

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GARACHICO

FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS

Octubre 2009

ÁREAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

- .- CASCO DE GARACHICO
- .- EL VOLCÁN
- .- SAN PEDRO DAUTE
- .- LAS CRUCES
- .- BAJA DE LAS CRUCES
- .- LA CALETA
- .- CAMINO VIEJO
- .- EL GUINCHO
- .- EL GENOVÉS
- .- SAN JUAN DEL REPARO (LA CULATA)

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CASCO DE GARACHICO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Normas Subsidiarias de Planeamiento (Régimen transitorio) Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa y Puerto de Garachico y su entorno.
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Según Plan Especial

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. Parte del ámbito sometido a Plan Especial de Protección (Conjunto Histórico y entorno) se categoriza como suelo urbano de Interés Cultural. El Plan Especial establecerá la categorización de suelo urbano consolidado y no consolidado de acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística.

- El resto del suelo objeto de ordenación se clasifica por este Plan General en diferentes categorías de suelo rústico que se reflejan en el plano de Clasificación y Categorización de suelo.

- Las determinaciones de este Plan Especial con respecto a las diferentes categorías de suelo rústico, habrán de respetar las de este Plan General, estableciendo en todo caso condiciones más restrictivas o complementarias de aquellas.

B. Hasta tanto se apruebe definitivamente el Plan Especial la ordenación de aplicación será la contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, salvo las determinaciones de ordenación estructural de este Plan General, (sistemas generales y clasificación de suelo). Los artículos de las Normas Subsidiarias de aplicación serán del 14 al 95 y del 132 al 135, salvo los artículos 26, 31 y 62.2 que quedan derogados.

C. El Plan Especial de Protección deberá cumplir con las determinaciones contempladas en el Título I de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

D. El Plan Especial de Protección, deberá formularse y tramitarse dentro del año siguiente a la entrada en vigor de este Plan General. Además de la finalidad relativa a la protección del patrimonio, tendrá también como objeto la mejora ambiental del medio urbano en su ámbito.

E. Se deberán de contemplar y valorar las conclusiones del Estudio de Riesgos de este Plan General y, en su caso, establecer las determinaciones y/o intervenciones correspondientes.

F. De acuerdo con las determinaciones del Plan Territorial de Ordenación Turística, las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

G. 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.

H. Para el supuesto de que se delimiten unidades de actuación se habrán de tener en cuenta las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

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

J. Aplicación de la Ley de Costas:

- El suelo urbano del frente marítimo incluido en la servidumbre de protección de 20 metros, será ordenado directamente por el Plan Especial, 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-1.1 y OP-1.2

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	EL VOLCÁN
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 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.

C. De acuerdo al Plan Territorial de Ordenación Turística, las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

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

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	SAN PEDRO DAUTE
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. SAN PEDRO

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. La unidad de actuación se considera suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en dicha unidad es suelo urbano consolidado.

B. Las determinaciones para la unidad de actuación se establecen en la ficha adjunta.

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. Se habrán de tener en cuenta las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

E. De acuerdo al Plan Territorial de Ordenación Turística, las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

F. 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.

G. En la Unidad de Actuación San Pedro, la realización de las intervenciones previstas (remoción de la vegetación, aportes de tierra, explanación y extracción) durante la fase de construcción, supondrá la pérdida de suelos con capacidad agrícola, por lo que deberán ser extraídos y reutilizados en las zonas verdes o áreas ajardinadas previstas. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que, durante el tiempo que dure su traslado, éstos no pierdan sus propiedades. Asimismo y siempre cuando sea técnicamente viable, deberán separarse los horizontes no fértiles retirados. Se aportarán enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal y se prevendrá la erosión del suelo, fundamentalmente en las zonas de carácter abancalado, mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato. Por último, se evitará la compactación del suelo seleccionando en lo posible, el empleo de maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

Desde el punto de vista paisajístico, se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación, en particular en cuanto a su adaptación topográfica y muros de contención y a evitar la generación de medianeras ciegas. Del mismo modo, se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las que se interviene, reutilizándolos en las futuras zonas verdes y espacios libres.

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

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.(2P)/RC	1.076	33,48%	721	721	1.442		1,200	1,200	1.730
SUBTOTAL PRIVADO	1.076	33,48%			1.442				1.730
INFRAES. APARCAMIENTO	360	11,20%							
PLAZA	425	13,22%							
VIARIO	1.353	42,10%							
SUBTOTAL PÚBLICO	2.138	66,52%							
TOTAL	3.214	100%			1.442				1.730

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,449 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,538 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	6 meses desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

- Se considera prioritario su desarrollo.
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP-2.2

	U.A. SAN PEDRO
--	-----------------------

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	LAS CRUCES
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. MAGALLANES

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. La unidad de actuación se considera suelo urbano no consolidado, el resto del área no incluido en dicha unidad es suelo urbano consolidado.

B. Las determinaciones para la unidad de actuación se establecen en la ficha adjunta.

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. Se habrán de tener en cuenta las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

E. De acuerdo al Plan Territorial de Ordenación Turística, las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

F. 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.

G. 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.

H. En la Unidad de Actuación Magallanes, se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación, en particular en cuanto a su adaptación topográfica y muros de contención y a evitar la generación de medianeras ciegas. Del mismo modo, se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las que se interviene, reutilizándolos como en las futuras zonas verdes y espacios libres. Las medidas a desarrollar en materia de paisaje son extrapolables a las distintas intervenciones que se recogen en el presente cuadro, no obstante hemos optado por incluir y destacarla en el caso de la remoción de la vegetación dado que es el primer paso en el inicio de la transformación del terreno.

