camas/Ha.	Turístico plazas nº	Dotaciones locales mínimas			Equipamiento privado m <sup>2</sup> s	Coeficiente edificabilidad m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Superficie construida m <sup>2</sup> c
										Espacio libre	Docente	Otros			
CASCO DE GUÍA	Residencial	106.734	8.127	98.911	55	544	1.768			11.870	6.000	5.869		0,60	59.347
CHÍO	Residencial	100.726	7.307	96.873	55	532	1.729			11.624	8.000	3.624		0,60	58.124
TEJINA	Residencial	72.919	5.005	72.919	55	401	1.303			8.750	8.750			0,60	43.751
LOS ÁLAMOS	Residencial	149.106	9.922	146.946	70	1.028	3.341			22.042	10.000	12.042		0,75	110.210
<b>SUBTOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>429.485</b>	<b>30.361</b>	<b>415.649</b>		<b>2.505</b>	<b>8.141</b>			<b>54.286</b>	<b>32.750</b>	<b>21.535</b>			<b>271.431</b>
COSTA SAN JUAN	Turístico	267.130		267.130		2	8	60	1.602	20.836			13.891	0,26	69.453
CUEVA DEL POLVO	Turístico	120.000		120.000				60	720	9.360			6.240	0,26	31.200
MAGUENES	Turístico	854.397	50.850	829.324				20	1.658	24.880			16.586	0,10	82.932
<b>SUBTOTAL TURÍSTICO</b>		<b>1.241.527</b>	<b>50.850</b>	<b>1.216.454</b>		<b>2</b>	<b>8</b>		<b>3.980</b>	<b>55.076</b>			<b>36.717</b>		<b>183.585</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.671.012</b>	<b>81.211</b>	<b>1.632.103</b>		<b>2.507</b>	<b>8.149</b>		<b>3.980</b>	<b>109.362</b>	<b>32.750</b>	<b>21.535</b>	<b>36.717</b>		<b>455.017</b>



**SECTORES ORDENADOS**

**SUELO URBANIZABLE**

SECTOR	Uso característico	Superficie total m <sup>2</sup> s	Superficie Sistema General m <sup>2</sup> s	Superficie Dominio Privado m <sup>2</sup> s	Vda. nº	Hab. nº	Plazas nº	Dotaciones locales			Equipamiento privado m <sup>2</sup> s	Coeficiente edificabilidad m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Superficie construida m <sup>2</sup> c
								Espacio libre	Docente	Otros			
LAS HIGUERITAS	Residencial	58.204		58.204	244	793		13.004		2.055		0,576	33.519
LAS VEREDAS	Residencial	40.896		40.896	120	390		7.510		1.225		0,462	18.900
MÉJICO-NICARAGUA	Residencial	29.845		29.845	96	312		6.698				0,556	16.598
ALCALÁ	Residencial	39.358		39.358	224	728		6.889	1.577	3.280		0,753	29.646
VILLA CANARIA	Residencial	75.520	7.295	72.954	255	829		6.730	3.650	3.015		0,450	32.827
LA JAQUITA	Turístico	183.725	13.424	170.301	75	244	1.296	36.831		6.348	7.893	0,350	63.552
ABAMA (Subámbito - 1)	Turístico	1.357.835		1.357.835	308	924	3.330	139.831		15.752	659.736	0,171	231.632
ABAMA (Subámbito - 2)	Turístico	224.462		224.462	26	78	336	44.892			112.231	0,106	23.770
VILLA ERQUES	Turístico	164.709		164.709			1.886	33.265			7.908	0,400	65.759
INDUSTRIAL GUÍA	Industrial	34.742	2.602	34.742				3.571		1.895		0,840	29.189
<b>TOTAL</b>		<b>2.209.296</b>	<b>23.321</b>	<b>2.193.306</b>	<b>1.348</b>	<b>4.298</b>	<b>6.848</b>	<b>299.221</b>	<b>5.227</b>	<b>33.570</b>	<b>787.768</b>		<b>545.392</b>

