

APROBACIÓN DEFINITIVA

ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR

gáldar



Volumen III. PLAN OPERATIVO

APROBACIÓN DEFINITIVA

ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR

gáldar



NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. DISPOSICIONES GENERALES.....	1
Artículo 1. La Ordenación Pormenorizada del PGO.	1
2. REGIMENES ESPECIFICOS DEL SUELO: PATRIMONIO HISTÓRICO.....	1
1. DISPOSICIONES GENERALES.....	1
Artículo 2. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico	1
Artículo 3. Régimen de las intervenciones en el Patrimonio Histórico.....	3
Artículo 4. Conservación y utilización del Patrimonio Histórico.....	4
Artículo 5. Concesión de licencias de intervención en bienes integrantes del Patrimonio Histórico.	5
Artículo 6. Grados de protección de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico.....	5
Artículo 7. Tipos de Intervención en los bienes integrantes del Patrimonio Histórico.....	6
Artículo 8. Área de influencia del Patrimonio Histórico.	8
Artículo 9. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico.....	8
1. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	9
Artículo 10. Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico	9
Artículo 11. Grados de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos.....	10
Artículo 12. Normas de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos	10
Artículo 13. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Etnográfico.....	11
Artículo 14. Bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico	12
Artículo 15. Bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico	12
Artículo 16. Catálogo de Bienes Etnográficos del Municipio de Gáldar.....	13
3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN	13
1. DISPOSICIONES GENERALES.....	13
Artículo 17. Definición y Aplicación	13
Artículo 18. Tipos de Zonas y Sectores.....	14
1. ZONA I: VIVIENDAS UNIFAMILIARES	15
<i>1ª Edificación entremedianeras (bh). 15</i>	
Artículo 19. Condiciones de la Subzona bh1.....	15
Artículo 20. Condiciones de la Subzona bh2.....	16
Artículo 21. Condiciones de la Subzona bh2r.	17
Artículo 22. Condiciones de la Subzona bhe.....	17
<i>2ª Edificación unifamiliar aislada (e, cj).....</i>	<i>18</i>
Artículo 23. Condiciones de la Subzona e.....	18
Artículo 24. Condiciones de la Subzona cj.....	19
2. ZONA II: VIVIENDAS COLECTIVAS, EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL, TERCARIO Y DOTACIONAL.....	20
<i>i. Edificación abierta (A).....</i>	<i>20</i>
Artículo 25. Condiciones de la Subzona A.....	20
<i>ii. Edificación singular (E y I).....</i>	<i>21</i>
Artículo 26. Condiciones de la Subzona E.....	22
Artículo 27. Condiciones de la Subzona I ₅₀₀ . (Industrial).....	22
Artículo 28. Condiciones de la Subzona I ₁₀₀₀ . (Industrial).....	23
Artículo 29. Condiciones de las Subzonas de uso Terciario Comercial C.....	25
Artículo 30. Condiciones de la Subzona Ce.....	25
Artículo 31. Condiciones de las Subzonas de uso de Esparcimiento y Espacios Libres EL.....	27
Artículo 32. Condiciones de las Subzonas de uso Educativo y Científico E.....	27
Artículo 33. Condiciones de las Subzonas de uso Deportivo D.....	28
Artículo 34. Condiciones de las Subzonas de uso Deportivo y Comercial DDp-Co.....	28
Artículo 35. Condiciones de las Subzonas de uso Social S.....	29
<i>iii. Edificación en manzana cerrada.....</i>	<i>29</i>
Artículo 36. Condiciones de la Subzona Co.....	29
3. ZONA III: VIVIENDAS UNIFAMILIARES O COLECTIVAS EN MANZANA CERRADA	31
Artículo 37. Condiciones de la Subzona b2.....	31
Artículo 38. Condiciones de la Subzona b2r.....	33
Artículo 39. Condiciones de la Subzona b1.....	33
Artículo 40. Condiciones de la Subzona b3.....	34
Artículo 41. Condiciones de la Subzona b3r.....	36
Artículo 42. Condiciones de la Subzona b4.....	36
Artículo 43. Condiciones de la Subzona b5.....	36
Artículo 44. Condiciones de las Subzonas m.....	37
Artículo 45. Condiciones de la Subzona m4e.....	39
Artículo 46. Condiciones de la Subzona a1,a2 y a3.....	39
Artículo 47. Condiciones de la Subzona d.....	40
4. ZONA IV: VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS.....	42
Artículo 48. Condiciones Generales.....	42
Artículo 49. Ordenanza AR-1.....	45