I. 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

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

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-2.1 y OP-2.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A. (3P)/RM	434	9,90%	434	868	1.302		1,100	1,000	1.345
A. (3P)/RM	383	8,74%	269	538	807		1,100	1,000	834
A. (1P)/RM	469	10,70%	239		239		1,760		421
A. (3P)/VP	413	9,42%	297	594	891		0,800	0,800	713
SUBTOTAL PRIVADO	1.699	38,76%			3.239				3.313
EQUIP. OTROS	318	7,26%							
PARQUE URBANO	405	9,24%							
PLAZA	829	18,91%							
VIARIO	1.132	25,83%							
SUBTOTAL PÚBLICO	2.684	61,24%							
TOTAL	4.383	100%			3.239				3.313
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,739 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,756 uda/m ² 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. MAGALLANES	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	BAJA DE LAS CRUCES
-------------	---------------------------

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. De acuerdo al Plan Territorial de Ordenación Turística, las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

D. 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.

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

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS

Código	Tipología	Parcela mínima Sup m ² s	Fachada m	Retranqueos calle m	lindes m	Ocupación %	Superficie Edificable m ² c ó m ² c/m ² s	Altura m	nºp	Usos Específicos	OBSERVACIONES
CJ*	Ciudad Jardín	-	-	-	-	25	0,40	-	-	Residencial Unifamiliar	
AB*	Abierta	900	-	3,00	3,00	50	0,50	7,40	2	Comercial	
OTRAS CONDICIONES:											
BAJA DE LAS CRUCES											

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	LA CALETA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. SAN VICENTE U.A. VIERA Y CLAVIJO U.A. EL LAGAR U.A. AMBERES

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. Los parámetros de la edificación abierta (AB*) de la unidad de actuación Viera y Clavijo serán los siguientes:

Parcela mínima: 800 m²s

Retranqueos: 3 metros a calles y lindero

Ocupación máxima: 50%

Edificabilidad: 1,408 m²c/m²s

Altura máxima: 3 plantas

C. De acuerdo al Plan Territorial de Ordenación Turística, las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

D. En las parcelas calificadas con uso industrial sólo se admiten las categorías de Industria vinculada a los usos primarios, 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. 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.

F. Se habrán de tener en cuenta las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

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

H. 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.

I. En las Unidades de Actuación, se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación,

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

en particular en cuanto a su adaptación topográfica y muros de contención, Del mismo modo, se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las que se interviene, reutilizándolos como elemento decorativo en las futuras zonas verdes y espacios libres.

J. En la Unidad de Actuación Viera y Clavijo, en la parcela de equipamiento, el eventual graderío y edificación complementaria al equipamiento deportivo deberá adosarse a la medianera oeste existente y generar así un continuo edificado que evite la posibilidad de generar disonancias en el futuro paisaje urbano.

K. 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-3.1 y OP-3.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A. (2P)/RM	838	23,26%	722	722	1.444		1,210	1,100	1.668
A. (2P)/VP	711	19,73%	711	711	1.422		0,880	0,880	1.251
SUBTOTAL PRIVADO	1.549	42,99%			2.866				2.919
EQUIP. OTROS	979	27,17%							
PLAZA	393	10,91%							
VIARIO	682	18,93%							
SUBTOTAL PÚBLICO	2.054	57,01%							
TOTAL	3.603	100%			2.866				2.919

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,795 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,810 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año a partir de la entrada en vigor del 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-3.1 y OP-3.2

	U.A. SAN VICENTE
--	-------------------------

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
AB*/RC	2.727	47,52%			3.842	1,20			4.610
SUBTOTAL PRIVADO	2.727	47,52%			3.842				4.610
EQUIP. DEPORTIVO	2.719	47,38%							
VIARIO	293	5,11%							
SUBTOTAL PÚBLICO	3.012	52,48%							
TOTAL	5.739	100%			3.842				4.610

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,669 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,803 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	6 meses desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

- Se considera prioritario su desarrollo.
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-3.1 y OP-3.2

	U.A. VIERA Y CLAVIJO
--	-----------------------------

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A. (2P)/RM	1.091	26,94%	881	881	1.762		1,210	1,100	2.035
A. (2P)/RM	525	12,96%	525	525	1.050		1,210	1,100	1.213
SUBTOTAL PRIVADO	1.616	39,90%			2.812				3.248
EQUIP. OTROS	214	5,28%							
PLAZA	2.220	54,81%							
SUBTOTAL PÚBLICO	2.434	60,10%							
TOTAL	4.050	100%			2.812				3.248

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,694 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,802 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	6 meses desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

- Se considera prioritario su desarrollo.
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-3.1 y OP-3.2

U.A. EL LAGAR

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A. (2P)/RM	1.643	37,67%	1.539	1.539	3.078		1,210	1,100	3.555
SUBTOTAL PRIVADO	1.643	37,67%			3.078				3.555
EQUIP. OTROS	337	7,73%							
PLAZA	1.170	26,82%							
VIARIO	1.212	27,79%							
SUBTOTAL PÚBLICO	2.719	62,33%							
TOTAL	4.362	100%			3.078				3.555
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,706 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,815 uda/m ² 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-3.1 y OP-3.2									
								U.A. AMBERES	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CAMINO VIEJO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. CAMINO VIEJO

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. La unidad de actuación se considera suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en la unidad de actuación es suelo urbano consolidado.

B. 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.

C. Se habrán de tener en cuenta las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

D. De acuerdo al Plan Territorial de Ordenación Turística, las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

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

F. 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.

G. En la Unidad de Actuación Camino Viejo, la realización de las intervenciones previstas (remoción de la vegetación, aportes de tierra, explanación y extracción) durante la fase de construcción, supondrá la pérdida de suelos con capacidad agrícola, por lo que deberán ser extraídos y reutilizados en las zonas verdes o áreas ajardinadas previstas. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que, durante el tiempo que dure su traslado, éstos no pierdan sus propiedades. Asimismo y siempre cuando sea técnicamente viable, deberán separarse los horizontes no fértiles retirados. Se aportarán enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal y se prevendrá la erosión del suelo, fundamentalmente en las zonas de carácter abancalado, mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato. Por último, se evitará la compactación del suelo seleccionando en lo posible, el empleo de maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

Desde el punto de vista paisajístico, se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación, en particular en cuanto a su adaptación topográfica y muros de contención. Del mismo modo, se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las que se interviene, reutilizándolos en las futuras zonas verdes y espacios libres. Las medidas a desarrollar en materia de paisaje son extrapolables a las distintas intervenciones que se recogen en el presente cuadro, no obstante hemos optado por incluir y destacarla en el caso de la remoción de la vegetación dado que es el primer paso en el inicio de

