

2.2. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS MEDIOS (P)

2.2.1. En el suelo urbanizable sectorizado ordenado

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) (6 = 4 x 5)	(7)	(8) (8 = 6 x 7)	(9) (9 = 8 : 4)	
SECTOR	ZONAS	USO LUCRATIVO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE BRUTA m ² s	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA UNITARIA m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL m ²	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN m ² tuc/ m ²	APROVECHAMIENTO GLOBAL m ² tuc	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO m ² tuc/m ² s	
1 EL BURGADO	Z1	R 5	40.000	0,33	13.200	0,9	11.880	0,196005	
	Z2	R 5	38.463	0,30	11.539	0,9196	10.614		
	Z3	R 8	20.000	0,30	6.000	0,8554	5.132		
	TOTAL		98.463		30.739		27.626		
	SISTEMAS GENERALES NO EXISTENTES ADSCRITOS AL SECTOR			42.482					
	TOTAL CON SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			140.945					
	SISTEMAS GENERALES EXISTENTES			2.082					
	SISTEMAS LOCALES EXISTENTES			3.663					
	TOTAL ÁREA DELIMITADA			146.690					

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) (6 = 4 x 5)	(7)	(8) (8 = 6 x 7)	(9) (9 = 8 : 4)	
SECTOR	ZONAS	USO LUCRATIVO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE BRUTA m ² s	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA UNITARIA m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL m ²	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN m ² tuc/ m ²	APROVECHAMIENTO GLOBAL m ² tuc	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO m ² tuc/m ² s	
2 LOS CACHAZOS	Z4	R 1	173.400	0,33	57.222	1	57.222	0,193191	
	Z5	R 5	13.600	0,30	4.080	0,9	3.672		
	TOTAL		187.000		61.302		60.894		
	SISTEMAS GENERALES NO EXISTENTES ADSCRITOS AL SECTOR			128.200					
	TOTAL CON SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			315.200					
	SISTEMAS GENERALES EXISTENTES								
	SISTEMAS LOCALES EXISTENTES								
	TOTAL ÁREA DELIMITADA			315.200					

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) (6 = 4 x 5)	(7)	(8) (8 = 6 x 7)	(9) (9 = 8 : 4)	
SECTOR	ZONAS	USO LUCRATIVO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE NETA m ² s	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA UNITARIA m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL m ² t	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN m ² luc/m ² t	APROVECHAMIENTO GLOBAL m ² luc	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO m ² luc/m ² s	
I PIEDRA REDONDA	Z1	IN11	9.393,02	0,64	6.000	1	6.000	0,226666	
	Z2	IN1	6.056,81	0,67	4.080	1,1338	4.626		
	Z3	IN2	1.004,31	0,60	603	0,8192	494		
	Z4	IN2	1.971,79	0,60	1.183	0,8192	969		
	Z5	EQ1	760,59	0,60	456	0,4915	224		
	Z6	DO1	301,57	0,60	181	0	0		
	Z7	EL1	4.264,28						
	Z8	VI1	5.777,77						
	Z9	EL2	2.391,54						
	TOTAL SECTOR			31.960,70		12.503			12.313
	SISTEMAS GENERALES NO EXISTENTES			22.362,82					
	TOTAL SECTOR + SG			54.323,52					



SECTOR	DENOMINACIÓN	UNIDADES DE ACTUACIÓN	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO
C	Sector 3A	Única	0,34 m ² tuca/m ² s
D	Sector 6 Este	Única	0,34 m ² tuca/m ² s
E	Tajaraste 5	Jardines de la Paz Quintana Parque Aboceta La Preciosa Urbanizadora Felisa Guacimara	0,77 m ² tuca/m ² s
F	Tajaraste 11	Parque Durazno Valle Sol Canarias Parcela 206 Casas del Durazno San José San Nicolás 3 ^ª Fase	0,66 m ² tuca/m ² s
G	Sector 9	Única	1,65 m ² tuca/m ² s