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Barranco Hondo de Arriba- El Tablado, El Cabezó- Hoya de Pineda, La Gloria y Buenavista- Los Silos.....	45
Artículo 50. Ordenanza AR-2.....	45
Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Caideros - La Degollada, Fagajesto, Juncalillo y el Retamar.....	45
Artículo 51. Ordenanza AR-3.....	46
Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de El Roque, Tegeste, El Saucillo, Las Rosas Bajo (C. Jaque), El Palomar y Los Lomos (1º a 5º).....	46
Artículo 52. Ordenanza AR-4.....	46
Condiciones particulares del Asentamiento Rural de El Agazal.....	46
Artículo 53. Ordenanza AR-5.....	47
Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Los Lomos 1º a 5º y San Isidro.....	47
Artículo 54. Ordenanza AR-6.....	47
Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de El Roque, Barranco Hondo de Abajo y Calle Jordán.....	47
Artículo 55. Ordenanza AA.....	48
Condiciones particulares del Asentamiento Agrícola de Las Rosas.....	48
5. SECTOR R-1. CASCO DE GÁLDAR.....	50
Artículo 56. Condiciones de la Subzona CG1.....	50
Artículo 57. Condiciones de la Subzona CG2.....	51
Artículo 58. Condiciones de la Subzona CG3.....	51
Artículo 59. Condiciones de la Subzona C1-CG.....	52
Artículo 60. Condiciones de la Subzona C2-CG.....	53
Artículo 61. Condiciones de la Subzona EL-CG.....	54
Artículo 62. Condiciones de la Subzona ED-CG.....	54
Artículo 63. Condiciones de la Subzona DD-CG.....	55
Artículo 64. Condiciones de la Subzona SD1-CG.....	55
Artículo 65. Condiciones de la Subzona SD2-CG.....	56
6. SECTOR R-2. SAN ISIDRO-EL ROQUE.....	56
Artículo 66. Condiciones de la Subzona SI1.1.....	56
Artículo 67. Condiciones de la Subzona SI1.2.....	57
Artículo 68. Condiciones de la Subzona SI1.3.....	58
Artículo 69. Condiciones de la Subzona SI2.....	59
Artículo 70. Condiciones de la Subzona C-SI.....	60
Artículo 71. Condiciones de la Subzona EL-SI.....	60
Artículo 72. Condiciones de la Subzona ED-SI.....	61
Artículo 73. Condiciones de la Subzona SD-SI.....	61
7. SECTOR R-3. LLANO DE LOS QUINTANAS.....	62
Artículo 74. Condiciones de la Subzona QU1.1.....	62
Artículo 75. Condiciones de la Subzona QU1.2.....	63
Artículo 76. Condiciones de la Subzona QU2.....	63
Artículo 77. Condiciones de la Subzona QU3.1.....	64
Artículo 78. Condiciones de la Subzona QU3.2.....	65
Artículo 79. Condiciones de la Subzona QU3.3.....	66
Artículo 80. Condiciones de la Subzona QU4.1.....	66
Artículo 81. Condiciones de la Subzona QU4.2.....	66
Artículo 82. Condiciones de la Subzona C-QU.....	67
Artículo 83. Condiciones de la Subzona EL-QU.....	67
Artículo 84. Condiciones de la Subzona EL-C-QU.....	68
Artículo 85. Condiciones de la Subzona EL-S-QU.....	68
Artículo 86. Condiciones de la Subzona ED-QU.....	69
Artículo 87. Condiciones de la Subzona DD-QU.....	69
Artículo 88. Condiciones de la Subzona SD1-QU.....	70
Artículo 89. Condiciones de la Subzona SD2-QU.....	70
8. SECTOR R-4. PLAYA CANARIA.....	70
Artículo 90. Condiciones de la Subzona PC1.....	71
Artículo 91. Condiciones de la Subzona PC1*.....	71
Artículo 92. Condiciones de la Subzona C1-PC.....	72
Artículo 93. Condiciones de la Subzona C2-PC.....	72
Artículo 94. Condiciones de la Subzona C3-PC.....	73
Artículo 95. Condiciones de la Subzona R-PC.....	73
Artículo 96. Condiciones de la Subzona ED-PC.....	74
Artículo 97. Condiciones de la Subzona DQ-PC.....	75
Artículo 98. Condiciones de la Subzona SQ1-PC y SD-PC.....	75
Artículo 99. Condiciones de la Subzona SQ1*-PC.....	76
Artículo 100. Condiciones de la Subzona SQ3-PC.....	76