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

la transformación del terreno.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-3.1 y OP-3.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV. Total UdA
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	
A. (2P)/RC	2.958	37,85%	1.673	1.673	3.346		1,200	1,200	4.015
A. (2P)/RM	896	11,46%	746	746	1.492		1,210	1,100	1.723
SUBTOTAL PRIVADO	3.854	49,31%			4.838				5.738
PARQUE URBANO	2.193	28,06%							
VIARIO	1.769	22,63%							
SUBTOTAL PÚBLICO	3.962	50,69%							
TOTAL	7.816	100%			4.838				5.738
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,619 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,734 uda/m ² 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-3.1 y OP-3.2									
								U.A. CAMINO VIEJO	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	EL GUINCHO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. FLANDES U.A. LA CORONELA

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 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.

C. Se habrán de tener en cuenta las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

D. 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.

E. En las unidades de actuación la realización de las intervenciones previstas (remoción de la vegetación, aportes de tierra, explanación y extracción) durante la fase de construcción, supondrá la pérdida de suelos con capacidad agrícola, por lo que deberán ser extraídos y reutilizados en las zonas verdes o áreas ajardinadas previstas. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que, durante el tiempo que dure su traslado, éstos no pierdan sus propiedades. Asimismo y siempre cuando sea técnicamente viable, deberán separarse los horizontes no fértiles retirados. Se aportarán enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal y se prevendrá la erosión del suelo, fundamentalmente en las zonas de carácter abancalado, mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato. Por último, se evitará la compactación del suelo seleccionando en lo posible, el empleo de maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

Desde el punto de vista paisajístico, se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación, en particular en cuanto a su adaptación topográfica y muros de contención.

F. En la Unidad de Actuación Flandes, el parque urbano se adaptará en la medida de lo posible a los actuales aterrazamientos agrícolas, minimizando los movimientos de tierras. Del mismo modo, se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las que se interviene, reutilizándolos en las futuras zonas verdes y espacios libres.

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

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A. (2P)/RM	1.627	41,32%	988	988	1.976		1,320	1,200	2.490
A. (2P)/RM	309	7,85%	275	275	550		1,210	1,100	635
SUBTOTAL PRIVADO	1.936	49,16%			2.526				3.125
PARQUE URBANO	1.252	31,79%							
VIARIO	750	19,05%							
SUBTOTAL PÚBLICO	2.002	50,84%							
TOTAL	3.938	100%			2.526				3.125

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,641 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,794 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	6 meses desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

- Se considera prioritario su desarrollo.
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1 y OP-4.2

	U.A. FLANDES
--	---------------------

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A. (2P)/RM	1.242	41,58%	986	986	1.972		1,210	1,100	2.278
SUBTOTAL PRIVADO	1.242	41,58%			1.972				2.278
ÁREA AJARDINADA	421	14,09%							
PLAZA	461	15,43%							
VIARIO	863	28,89%							
SUBTOTAL PÚBLICO	1.745	58,42%							
TOTAL	2.987	100%			1.972				2.278

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,660 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,763 uda/m ² 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. LA CORONELA

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	EL GENOVÉS
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. TRASERA REAL

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. La unidad de actuación se considera suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en la unidad de actuación es suelo urbano consolidado.

B. La ocupación y altura de la edificación situada con frente a la TF-82 y a la calle Real será la derivada del proyecto por el cual obtuvo la licencia de edificación.

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. 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.

E. Se habrán de tener en cuenta las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

F. En la Unidad de Actuación Trasera Real, la realización de las intervenciones previstas (remoción de la vegetación, aportes de tierra, explanación y extracción) durante la fase de construcción, supondrá la pérdida de suelos con capacidad agrícola, por lo que deberán ser extraídos y reutilizados en las zonas verdes o áreas ajardinadas previstas. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que, durante el tiempo que dure su traslado, éstos no pierdan sus propiedades. Asimismo y siempre cuando sea técnicamente viable, deberán separarse los horizontes no fértiles retirados. Se aportarán enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal y se prevendrá la erosión del suelo, fundamentalmente en las zonas de carácter abancalado, mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato. Por último, se evitará la compactación del suelo seleccionando en lo posible, el empleo de maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

Desde el punto de vista paisajístico, se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación, en particular en cuanto a su adaptación topográfica y muros de contención, Del mismo modo, se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las que se interviene, reutilizándolos en las futuras zonas verdes y espacios libres.

G. 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

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A. (2P)/RM	2.893	27,55%	1.057	1.057	2.114		1,760	1,600	3.552
A. (2P)/RM	445	4,24%	178	178	356		1,540	1,400	523
A. (2P)/RM	241	2,30%	241	241	482		1,210	1,100	557
A. (2P)/VP	1.559	14,85%	1.028	1.028	2.056		0,960	0,960	1.974
SUBTOTAL PRIVADO	5.138	48,93%			5.008				6.605
PLAZA	1.275	12,14%							
ÁREA AJARDINADA	263	2,50%							
EQUIP.RELIGIOSO	47	0,45%							
EQUIP.OTROS	902	8,59%							
VIARIO	2.875	27,38%							
SUBTOTAL PÚBLICO	5.362	51,07%							
TOTAL	10.500	100%			5.008				6.605
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,477 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,629 uda/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN		COOPERACIÓN							
PLAZOS		6 meses desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.							
OBSERVACIONES:		<p>- Se considera prioritario su desarrollo.</p> <p>- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-5.1 y OP-5.2</p>							
						U.A. TRASERA REAL			

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	SAN JUAN DEL REPARO (LA CULATA)
-------------	--

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

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

ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. MONTURRIO
---------------------------	----------------

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. La unidad de actuación se considera suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en la unidad de actuación es suelo urbano consolidado.