**RESUMEN SUELO URBANIZABLE**

SECTORES	Superficie total m <sup>2</sup> s	Superficie Sistema General m <sup>2</sup> s	Superficie Dominio Privado m <sup>2</sup> s	Vda. nº	Hab. nº	Plazas nº	Dotaciones locales mínimas			Equipamiento privado m <sup>2</sup> s	Coeficiente edificabilidad m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Superficie construida m <sup>2</sup> c
							Espacio libres	Docente	Otros			
ORDENADOS	2.209.296	23.321	2.193.306	1.348	4.298	6.848	299.221	5.227	33.570	787.768		545.392
NO ORDENADOS	1.671.012	81.211	1.632.103	2.507	8.149	3.980	109.362	32.750	21.535	36.717		455.017
<b>TOTAL</b>	<b>3.880.308</b>	<b>104.532</b>	<b>3.825.409</b>	<b>3.855</b>	<b>12.447</b>	<b>10.828</b>	<b>408.583</b>	<b>37.977</b>	<b>55.105</b>	<b>824.485</b>		<b>1.000.409</b>



**ASENTAMIENTOS RURALES**

**SUELO RÚSTICO**

ÁMBITOS												DOTACIONES							
	AV (1-2P)		Nº Vda.	TR		Nº Vda.	CR		Nº Vda.	SUBTOTAL RESIDENCIAL		Nº Vda.	Nº Hab.	ELIBRES	DOCENTE	OTROS	VIARIO	SUBTOTAL m <sup>2</sup> s	TOTAL m <sup>2</sup> s
	m <sup>2</sup> s	m <sup>3</sup> c		m <sup>2</sup> s	m <sup>3</sup> c		m <sup>2</sup> s	m <sup>3</sup> c		m <sup>2</sup> s	m <sup>3</sup> c			m <sup>2</sup> s	m <sup>3</sup> c	m <sup>2</sup> s	m <sup>3</sup> c		
CHIGUERGUE				64.165	32.082	160	19.299	3.860	19	83.464	35.942	180	539	4.822	296	4.632	24.217	33.968	117.432
TEJINA				50.290	25.145	126	8.193	1.639	8	58.483	26.784	134	402	3.822		162	15.721	19.705	78.188
VIRGEN DE LORETO	3.235	2.795	21	15.951	7.975	40				19.186	10.770	61	183				3.016	3.016	22.202
FONSALÍA	7.756	13.073	98							7.756	13.073	98	295	270			2.644	2.914	10.670
LA CUMBRITA	3.941	6.696	50							3.941	6.696	50	151	1.070	7.645		4.927	13.642	17.583
CHIRCHE				43.179	21.589	108				43.179	21.589	108	324	817	281	4.995	12.657	18.750	61.929
ARIPE				16.205	8.103	41				16.205	8.103	41	122	2.866		1.051	7.638	11.556	27.761
ACOJEJA				34.995	17.497	87				34.995	17.497	87	262	1.475		497	9.512	11.484	46.478
EL POZO				21.798	10.899	54				21.798	10.899	54	163	3.212		1.390	9.319	13.921	35.718
EL JARAL				20.672	10.336	52	4.254	851	4	24.926	11.187	56	168	1.035		274	5.691	6.999	31.926
VERA DE ERQUES				60.678	30.339	152	21.918	4.384	22	82.596	34.723	174	521	2.156	439	1.543	22.067	26.204	108.800
<b>TOTAL</b>	<b>14.932</b>	<b>22.564</b>	<b>170</b>	<b>327.932</b>	<b>163.966</b>	<b>820</b>	<b>53.665</b>	<b>10.733</b>	<b>54</b>	<b>396.529</b>	<b>197.263</b>	<b>1.043</b>	<b>3.129</b>	<b>21.545</b>	<b>8.661</b>	<b>14.544</b>	<b>117.408</b>	<b>162.157</b>	<b>558.686</b>

### CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	RESIDENCIAL		TURÍSTICO	DOTACIONES		
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c	Viviendas	Hab.	Plazas	E.LIBRES m <sup>2</sup> s	DOCENTE m <sup>2</sup> s	OTROS m <sup>2</sup> s
ÁREAS URBANAS	2.443.940	1.904.130	9.151	29.739	930	301.457	102.377	120.249
SECTORES URBANIZABLES SECTORIZADOS	3.880.308	1.000.409	3.855	12.447	10.828	408.583	37.977	55.105
ASENTAMIENTOS RURALES	558.686	197.263	1.043	3.129		21.545	8.661	14.544
<b>TOTAL</b>	<b>6.882.934</b>	<b>3.101.801</b>	<b>14.049</b>	<b>45.315</b>	<b>11.758</b>	<b>731.584</b>	<b>149.015</b>	<b>189.899</b>



144