	Artículo 101. Condiciones de la Subzona H1-PC.....	76
	Artículo 102. Condiciones de la Subzona H2-PC.....	77
9.	SECTOR R-8. CALETA DE ABAJO.....	78
	Artículo 103. Condiciones de la subzona CA1.....	78
	Artículo 104. Condiciones de la Subzona C-CA.....	79
	Artículo 105. Condiciones de la Subzona EL1-CA.....	79
	Artículo 106. Condiciones de la Subzona EL2-CA.....	80
	Artículo 107. Condiciones de la Subzona ED-CA.....	80
10.	SECTOR R-6. FINCA PAVÓN.....	80
	Artículo 108. Condiciones de la Subzona FP1.....	80
	Artículo 109. Condiciones de la Subzona FP2.....	81
	Artículo 110. Condiciones de la Subzona FP3.....	82
	Artículo 111. Condiciones de la Subzona EL-FP.....	83
	Artículo 112. Condiciones de la Subzona ED-FP.....	83
	Artículo 113. Condiciones de la Subzona SD-FP.....	84
11.	SECTOR R-7. EL AGUJERO.....	84
	Artículo 114. Condiciones de la subzona AG1.....	84
	Artículo 115. Condiciones de la Subzona AG2.....	85
	Artículo 116. Condiciones de la Subzona C-AG.....	86
	Artículo 117. Condiciones de la Subzona ED-AG.....	86
	Artículo 118. Condiciones de la Subzona DD-AG.....	87
12.	SECTOR I-1. SAN ISIDRO NORTE.....	87
	Artículo 119. Condiciones de la Subzona IN.....	87
	Artículo 120. Condiciones de la Subzona C1-IN.....	88
	Artículo 121. Condiciones de la Subzona C2-IN.....	89
	Artículo 122. Condiciones de la Subzona EL-IN.....	89
	Artículo 123. Condiciones de la Subzona DD-IN.....	90
	Artículo 124. Condiciones de la Subzona SD-IN.....	90
13.	SECTOR R-5. SARDINA NORTE.....	91
	Artículo 125. Condiciones del Sector R-5.....	91
14.	SECTOR R-9. PUENTE DE GÁLDAR.....	91
	Artículo 126. Condiciones del Sector R-9.....	91
15.	DESARROLLO, GESTION Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO.....	91
16.	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.....	91
<i>iv.</i>	<i>Disposiciones Generales.....</i>	<i>91</i>
	Artículo 127. Áreas Territoriales.....	91
	Artículo 128. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.....	92
	Artículo 129. Planes Parciales de Ordenación.....	92
	Artículo 130. Planes Especiales de Ordenación.....	93
	Artículo 131. Estudios de Detalle.....	95
	Artículo 132. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo.....	96
	Artículo 133. Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico.....	96
<i>v.</i>	<i>Determinaciones para los Planes Parciales de Ordenación.....</i>	<i>101</i>
	Artículo 134. Condiciones generales de los planes parciales de ordenación.....	101
	Artículo 135. Condiciones de fraccionamiento de sectores.....	102
	Artículo 136. Contenido de los Planes Parciales de Ordenación.....	102
	Artículo 137. Criterios generales de ordenación de los sectores.....	102
	Artículo 138. Condiciones generales de la infraestructura viaria.....	103
	Artículo 139. Dotación de plazas de aparcamientos.....	105
	Artículo 140. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.....	105
	Artículo 141. Reserva de suelo para dotaciones, espacios libres públicos y viviendas sometidas a algún régimen de protección.....	106
17.	GESTIÓN URBANÍSTICA.....	107
	Artículo 142. Ámbitos de gestión.....	107
	Artículo 143. Unidades de Actuación.....	108
	Artículo 144. Modificación de las Unidades de Actuación.....	108
	Artículo 145. Reparcelación Urbanística.....	108
	Artículo 146. Reparcelación Económica.....	109
	Artículo 147. Reparcelación voluntaria y forzosa.....	109
18.	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	109
	Artículo 148. Sistema de ejecución pública y privada.....	109
	Artículo 149. Parcelaciones y segregaciones urbanísticas.....	110
	Artículo 150. Ejecución de obras de edificación.....	110
	Artículo 151. Ejecución de los Sistemas Generales.....	112
	Artículo 152. Ejecución de las dotaciones públicas.....	113
	Artículo 153. Ejecución de los Equipamientos Estructurantes.....	114
	Artículo 154. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.....	114