B. 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.

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. Se habrán de tener en cuenta las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

E. Se deberán respetar las determinaciones del Estudio de Riesgos de este Plan General.

F. En la Unidad de Actuación Monturrio, la realización de las intervenciones previstas (remoción de la vegetación, aportes de tierra, explanación y extracción) durante la fase de construcción, supondrá la pérdida de suelos con capacidad agrícola, por lo que deberán ser extraídos y reutilizados en las zonas verdes o áreas ajardinadas previstas. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que, durante el tiempo que dure su traslado, éstos no pierdan sus propiedades. Asimismo y siempre cuando sea técnicamente viable, deberán separarse los horizontes no fértiles retirados. Se aportarán enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal y se prevendrá la erosión del suelo, fundamentalmente en las zonas de carácter abancalado, mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato. Por último, se evitará la compactación del suelo seleccionando en lo posible, el empleo de maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

Desde el punto de vista paisajístico, se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación, en particular en cuanto a su adaptación topográfica y muros de contención, Del mismo modo, se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las que se interviene, reutilizándolos como elemento decorativo en las futuras zonas verdes y espacios libres.

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

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

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A. (2P)/RM	153	1,54%	153	153	306		1,210	1,100	353
A. (2P)/RM	3.272	33,02%	2.000	2.000	4.000		1,320	1,200	5.040
A. (2P)/VP	819	8,26%	450	450	900		0,960	0,960	864
SUBTOTAL PRIVADO	4.244	42,83%			5.206				6.257
ÁREA AJARDINADA	47	0,47%							
PARQUE URBANO	1.556	15,70%							
PLAZA	505	5,10%							
VIARIO	3.558	35,90%							
SUBTOTAL PÚBLICO	5.666	57,17%							
TOTAL	9.910	100%			5.206				6.257
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,525 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,631 uda/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN								
PLAZOS	6 meses desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.								
OBSERVACIONES:	<ul style="list-style-type: none"> - Se considera prioritario su desarrollo. - Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2 								
								U.A. MONTURRIO	

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

	USO CARACTERÍSTICO
.- EL LAMERO	RESIDENCIAL
.- LAS PALMITAS	RESIDENCIAL
.- LA CALETA SUR	RESIDENCIAL
.- SAN ROQUE	EQUIPAMIENTO
.- LAS CRUCES INDUSTRIAL	INDUSTRIAL

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	EL LAMERO
---------------	------------------

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

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Parcial "SAU nº7"
-----------------------------------	--

INSTRUCCIONES:

A. Se considera un sector en ejecución (Régimen Transitorio).

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

- 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. 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 Proyecto de Compensación y Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General y las determinaciones contenidas en el Convenio que se incorpora a este Plan General.

C. Con carácter complementario a las determinaciones de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, se habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie total del techo de la última planta se resolverán con cubierta de teja árabe o curva, o bien, con teja francesa o plana, ceramicas en su color natural u oscurecido y con una pendiente de sus faldones comprendida entre el 35 y el 75%.

- La máxima altura de la cumbre por encima de la altura reguladora será de 3,50 metros.

- En los tejados que den a fachada, la teja podrá volar a calle o quedar recogida detrás del remate del cerramiento de la misma.

- En los supuestos en que la teja no quede recogida en el cerramiento de fachada, se permite la construcción de aleros y cornisas con las siguientes condiciones:

- a) El vuelo máximo de alero será de cincuenta centímetros (50 cms) y su canto no sobrepasará los doce centímetros (12 cms) siendo su remate de teja simple

- b) En el caso que el alero está formado sólo por tejas, se admite remate de teja múltiple.

- Los depósitos reguladores estarán siempre bajo cubierta.

- Los elementos técnicos tales como chimeneas, antenas y placas solares habrán de estar integrados en el diseño de la cubierta.

- Se prohíben los muros de contención vistos de más de 1,00 metro de altura debiendo quedar el resto del muro terminado con piedra similar a la del lugar.

- No se deberán plantar especies exóticas invasoras, por el peligro que corre la vegetación autóctona de las zonas adyacentes. En especial el Paisaje Protegido de Los Acantilados de la Culata.

D. A pesar de que en las zonas a ordenar no se localizaron especies protegidas es cierto que el sector se ubica en las proximidades de Los Acantilados de La Culata de ahí que en las tareas de demolición, urbanización, ejecución de las infraestructuras, extracción, urbanización, etc. se generen unos niveles de ruido que se recomienda no coincidan con los periodos de nidificación de las aves de la zona.

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

PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS

Código	Tipología	Parcela mínima Sup Fachada m ² s	Retranqueos calle m	Retranqueos lindes m	Ocupación %	Superficie Edificable m ² c ó m ² c/m ² s	Altura m n ^o p	Usos Específicos	OBSERVACIONES
L-1.2	Abierta	Indivisible	3,00	3,00	60	1.437,00	10,70 3	Residencial Mixto	De la superficie edificable total, se podrá destinar al uso terciario 369 m ² c
A-3	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	267,00	10,70 3	Residencial Colectivo	
A-4	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	472,50	10,70 3	Residencial Colectivo	
A-5	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	474,75	10,70 3	Residencial Colectivo	
A-6	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	442,50	10,70 3	Residencial Colectivo	
A-7	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	360,75	10,70 3	Residencial Colectivo	
A-8	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	362,50	10,70 3	Residencial Colectivo	
A-9.10	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	1.252,95	10,70 3	Residencial Colectivo	
B-11	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	478,50	10,70 3	Residencial Colectivo	
B-12	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	503,50	10,70 3	Residencial Colectivo	
B-13	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	518,75	10,70 3	Residencial Colectivo	
B-14	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	519,75	10,70 3	Residencial Colectivo	
B-15	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	465,00	10,70 3	Residencial Colectivo	
B-16.17	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	1.090,00	10,70 3	Residencial Colectivo	
B-18	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	343,40	10,70 3	Residencial Colectivo	
C-19	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	557,42	10,70 3	Residencial Colectivo	
C-20	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	471,40	10,70 3	Residencial Colectivo	
C-21	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	840,00	10,70 3	Residencial Colectivo	
C-22.23.24.25.26	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	s/p	3.404,85	10,70 3	Residencial Mixto	De la superficie edificable total, se podrá destinar al uso terciario 553 m ² c
D-27.28.29	Abierta	Indivisible	3,00	3,00	57,99	2.139,75	10,70 3	Residencial Colectivo	
D-30.31.32	Abierta	Indivisible	3,00	3,00	54,27	1.314,60	10,70 3	Residencial Colectivo	
E-33.34.35	Abierta	Indivisible	3,00	3,00	60	1.984,50	10,70 3	Residencial VP	