		Sector 1 El Burgado				Sector 2 Los Cachazos				Sector I. Piedra Redonda				Sistemas Generales no existentes Total			
Comunicaciones	Existentes	1a	2.082		10.262				37.000					17.127		139.602	
	No Existentes	1a		8.180		2a		37.000									122.475
Verde	Existentes				15.180				61.000					156.180		156.180	
	No Existentes	1b		6.670		2b		37.600									156.180
		1c		8.510		2c		4.000									
						2d		19.400									
Peatonal	Existentes				4.800				11.200					27.260	27.260	27.260	
	No Existentes	1d		4.800		2e		11.200									
Dotaciones	Existentes				14.322				19.000				22.363	100.485	100.485	100.485	
	No Existentes	1e		14.322		2f		19.000		5a		22.363	22.363				
TOTAL	Existentes		2.082		44.564				128.200				22.363	17.127		423.527	
	No Existentes			42.482				128.200				22.363		406.400			

DILIGENCIA - La extiendo para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente aprobado por acuerdo plenario el día de la fecha, con carácter de corrección de errores del Texto Refundido de la Adaptación Básica del P.G.O.U. Pto. de la Cruz, 17 OCT. 2005.

EL SECRETARIO GENERAL



Pdo.: Pedro Santiago Díaz Baeza



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 02 ABR. 2005



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Garmen Nari Córdoba Sánchez

2.3. CÁLCULO DE LA TRANSFORMACIÓN DEL APROVECHAMIENTO EN EDIFICABILIDAD (P)

2.3.1. Introducción

Dentro del Municipio de Puerto de la Cruz, únicamente posee aprovechamiento urbanístico las fincas o parcelas que están clasificadas como suelo urbano o suelo urbanizable.

Se procede a continuación a determinar el procedimiento de cálculo de estos aprovechamientos en las diferentes clases de suelo de forma genérica y posteriormente se realiza un ejemplo de aplicación en suelo urbano.

2.3.2. Cálculo de los aprovechamiento en suelo urbano

A CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS OBJETIVOS

Para calcular los aprovechamientos objetivos de cualquier parcela del suelo urbano del término municipal de Puerto de la Cruz se procede de la siguiente forma:

1. Se localiza la parcela en el plano 7, de los de ordenación para conocer el Ámbito y el Subámbito en el que esté incluido la parcela (*Ámbito n, Subámbito i A_n*)
2. La calificación y ordenanzas que tiene la parcela se determinan en el plano 8 correspondiente (*O*) de las que habrá que escoger las lucrativas y se obtendrán su superficie neta (*S_n*)
4. Con esa calificación urbanística y con el *A_n* se determina en el cuadro de correspondencia entre ordenanzas y zonas de las Areas de Reparto, que se incluye como apartado 1 de este Anexo, la zona y uso correspondiente a esa parcela (*Z-U*)
5. Con el *A_n* y los *Z-U* se puede determinar el coeficiente de ponderación (*C*) correspondiente, en los cuadros de los coeficientes de ponderación de los Ámbitos.
6. Conocida la superficie lucrativa de la parcela se obtiene la edificabilidad multiplicando la superficie lucrativa correspondiente de cada ordenanza por el coeficiente de edificabilidad obtenido en las Normas Urbanísticas para cada una de ellas

Tendremos:

$$E = (S_n \times e)$$

Siendo

E Edificabilidad total de la parcela en m^2

S_o Superficie de toda zona de ordenanza O de la parcela, obtenida según el punto 3, en m^2

e Coeficiente de edificabilidad obtenido en las Normas Urbanísticas con m^2/m^2

7. Para determinar el aprovechamiento se parte de la edificabilidad y se homogeneiza por el coeficiente de ponderación

$$A_o = \sum (E \times C)$$

Siendo

A_o Aprovechamiento objetivo de la parcela

E Edificabilidad total de la parcela en m^2

C Coeficiente de ponderación

Este es el aprovechamiento objetivo (A_o) que tiene la parcela calificada.

B CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS SUBJETIVOS

Para conocer el aprovechamiento subjetivo correspondiente a un propietario de una parcela y una vez identificada la parcela y localizada el Ámbito según el punto anterior, se procede de la siguiente forma:

$$A_{sa} = K(S_o \times A_r)$$

Siendo

A_{sa} Aprovechamiento subjetivo por atribución por el titular de la parcela en m^2 tuc/ m^2 s

K Coeficiente establecido por la Ley para cada propietario en función de su ubicación. En suelo urbano consolidado es igual al cien por cien (100 %) y en suelo urbano no consolidado es igual al noventa por ciento (90%).

S_o Superficie bruta de la parcela en m^2 s.

A_r Aprovechamiento urbanístico medio del Ámbito donde se encuentre la parcela en m^2 tuc/ m^2 s, obtenida por aplicación a las diferentes edificabilidades del ámbito, el coeficiente de ponderación establecido para cada ámbito en este Anexo.

Una vez obtenidos los aprovechamientos subjetivos y objetivos se puede determinar si la parcela es excedentaria, deficitaria o está igualada en los aprovechamientos, para realizar los procedimientos de equidistribución establecidos en la ley.

Para realizar el camino inverso se realizan las operaciones en sentido contrario. Por ejemplo para conocer cuál sería la edificabilidad a la que tiene derecho un propietario con un cierto aprovechamiento, calcularíamos:

$$E = \frac{A_{sa}}{C}$$

Siendo

E	Edificabilidad en m ² t de un uso específico y zona de ordenanza determinada
A _{sa}	Aprovechamiento subjetivo por atribución del titular de la parcela en m ² tuq/m ² s
C	Coefficiente de ponderación para ese uso y zona de ordenanza, calculado según el apartado A

2.3.3. Cálculo de los aprovechamientos en suelo urbanizable

En el caso del suelo urbanizable el aprovechamiento subjetivo por atribución es el que le otorga la Ley.

Se calculará según la fórmula:

$$A_{sa} = K (S_o \times A_r)$$

en el que los términos son los mismos del apartado anterior, con un *K* del noventa por ciento (90%).

La equidistribución del aprovechamiento objetivo establecido por el Plan, entre los diferentes propietarios, conforme a sus derechos, lo determinará el correspondiente sistema de ejecución.

En el caso del suelo urbanizable sectorizado ordenado el aprovechamiento viene determinado por el Plan Parcial aprobado, que se recoge en este Anexo, y que se concretará por las respectivas figuras de equidistribución el que tienen objetivamente las parcelas.



ANEJO 3. ESPECIFICACIONES DEL SUELO URBANIZABLE (P)

Toda la normativa del presente Anexo tiene carácter de pormenorizada, conforme a lo dispuesto en el artículo 32.2.B.2 de la LSCan.

3.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (P)

FICHAS DEL PLANEAMIENTO DETALLADO**SECTOR 1: El Burgado****CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado****FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

Se encuentra en tramitación para su aprobación definitiva

DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

No se ha comenzado

PLAZOS DE EJECUCIÓN

Tres años

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Una sola unidad

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES Y DERECHOS

Comenzada la tramitación

FICHAS DEL PLANEAMIENTO DETALLADO**SECTOR 2: Los Cachazos****CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado****FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL****DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN**

No se han presentado los proyectos de urbanización

PLAZOS DE EJECUCIÓN, (en meses)

ETAPA	INICIACION COMPUTO DEL PLAZO	UNIDAD ACTUACIÓN					
		1	2	3	4	5	6
Presentación Proy. Estatutos y Bases o Proy. Compensación	Aprobación Definitiva del Plan Parcial	6	9	1	1	1	2
Presentación del Proyecto de Urbanización	Publicación aprobación definitiva Plan Parcial	6	9	1	1	1	2
Terminación de las obras de urbanización	Aprobación definitiva Proyecto Urbanización	1	1	1	1	1	2
Solicitud de la recepción provisional de las obras	Aprobación definitiva Proyecto Urbanización	1	1	1	1	1	2
Constitución entidad urbanística colaboradora conservación Urb.	Aprobación definitiva Proyecto Urbanización	1	1	1	1	1	2
Iniciación de las edificaciones	Recepción provisional urbanización	2	2	2	2	2	2

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Delimitadas seis Unidades de Actuación

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES Y DERECHOS

No se han iniciado las obras de urbanización.

