

## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	GUÍA DE ISORA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Especial Protección Conjunto Histórico E.D. Los Hoyos 1
ÁMBITOS DE GESTIÓN	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)

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento se encuentra afectado por el acuerdo de la COTMAC de 31/10/2011 de CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DEL P.G.O. DE GUÍA DE ISORA (expte.2011/1534).  
En Santa Cruz de Tenerife, a 18 de enero de 2012.

La Secretaria de la COTMAC  
P.A. Demelza García Marichal

### 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.

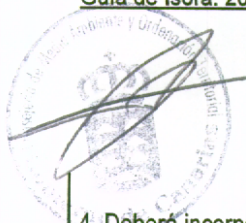
E. Se permite la reconversión, a uso residencial, de aquellas instalaciones industriales existentes, situadas entre edificaciones residenciales, debiendo en tal caso tramitarse un Estudio de Detalle para la ubicación en la parcela del volumen edificable, con la tipología de edificación abierta y altura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

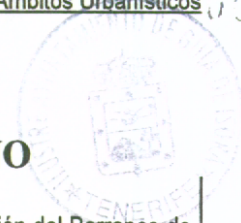


## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

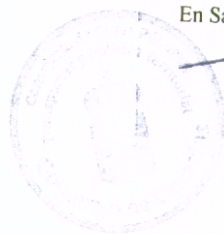
4. Deberá incorporar determinaciones para una óptima relación entre el espacio libre de protección del Barranco de Aripe, incluido en su ámbito, y los espacios y edificaciones colindantes, con el objetivo de lograr su integración como elemento natural que cualifica el medio urbano.

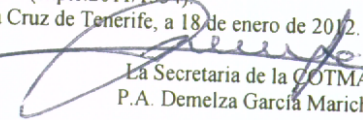
G. Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

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



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento se encuentra afectado por el acuerdo de la COTMAC de 31/10/2011 de CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DEL P.G.O. DE GUÍA DE ISORA (expte.2011/1534).  
En Santa Cruz de Tenerife, a 18 de enero de 2012.



  
La Secretaria de la COTMAC  
P.A. Demelza García Marichal

## 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

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento se encuentra afectado por el acuerdo de la COTMAC de 31/10/2011 de CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DEL P.G.O. DE GUÍA DE ISORA (expte.2011/1534).

En Santa Cruz de Tenerife, a 18 de enero de 2012.

La Secretaria de la COTMAC  
P.A. Demelza García Marichal

## 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>
--------------	---------------	-------------	--	--	---------------	--	--	--	---------------

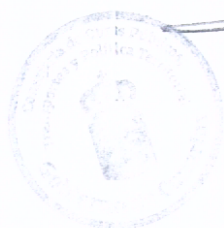
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	<b>0,840</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	<b>0,751</b> uda/m <sup>2</sup> s

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

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento se encuentra afectado por el acuerdo de la COTMAC de 31/10/2011 de CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DEL P.G.O. DE GUÍA DE ISORA (expte.2011/1534).  
 En Santa Cruz de Tenerife, a 18 de enero de 2012.



*[Firma]*  
 La Secretaria de la COTMAC  
 P.A. Demelza García Marichal

**U.A. INDUSTRIAL GUÍA**