E-36.37.38	Abierta	Indivisible	3,00	3,00	60	1.717,50	10,70	3	Residencial VP
F-39.40.41.42.43	Abierta	Indivisible	s/p	s/p	60	3.521,25	10,70	3	Residencial Colectivo
F-44.45.46.47.48	Abierta	Indivisible	s/p	s/p	60	3.205,50	10,70	3	Residencial VP
G-49.50.51.52.54	Abierta	Indivisible	s/p	s/p	60	3.907,20	10,70	3	Residencial Colectivo
H-55.57.58.59.60	Abierta	Indivisible	s/p	s/p	60	3.835,20	10,70	3	Residencial Colectivo
I-61	Alineada-Abierta	Indivisible	s/p	s/p	60	856,50	10,70	3	Residencial VP
PU	Espacio Libre								Parque Urbano
EDp	Equipamiento								Equipamiento Deportivo
EDp	Equipamiento								Equipamiento Deportivo
EC	Equipamiento								Equipamiento Cultural
PZ	Espacio Libre								Plaza
PZ	Espacio Libre								Plaza
PU	Espacio Libre								Parque Urbano
Viarío									

- Las alineaciones exteriores e interiores son obligatorias, salvo en la manzana C en la que se podrán corregir las alineaciones interiores, siempre que no generen medianeras.

- Las fachadas tanto exteriores como interiores habrán de fraccionarse con una dimensión inferior a 40 metros, bien mediante un color diferenciado, bien mediante diferente tipología de huecos, etc.

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	LAS PALMITAS
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. LAS PALMITAS

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- A. Los parámetros del conjunto del sector se reflejan en el cuadro de características de la ordenación.
- B. Las determinaciones para la unidad de actuación Las Palmitas se establecen en la ficha adjunta.
- C. Se habrán de tener en cuenta las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.
- D. De acuerdo al Plan Territorial de Ordenación Turística, las viviendas habrán de tener una superficie construida mínima de 150 m²c.
- E. 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.
- F. La realización de las intervenciones previstas (remoción de la vegetación, aportes de tierra, explanación y extracción) durante la fase de construcción, supondrá la pérdida de suelos con capacidad agrícola, por lo que deberán ser extraídos y reutilizados en las zonas verdes o áreas ajardinadas previstas. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que, durante el tiempo que dure su traslado, éstos no pierdan sus propiedades. Siempre cuando sea técnicamente viable, deberán separarse los horizontes no fértiles retirados. Se aportarán enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal y se prevendrá la erosión del suelo, fundamentalmente en las zonas de carácter abancalado, mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato. Por último, se evitará la compactación del suelo seleccionando en lo posible, el empleo de maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto. Se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación, en particular en cuanto a su adaptación topográfica y muros de contención. Igualmente, se recomienda la interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente. Del mismo modo, se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las que se interviene, reutilizándolos en las futuras zonas verdes y espacios libres.
- G. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

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

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ/RU	12.483	62,14%			6.242	2,00			12.483
SUBTOTAL PRIVADO	12.483	62,14%			6.242				12.483
EQUIP. OTROS	1.203	5,99%							
ÁREA AJARDINADA	599	2,98%							
PLAZA	698	3,47%							
VIARIO	5.107	25,42%							
SUBTOTAL PÚBLICO	7.607	37,86%							
TOTAL	20.090	100%			6.242				12.483

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,311 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,621 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año a partir de la entrada en vigor del Plan General para presentar el documento de gestión y la elección del sistema de ejecución privada. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
OBSERVACIONES:	
<p>- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP-2.2</p>	
U.A. LAS PALMITAS	

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	LA CALETA SUR
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. LA CALETA SUR 1 U.A. LA CALETA SUR 2

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- A. Los parámetros del conjunto del sector se reflejan en el cuadro de características de la ordenación.
- B. Las determinaciones para las unidades de actuación se establecen en las fichas adjuntas.
- C. Se habrán de tener en cuenta las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.
- D. De acuerdo al Plan Territorial de Ordenación Turística, las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.
- E. 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.
- F. 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.
- G. En las unidades de actuación, la realización de las intervenciones previstas (remoción de la vegetación, aportes de tierra, explanación y extracción) durante la fase de construcción, supondrá la pérdida de suelos con capacidad agrícola, por lo que deberán ser extraídos y reutilizados en las zonas verdes o áreas ajardinadas previstas. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que, durante el tiempo que dure su traslado, éstos no pierdan sus propiedades. Siempre cuando sea técnicamente viable, deberán separarse los horizontes no fértiles retirados. Se aportarán enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal y se prevendrá la erosión del suelo, fundamentalmente en las zonas de carácter abancalado, mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato. Por último, se evitará la compactación del suelo seleccionando en lo posible, el empleo de maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto. Se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación, en particular en cuanto a su adaptación topográfica y muros de contención y a evitar la generación de medianeras ciegas. Del mismo modo, se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las que se interviene, reutilizándolos en las futuras zonas verdes y espacios libres.
- H. En la Unidad de Actuación La Caleta Sur 1, de manera particular en la parcela de equipamiento se procurará el enmascaramiento de la medianera actualmente existente en el límite del suroeste del sector, adosando la

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

edificación o bien mediante la interposición de pantallas vegetales.

I. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-3.1 y OP-3.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV. Total UdA
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	
A. (3P)/RM	1.572	4,54%	1.088	2.176	3.264		1,100	1,000	3.373
A. (3P)/RM	1.614	4,66%	1.172	2.344	3.516		1,100	1,000	3.633
A. (3P)/VP	5.115	14,77%	2.983	5.966	8.949		0,880	0,880	7.875
A. (2P)/RC	3.157	9,12%	1.823	1.823	3.646		1,200	1,200	4.375
A. (2P)/RM	131	0,38%	131	131	262		1,210	1,100	303
A. (3P)/RM	792	2,29%	792	1.584	2.376		1,100	1,000	2.455
SUBTOTAL PRIVADO	12.381	35,76%			22.013				22.014
PARQUE URBANO	5.590	16,14%							
ÁREA AJARDINADA	31	0,09%							
PLAZA	746	2,15%							
EQUIP. OTROS	2.182	6,30%							
E. LIBRE PROT. INFRES.	237	0,68%							
VIARIO	13.458	38,87%							
SUBTOTAL PÚBLICO	22.244	64,24%							
TOTAL	34.625	100%			22.013				22.014

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,636 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,636 uda/m ² 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-3.1 y OP-3.2

	U.A. CALETA SUR 1
--	--------------------------

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV. Total UdA
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	
A. (2P)/RM	1.179	17,71%	879	879	1.758		1,320	1,200	2.215
A. (3P)/VP	1.125	16,90%	892	1.784	2.676		0,800	0,800	2.141
SUBTOTAL PRIVADO	2.304	34,62%			4.434				4.356
EQUIP. DOCENTE	2.438	36,63%							
VIARIO	1.914	28,76%							
SUBTOTAL PÚBLICO	4.352	65,38%							
TOTAL	6.656	100%			4.434				4.356

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,666 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,654 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año a partir de la entrada en vigor del 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-3.1 y OP-3.2
	U.A. CALETA SUR 2

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	SAN ROQUE
USO CARACTERÍSTICO	SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. SAN ROQUE

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A. El sector se considera a todos los efectos como una única unidad de actuación.

B. El sistema de ejecución de la unidad de actuación o sector 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 Pública del Plan General.

C. Los parámetros de la parcela de equipamiento deportivo-recreativo (complejo recreativo) son libres. Se habrá de tramitar un Estudio de Detalle que habrá de respetar los siguientes criterios:

- La cubierta de la edificación no podrá superar la rasante de la carretera general.
- Se habrán de respetar en la medida de lo posible la estructura de bancales existentes.
- Los usos compatibles y la dimensión y características de los mismos se establecen en el artículo 5.9.6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

D. En la parcela de uso de equipamiento recreativo situada al Este del sector se admite una ampliación de superficie edificable del 20% de la existente. En relación a los edificios precatalogados se habrá de cumplir con lo establecido en las Disposiciones Transitorias hasta tanto se apruebe el Catálogo de Protección.

E. Además de las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, el Proyecto de Urbanización deberá cumplir los siguientes criterios:

- La plaza se desarrollará conjuntamente con la plaza de la Ermita en el suelo clasificado como Suelo Urbano. Habrá de atender los diferentes tipos de eventos que se desarrollen tradicionalmente, posibilitando un uso multitudinario y festivo.

- La vía de acceso al nuevo puerto se deberá de soterrar, al menos en la dimensión reflejada en los planos de ordenación, garantizando la continuidad peatonal entre las dos zonas que delimite.

- El aparcamiento deberá estar dotado de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. Deberá cumplir con la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.

- 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.

- El Proyecto de Urbanización deberá contemplar las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

F. Se valora positivamente el establecimiento de una zona de libre de protección en el extremo sureste del sector, coincidiendo con el emplazamiento del hábitat 1250 Acantilados con vegetación endémica de las costas macaronésicas así como con un elemento arquitectónico precatalogado en el inventario del plan. En cualquier caso, se recomienda recuperar la vegetación potencial en este espacio dotándola por tanto de unas mejores condiciones

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

ambientales a la vez que se facilita su integración paisajística. La realización de las intervenciones previstas (remoción de la vegetación, aportes de tierra, explanación y extracción) durante la fase de construcción, supondrá la pérdida de suelos con capacidad agrícola, por lo que deberán ser extraídos y reutilizados en las zonas verdes o áreas ajardinadas previstas. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que, durante el tiempo que dure su traslado, éstos no pierdan sus propiedades. Siempre cuando sea técnicamente viable, deberán separarse los horizontes no fértiles retirados. Se aportarán enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal y se prevendrá la erosión del suelo, fundamentalmente en las zonas de carácter abancalado, mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato. Por último, se evitará la compactación del suelo seleccionando en lo posible, el empleo de maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

Se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación en la parcela de equipamiento, en particular en cuanto a su adaptación topográfica, recomendándose mantener en la medida de lo posible los actuales aterrazamientos agrícolas y evitando que los edificios superen la rasante de la actual carretera a fin de mantener la perspectiva visual desde la carretera hacia el Puerto y el mar. Del mismo modo, se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las que se interviene, reutilizándolos en las futuras zonas verdes y espacios libres.

G. 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 Proyecto de Urbanización 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-1.1 y OP-1.2

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	LAS CRUCES INDUSTRIAL
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A LAS CRUCES INDUSTRIAL

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- A. Los parámetros del conjunto del sector se reflejan en el cuadro de características de la ordenación.
- B. Las determinaciones para la unidad de actuación se establecen en la ficha adjunta.
- C. Se habrán de tener en cuenta las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.
- D. Las categorías del uso admitidas son las de industria ligera, talleres industriales, almacenes y comercio mayorista.
- E. 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. Las parcelas no podrán superar la superficie de 300 m²s en el 50% de la superficie de uso industrial resultante de la ordenación pormenorizada.
- F. Además de las dotaciones locales de espacios libres y equipamientos, será de cesión el sistema general de tratamiento de residuos (Punto Limpio).
- 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.
- H. Si bien es cierto que las zonas ajardinadas dispuestas en el límite sur del ámbito minimizarán la perspectiva que desde la TF-42 se observa de esta última, se recomienda desarrollar una correcta disposición de la vegetación facilitando su continuidad a lo largo de este flanco, disponiéndose vegetación de porte arbolado tanto en el acerado de la vía lateral lindante con suelo rústico (lo que se habrá de contemplar por el proyecto de urbanización) así como en la parcela de infraestructuras, a fin de formar una pantalla vegetal que favorezca su integración paisajística. La realización de las intervenciones previstas (remoción de la vegetación, aportes de tierra, explanación y extracción) durante la fase de construcción, supondrá la pérdida de suelos con capacidad agrícola, por lo que deberán ser extraídos y reutilizados en las zonas verdes o áreas ajardinadas previstas. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que, durante el tiempo que dure su traslado, éstos no pierdan sus propiedades. Siempre cuando sea técnicamente viable, deberán separarse los horizontes no fértiles retirados. Se aportarán enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal y se prevendrá la erosión del suelo, fundamentalmente en las zonas de carácter abancalado, mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato. Por último, se evitará la compactación del suelo seleccionando en lo posible, el empleo de maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
- Se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación, en particular en cuanto a su