FICHAS DEL PLANEAMIENTO DETALLADO**SECTOR C: Sector 3A****CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado****FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

25 de Julio de 1990 (BOCA, 10 de Agosto de 1990)

DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

Constituida Junta Compensación Polígono I

Aprobado Proyecto de Compensación: 3 de junio de 1.992

Adhesión Comunidad Elevación Aguas La Dehesa: 3 de diciembre de 1.992

Aprobado el Proyecto de Urbanización: 31 de enero de 1.991

Constituida la Junta de Compensación del Polígono II

Aprobado el Proyecto de Compensación:

PLAZOS DE EJECUCIÓN

31 de Enero de 1996

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Delimitadas dos Unidades de Actuación

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES Y DERECHOS

En ejecución el Proyecto de Urbanización.

FICHAS DEL PLANEAMIENTO DETALLADO

SECTOR D: Sector 6 Este

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL
29 de enero de 1988. (BOCA. De 19 de Febrero de 1988)

DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

Constituida Junta Compensación Polígono I
Aprobado Proyecto de Compensación: 3 de junio de 1.992
Adhesión Comunidad Elevación Aguas La Dehesa: 3 de diciembre de 1.992
Aprobado el Proyecto de Urbanización: 31 de enero de 1.991
Constituida la Junta de Compensación del Polígono II
En presentación el Proyecto de Compensación
Ejecutándose el Proyecto de Urbanización

PLAZOS DE EJECUCIÓN

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES Y DERECHOS
En ejecución el Proyecto de Urbanización.

FICHAS DEL PLANEAMIENTO DETALLADO

SECTOR E: Tajaraste 5

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL
17 de Marzo de 1977

DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

Realizada la urbanización de todo el Sector

PLAZOS DE EJECUCIÓN

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Seis Unidades de Actuación

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES Y DERECHOS

Acabándose la urbanización

FICHAS DEL PLANEAMIENTO DETALLADO

SECTOR F: Tajaraste 11

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL

17 de Marzo de 1977

DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

Realizada la urbanización de todo el Sector

PLAZOS DE EJECUCIÓN

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Ses Unidades de Actuación

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES Y DERECHOS

Acabándose la urbanización

FICHAS DEL PLANEAMIENTO DETALLADO

SECTOR G: Sector 9

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL

3 de Junio de 1977. Modificado el 29 de Junio de 1981

DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

Realizado el Proyecto de reparcelación y realizada la ejecución de la primera fase

PLAZOS DE EJECUCIÓN

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se integra en esta Unidad el ámbito de la primera fase

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES Y DERECHOS

Queda acabar la urbanización

FICHAS DEL PLANEAMIENTO DETALLADO

SECTOR I: Piedra Redonda

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Se encuentra en tramitación la documentación de la Ordenación Detallada

DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

No se ha comenzado

SISTEMA DE EJECUCIÓN

Privado

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Dos Unidades de Actuación

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES Y DERECHOS

Comenzada la tramitación





3.2. PLANES ESPECIALES (P)

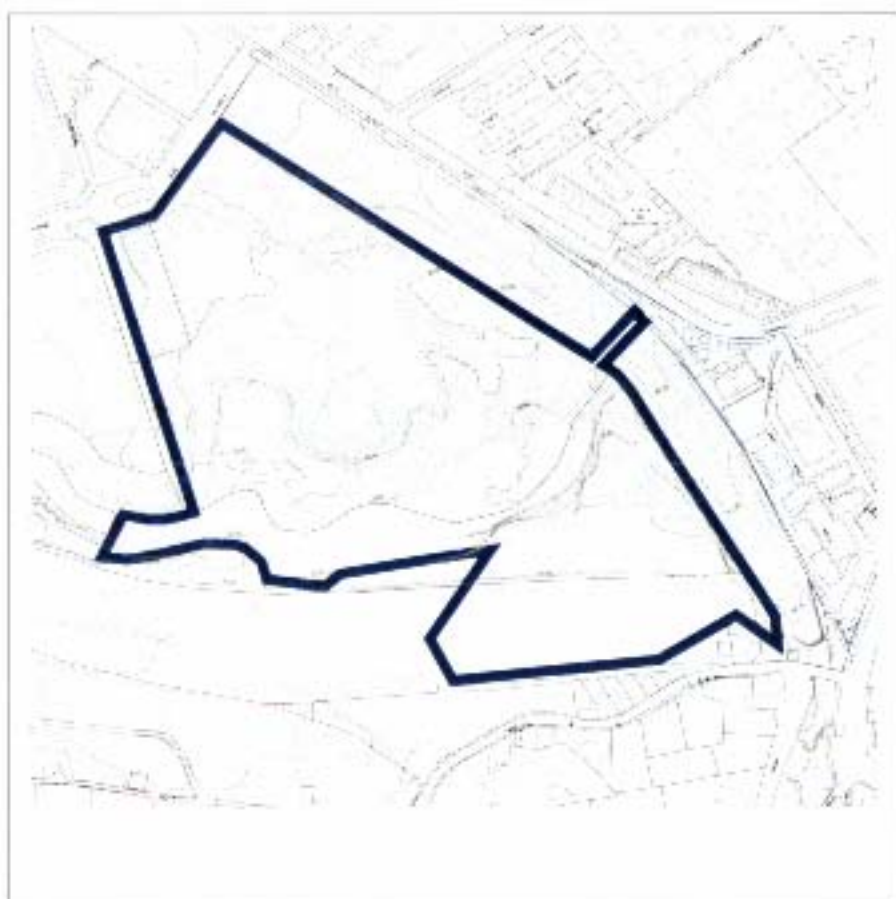
FICHAS PARA EL PLANEAMIENTO ESPECIAL

SECTOR J: Barranco de San Felipe

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Especial

SITUACIÓN DEL SECTOR



FICHAS PARA EL PLANEAMIENTO ESPECIAL

SECTOR J: Barranco de San Felipe

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Especial

FOTOGRAFÍA AÉREA DEL SECTOR





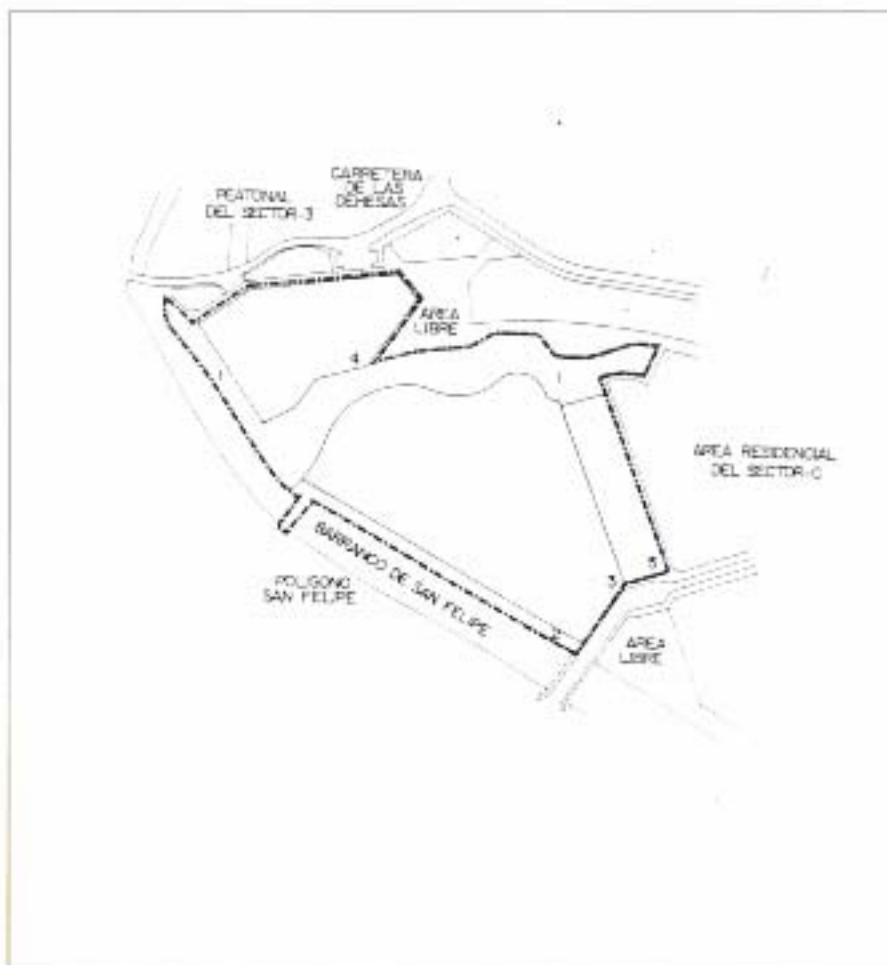
FICHAS PARA EL PLANEAMIENTO ESPECIAL

SECTOR J: Barranco de San Felipe

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Especial

ESQUEMA DE ORDENACIÓN DEL SECTOR



FICHAS PARA EL PLANEAMIENTO ESPECIAL

SECTOR J: Barranco de San Felipe

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Especial

OBJETIVOS:

- Desarrollo de un estudio conjunto del grupo de dotaciones tanto generales, como locales correspondientes al sector C, en concordancia con los elementos de protección al paisaje y áreas peatonales dentro del límite del Plan.
- Desarrollo de una dotación deportiva de carácter general y sus áreas anexas.
- Conexión de todo el conjunto con los sectores de suelo urbanizable colindante, así como con el área del Polígono de San Felipe y El Tejar.

SISTEMA DE ACTUACION:

Cooperación

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

- El Plan Especial deberá contener en sus determinaciones, las medidas de protección referentes a la ladera señalada con el número 1 que se prolonga a lo largo de la margen del barranco.
- Deberán señalarse con precisión las normas que deban cumplir los elementos que unan las áreas libres con el espacio de protección.
- El paso peatonal 2 debe tener al menos un ancho de 10 m, con sucesivos ensanchamientos hacia la zona 3. Se dictarán ordenanzas expresas relativas a su tratamiento de jardinería y arbolado.