1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La Ordenación Pormenorizada del PGO.

1.- En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 32 del TRLOTENC´00otc-Lenac, el contenido del presente documento integrante del PGO comprende la ordenación pormenorizada. Así mismo y en concordancia con el artículo 33 del mismo texto legal, esta ordenación pormenorizada constituye la normativa urbanística del Plan Operativo del PGO de Gáldar.

2.- Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

- a) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de Ordenación de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
- b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda.
- c) La delimitación de unidades de actuación, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

Estos contenidos quedarán comprendidos en el Fichero de Ámbitos Urbanístico del PGO anejo al mismo.

- d) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del PGO mediante el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero.
- e) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.

2. REGIMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: PATRIMONIO HISTÓRICO

1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (de ahora en adelante Ley de Patrimonio Histórico de Canarias), constituye el Patrimonio Histórico de Canarias, y en concreto en el municipio de Gáldar, los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

Los bienes integrantes del patrimonio histórico canario, del municipio de Gáldar, estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:

1. **Registro de bienes de interés cultural (BIC).** Son Bienes de Interés Cultural del patrimonio histórico canario los bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos,

arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales expresamente mediante decreto del gobierno de canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 4/1999.

A este respecto, los bienes de interés cultural (BIC) del municipio de Gáldar, estarán englobados en alguna de las siguiente categorías:

a) Monumento: bienes que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras singulares de escultura siempre que sobresalgan por su valor arquitectónico, técnico, histórico, artístico, científico o social.

b) Conjunto Histórico: agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

c) Jardín Histórico: Espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, sensoriales o botánicos sobresalientes.

d) Sitio Histórico: Lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado de destacado valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico.

e) Zona Arqueológica: lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles representativos de antiguas culturas.

f) Zona Paleontológica: lugar que contiene vestigios fosilizados o restos de interés científico.

g) Sitio Etnológico: lugar que contiene bienes, muebles o inmuebles, representativos de los valores propios de la cultura tradicional o popular.

A efectos prácticos se adjunta un cuadro como inventario de los Bienes de Interés Cultural del Municipio de Gáldar:

BIC	CATEGORÍA	BOC Nº	BOC fecha	BOE nº	BOE fecha	Estado	Aprobación
BIC-1. Ermita de San José del Caidero	Monumento	13	3-01-1986	-----	-----	Declarado	D. 602/1985 20-12-85
BIC-2. Iglesia de Santiago de los Caballeros	Monumento	28	7-03-1986	-----	-----	Declarado	D.30/86 7-02-86
BIC-3. Casa del Capitán Quesada	Monumento	92	16-07-1993	-----	-----	Declarado	Acuerdo Gob. C. 13-12-1990
BIC-4. Ermita de San Sebastián	Monumento	92	16-07-1993	-----	-----	Declarado	Acuerdo Gob. C. 13-12-1990
BIC-5. Casa Verde de Aguilar	Monumento	139	1-11-1993	-----	-----	Declarado	D. 261/1993 24-09-93
BIC-6. Hacienda de Hoya de Pineda	Monumento	57	9-05-1994	-----	-----	Declarado	D. 39/1994 8-04-94
BIC-13. Casa, Museo y Obras de Antonio Padrón	Monumento	2	4-01-1993	-----	-----	Información Pública	D. de 24 Noviembre de 1992
BIC-14. Cantera de Toba Volcánica	Monumento	40	3-04-1995	-----	-----	Información Pública	D. de 29 de Noviembre de 1994