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

adaptación topográfica y muros de contención y a evitar la generación de medianeras ciegas. Del mismo modo, se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las que se interviene, reutilizándolos decorativo en las futuras zonas verdes y espacios libres.

I. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar las medidas de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental.

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.

K. 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.
- 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-2.1 y OP-2.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
ID/I	4.333	34,53%	4.065	2.033	6.098	1,20			7.317
SUBTOTAL PRIVADO	4.333	34,53%			6.098				7.317
EQUIP. OTROS	689	5,49%							
INFRAE. TRATA. RESIDUOS	2.057	16,39%							
PARQUE URBANO	1.411	11,25%							
VIARIO	4.057	32,33%							
SUBTOTAL PÚBLICO	8.214	65,47%							
TOTAL	12.547	100%			6.098				7.317

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,486 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,583 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	6 meses desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

- Se considera prioritario su desarrollo.
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP-2.2

	U.A. LAS CRUCES INDUSTRIAL
--	-----------------------------------

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

USO CARACTERÍSTICO

.- LA CALETA OESTE

RESIDENCIAL

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

SECTOR	LA CALETA OESTE
---------------	------------------------

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

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO
37.205 m ² s	2.913 m ² s	34.292 m ² s

USOS ESPECÍFICOS	Residencial Mixto, Colectivo y compatibles		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Alineada a vial con jardín delantero y trasero (≤3p) Abierta (≤3p)		
DENSIDAD	50 Vdas./Ha	NÚMERO DE VIVIENDAS	171 Vdas.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,60 m ² c/m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	20.575 m ² c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,65 UdA./ m ² s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	22.290 UdA.

DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥4.115 m ² s	Equipamiento Deportivo (3.579 m ² s) Espacio Libre de Protección (153 m ² s)	
EQUIPAMIENTOS	≥4.115 m ² s		
TOTAL	≥8.230 m ² s	TOTAL	3.732 m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	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 deberá destinar como mínimo el 40% de la edificabilidad total a viviendas protegidas determinando el Plan Parcial las parcelas en las que deberán desarrollarse dicho uso.

B. La edificabilidad destinada al uso terciario será como mínimo del 5% y no podrá ser superior al 10% de la total.

C. Se considera vinculante el trazado y dimensión del viario reflejado en los planos de Ordenación Pormenorizada, así como el sistema general de equipamiento y espacio libre de protección.

D. 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.

E. La dimensión máxima de los cuerpos edificables será de 75 metros.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

F. De acuerdo al Plan Territorial de Ordenación Turística, las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberá desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

G. El uso al que deberá destinarse la dotación pública de equipamiento será docente.

H. 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.

I. La realización de las intervenciones previstas (remoción de la vegetación, aportes de tierra, explanación y extracción) durante la fase de construcción, supondrá la pérdida de suelos con capacidad agrícola, por lo que deberán ser extraídos y reutilizados en las zonas verdes o áreas ajardinadas previstas. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que, durante el tiempo que dure su traslado, éstos no pierdan sus propiedades. Siempre cuando sea técnicamente viable, deberán separarse los horizontes no fértiles retirados. Se aportarán enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal y se prevendrá la erosión del suelo, fundamentalmente en las zonas de carácter abancalado, mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato. Por último, se evitará la compactación del suelo seleccionando en lo posible, el empleo de maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

Se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la ordenación, en particular en cuanto a la adaptación topográfica de la edificación y muros de contención y a evitar la generación de medianeras ciegas, recomendándose la disposición de parcelas edificables adosadas a las medianeras existentes en el límite oeste del sector a fin de lograr su enmascaramiento. Del mismo modo, se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las que se interviene, reutilizándolos en las futuras zonas verdes y espacios libres.

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

K. 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: O.P-3.1 y O.P-3.2

ANEXO:
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS
DE LA ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO		SUPERFICIE m ²	%
DE INTERÉS CULTURAL		343.949	1,18
CONSOLIDADO		597.791	2,05
NO CONSOLIDADO		60.502	0,21
TOTAL SUELO URBANO		1.002.242	3,44
SUELO URBANIZABLE		SUPERFICIE	%
SECTORIZADO ORDENADO		183.599	0,63
SECTORIZADO NO ORDENADO		37.205	0,13
NO SECTORIZADO		90.904	0,31
TOTAL SUELO URBANIZABLE		311.708	1,07
SUELO RÚSTICO		SUPERFICIE	%
PROTECCIÓN AMBIENTAL	ESPACIO NATURAL PROTEGIDO NO ORDENADO	16.786.300	57,60
	NATURAL	2.994.336	10,28
	PAISAJÍSTICA	478.235	1,64
	COSTERA	291.770	1,00
PROTECCIÓN ECONÓMICA	AGRICOLA INTENSIVO	1.378.010	4,73
	AGRICOLA TRADICIONAL	2.375.560	8,15
	INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS	93.427	0,32
	INFRAESTRUCTURA VIARIA	268.245	0,92
ASENTAMIENTOS RURALES		83.286	0,29
PROTECCIÓN TERRITORIAL		35.224	0,12
TOTAL SUELO RÚSTICO		24.784.393	85,05
ESPACIO NATURAL PROTEGIDO ORDENADO		3.043.600	10,44
TOTAL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO		3.043.600	10,44
TOTAL		29.141.943	100