- La parcela 3 alojará una pista de atletismo con dimensiones reglamentarias para competiciones internacionales, en su interior tendrá cabida un campo de fútbol de dimensiones también reglamentarias. Se dictarán ordenanzas expresas para la coordinación de gradas artificiales con el escalonamiento peatonal que supone la ladera. En el resto de la parcela 3 se definirán campos anejos al señalado para la práctica deportiva.
- La parcela 4 contendrá usos relacionados con la práctica deportiva y se definirán concretamente las directrices que deban tener los proyectos de edificación, dado su carácter paisajístico. Se evitarán en lo posible instalaciones cubiertas, y los volúmenes edificados se restringirán al mínimo.
- La parcela 5 albergará el volumen edificado necesario para las instalaciones anexas de la práctica deportiva; vestuarios, sede social, viviendas, gimnasios, etc.



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 02 ABR. 2003



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.D.T.M.A.C Occidental

Carmen Neri Cordobés Sánchez

FICHAS PARA EL PLANEAMIENTO ESPECIAL

SECTOR J: **Barranco de San Felipe**

CLASE DE SUELO: **Urbanizable Sectorizado Ordenado**

FIGURA DE PLANEAMIENTO: **Plan Especial**

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA (Continuación)

- Las condiciones que se establezcan para su proyectación van encaminadas a definir el telón de fondo de la actuación, en el sentido de tapar las operaciones turísticas posteriores, respetar la calidad ambiental, obligar al uso de materiales de superior calidad en acabados, etc.
- Será de rigurosa obligación la definición de ordenanzas relativas al uso de vegetación en las distintas áreas.
- Se estudiará la conexión con los distintos elementos de estructuración del territorio: externos al polígono, trama peatonal y viana.

DE ILIGENCIA - La extensión para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente aprobado por acuerdo plenario del día de la fecha, con carácter

Pto. de la Cruz, 28 JUL 2005
EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Pedro Santiago Diaz Baeza