BIC	CATEGORÍA	BOC Nº	BOC fecha	BOE nº	BOE fecha	Estado	Aprobación
BIC-7. Gáldar Plaza de Santiago	Conjunto Histórico	-----	-----	135	6-06-1981	Declarado	R.D. 1048/1981 13-03-81
BIC-8. Barranco Hondo de Abajo	Conjunto Histórico	137	27-10-1993	-----	-----	Declarado	D. 258/1993 24-09-93
BIC-9. Ruinas de Casas y Tumbas de Gáldar	Zona Arqueológica	-----	-----	355	21-12-1949	Declarado	D. de 9 Diciembre de 1949
La Costa de Gáldar: Yacimientos de La Guancha, El Agujero y Bocabarranco		38	29-03-1995	-----	-----	Información Pública	D. de 7 de Septiembre de 1994
BIC-10. Botija	Zona Arqueológica	-----	-----	58	8-03-1984	Declarado	R.D. 3557/1983 21-12-83
		-----	-----	29	29-03-1995	Información Pública	D. de 19 de Octubre de 1994
BIC-11. Cueva Pintada de Gáldar	Zona Arqueológica	-----	-----	136	7-06-1972	Declarado	D. 1434/1972 25-05-72
Entorno de la Cueva Pintada		79	29-06-1994	-----	-----		Orden de 13 de Junio de 1994
BIC-12. Cuevas del Patronato o Facaracas	Zona Arqueológica	92	16-07-1993	-----	-----	Declarado	Acuerdo Gob. C. 27-12-1990
BIC-15. Los Mugaretes del Clavo	Zona Arqueológica	31	12-03-1993	-----	-----	Información Pública	D. de 28 de Enero de 1993

2. Catálogos Arquitectónicos Municipales y Cartas Arqueológicas Municipales. Siendo bienes catalogados o incluidos en la carta arqueológica, aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico.

Se aneja como parte integrante del presente PGO el **Catálogo Arquitectónico de Gáldar**, en plena concordancia con lo estipulado en el *Capítulo III “ De los Catálogos Arquitectónicos Municipales”, Título II*, de la Ley Patrimonio Histórico de Canarias.

En cuanto a la Carta Arqueológica de Gáldar, el PGO ha asumido su contenido, regulando el mismo como Protección del Patrimonio Arqueológico, amén de su ordenación urbanística que corresponderá a cada clase y categoría de suelo dónde se emplace, dónde incluso de han delimitado ámbitos a efectos de que su ordenación quede remitida a un instrumento de desarrollo.

Artículo 3. Régimen de las intervenciones en el Patrimonio Histórico

1. El acometimiento de intervenciones en el Patrimonio Histórico del municipio de Gáldar se sujetará a las siguientes determinaciones:

- a) Será de aplicación las determinaciones establecidas por el presente PGO en estricta relación a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, cuando no esté prevista la redacción de un instrumento de ordenación al que se haya remitido la misma. A este respecto, habrá de estar al régimen establecido en cuanto a los grados de protección y tipos de intervención establecido en las Fichas del **Catálogo Arquitectónico de Gáldar**.

- b) Para el caso de la existencia de una remisión a la redacción de un planeamiento de desarrollo del Patrimonio Histórico tal como un Plan Especial de Ordenación, se estará a las determinaciones singulares de ordenación establecidas en el mismo, con base a los grados de protección y tipos de intervención definidos en este Título.
- c) A estos efectos, se permitirán en las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico a la entrada en vigor del PGO, la **rehabilitación para su conservación**, con antigüedad superior a cincuenta años y que tengan valor etnográfico o arquitectónico declarado por el PGO o apreciado por el órgano competente para otorgar la autorización, licencia, calificación o proyecto, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o de servicios de edificios que no tuvieran anteriormente dichos usos. El proyecto de rehabilitación habrá de afectar a la totalidad de un edificio, y no limitarse a una parte o determinadas dependencias del mismo.

En cuanto a las condiciones para llevar a cabo tales intervenciones, se estará a lo dispuesto en *“Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes de valor etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico”*, establecidas en el *“Régimen Jurídico Urbanístico del Suelo Rústico”* en las normas urbanísticas de la ordenación estructural, dada la analogía existente.

Artículo 4. Conservación y utilización del Patrimonio Histórico.