RESUMEN

SUELO URBANO

SUELO URBANO	USO TURÍSTICO			USO RESIDENCIAL				RESUMEN						DOTACIONES				SUBTOTAL	TOTAL				
	m ² s	m ² c	Plazas	m ² s	m ² c	Vdas.	Nº Hab.	INDUSTRIAL		COMERCIAL		EQ.-PRIVADO		m ² s	m ² c	E.LIBRES	DOCENTE			OTROS	VIARIO	m ² s	m ² s
								m ² s	m ² c	m ² s	m ² c	m ² s	m ² c	m ² s	m ² c	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s
NÚCLEOS CONSOLIDADOS	0	0	0	354.915	298.618	1.916	6.228	4.299	4.299	7.516	52.799	851	851	367.581	356.567	37.015	3.749	48.901	140.545	230.210	597.791		
UNIDADES DE ACTUACIÓN				26.724	31.213	237	769	0	0	0	5.617	0	0	26.724	36.829	13.415	0	5.516	14.847	33.778	60.502		
TOTAL	0	0	0	381.639	329.831	2.153	6.997	4.299	4.299	7.516	58.415	851	851	394.305	393.396	50.430	3.749	54.417	155.392	263.988	658.293		

URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE

SECTORES ORDENADOS

SECTOR	Uso característico	Superficie total m ² s	Superficie Sistema General m ² s	Superficie Dominio Privado m ² s	Vda. nº	Hab. nº	Plazas nº	Dotaciones			Equipamiento privado m ² s	Coeficiente edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construida m ² c
								Espacio libre	Docente	Otros			
EL LAMERO	Residencial	61.345		61.345	299	972		8.854		6.942		0,599	36.745
LAS PALMITAS	Residencial	20.090		20.090	23	75		1.297		1.203		0,311	6.242
LA CALETA SUR	Residencial	41.281		41.281	198	644		6.367		4.620		0,641	26.447
SAN ROQUE	Sistema General	48.336	48.336	48.336		0		17.670		18.617		0,000	
INDUSTRIAL LAS CRUCES	Industrial	12.547		12.547		0		1.411		689		0,486	6.098
TOTAL		183.599	48.336	183.599	520	1.690	0	35.599	0	32.071	0		75.532

SECTORES NO ORDENADOS

SECTOR	Uso característico	Superficie total m ² s	Superficie Sistema General m ² s	Superficie Dominio Privado m ² s	Residencial Vda. nº	Residencial Habitantes nº	Turístico plazas nº	Dotaciones locales mínimas			Equipamiento privado m ² s	Coeficiente edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construida m ² c
								Espacio libre	Docente	Otros			
LA CALETA OESTE	Residencial	37.205	3.732	34.292	171	556		4.115		4.115		0,60	20.575
TOTAL		37.205	3.732	34.292	171	556	0	4.115	0	4.115	0		20.575

RESUMEN SUELO URBANIZABLE

SECTORES	Superficie total m ² s	Superficie Sistema General m ² s	Superficie Dominio Privado m ² s	Vda. nº	Hab. nº	Plazas nº	Dotaciones locales mínimas			Equipamiento privado m ² s	Coeficiente edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construida m ² c
							Espacio libres	Docente	Otros			
ORDENADOS	183.599	48.336	183.599	520	1.690	0	35.599	0	32.071	0		75.532
NO ORDENADOS	37.205	3.732	34.292	171	556	0	4.115	0	4.115	0		20.575
TOTAL	220.804	52.068	217.891	691	2.246	0	39.714	0	36.186	0		96.107

SUELO URBANIZABLE

NO SECTORIZADO

AMBITO	USO	SUPERFICIE TOTAL m ² s
GARACHICO	Turístico	46.702
LA CALETA DE INTERIÁN	Diferido Residencial	44.202
TOTAL		90.904

ASENTAMIENTOS RURALES

SUELO RÚSTICO

ÁMBITOS												DOTACIONES							
	AV (1-2P)		Nº	TR		Nº	CR		Nº	SUBTOTAL RESIDENCIAL		Nº	Nº	E.LIBRES	DOCENTE	OTROS	VIARIO	SUBTOTAL	TOTAL
	m ² s	m ² c	Vda.	m ² s	m ² c	Vda.	m ² s	m ² c	Vda.	m ² s	m ² c	Vda.	Hab.	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s
LA MONTAÑETA				33.582	16.791	84				33.582	16.791	84	252	21.828	421	2.999	10.735	35.983	69.565
LOMO ALTO				12.413	6.207	31				12.413	6.207	31	93				1.308	1.308	13.721
TOTAL				45.995	22.998	115	0	0	0	45.995	22.998	115	345	21.828	421	2.999	12.043	37.291	83.286

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	RESIDENCIAL		TURÍSTICO	DOTACIONES		
	m ² s	m ² c	Viviendas	Hab.	Plazas	E.LIBRES m ² s	DOCENTE m ² s	OTROS m ² s
ÁREAS URBANAS (Excluido el Conjunto Histórico de la Villa y el Puerto de Garachico y su entorno)	658.293	393.396	2.153	6.997		50.430	3.749	54.417
SECTORES URBANIZABLES SECTORIZADOS	220.804	96.107	691	2.246		39.714	0	36.186
ASENTAMIENTOS RURALES	83.286	22.998	115	345		21.828	421	2.999
TOTAL (Excluido el Conjunto Histórico de la Villa y el Puerto de Garachico y su entorno)	962.383	512.500	2.959	9.588	0	111.972	4.170	93.602
SUELO DE INTERÉS CULTURAL (Conjunto Histórico de la Villa y el Puerto de Garachico y su entorno)	343.949		571	1.855				
TOTAL	1.306.332	512.500	3.530	11.443				

Según el Padrón Municipal de Enero 2.009 en Garachico hay 2.176 habitantes a la que se debe restar los habitantes del suelo urbano de El Volcán (que por la Ordenación del P.G.O. son 321 habitantes), por lo que en El Conjunto Histórico de Garachico resultan 1.855 habitantes.