- 1. En cuanto al deber de conservación del Patrimonio Histórico catalogado o declarado, se deberá estar a lo determinado en el artículo 52 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
- 2. A este respecto, la utilización de los bienes integrantes del Patrimonio histórico, se llevará a cabo según las normas específicas que les sean de aplicación en función del grado de protección que se les haya asignado, sin poner en peligro los valores que motivaron y se protegen. **En todo caso, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado previamente por el Cabildo Insular**, de conformidad con el artículo 54 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias. A este respecto, el uso será el del área en que se localicen siempre que no sea incompatible con el grado de protección y tipo de intervención asignado.
- 3. Será competencia del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, la autorización de las obras y usos que se realicen en los Bien de Interés Cultural.

Sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización directamente de las obras que afecten a los siguientes bienes, siempre y cuando no estén sometidos a un régimen cautelar transitorio, como los que establecen los Art. 48.1 y 65 de la Ley 4/1999 :

- b) Bienes o Inmuebles que no hayan sido catalogados como BIEN DE INTERÉS CULTURAL.
- c) Bienes o Inmuebles que no tengan incoado expediente administrativo de BIEN DE INTERÉS CULTURAL.
- d) Bienes o Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

Artículo 5. Concesión de licencias de intervención en bienes integrantes del Patrimonio Histórico.

Las licencias de intervención en Bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se regirá por lo determinado en el artículo 158 del TRLOTENC'00otc-Lenac.

Para la concesión de licencias en áreas incluidas, como de protección, en la Carta Arqueológica, o en sus Áreas de Influencia, será preceptiva la emisión de informe favorable del órgano competente en la materia sobre la compatibilidad de la obra con el desarrollo del grado de protección que corresponda, de acuerdo con los estudios específicos a que haya lugar.

Además de la descripción volumétrica y constructiva de la obra a realizar, convenientemente definida mediante anteproyecto, para la emisión del informe antes citado, se exige la siguiente documentación mínima:

- a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- b) Levantamiento a escala conveniente del plano general y de alzado del proyecto, cuando se trate de conjuntos y yacimientos arqueológicos.
- c) Descripción fotográfica del área de intervención catalogada.
- d) Montaje fotográfico indicativo del resultado de la ejecución de la obra.

Con respecto a la documentación mínima se determinan con carácter vinculante, las exigencias documentales que deberán cumplirse para la posible emisión del Informe antes citado.

- a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- b) Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de conjuntos y yacimientos arqueológicos.
- c) Descripción fotográfica con montaje indicativo del resultado final de la ejecución.

Es importante señalar que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 154 del TRLOTENC'00, sobre la inspección periódica de edificaciones catalogadas o protegidas.

Artículo 6. Grados de protección de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se fijan para los bienes integrantes del Patrimonio Histórico los siguientes grados de protección:

a) Integral:

Es aquel grado cuya finalidad es la protección de la totalidad del bien o elemento catalogado en él incluidos, y en concreto comprende lo siguiente:

1. Todos aquellos elementos o bienes que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de Gáldar. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.
2. Las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, conteniendo componentes cuya especial protección –en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

b) Ambiental:

Es aquel grado que protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles. Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar el ambiente urbano característico.

c) Parcial:

Es aquel grado que protege los elementos específicos del elemento o bien catalogado. Se incluye en este grado de protección, las edificaciones de valor arquitectónico con fachada y escala urbana que deben conservarse, por su aportación al ambiente urbano, siendo su interior de valor secundario o de mal estado de conservación, por lo que sólo se protegen la fachada y el volumen.

Artículo 7. Tipos de Intervención en los bienes integrantes del Patrimonio Histórico

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se permiten los siguientes tipos intervención, dependiendo del nivel de protección, con las condiciones que a continuación se indican:

1. Conservación.

Consisten en obras que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En todo caso, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

El mantenimiento incluye labores de limpieza, reparación de carpintería y elementos decorativos, retejado, pintura y cambios de solados.

Se considerará dentro de este tipo de intervención las obras de modernización de las instalaciones, que se concretarán en la introducción de nuevas instalaciones o reposición de aquellas deterioradas al objeto de mejorar el confort general del edificio.

La modernización de instalaciones no podrá plantearse cuando suponga una ocupación, distorsión o transformación de los espacios preexistentes.

2. Restauración.

Consisten en obras que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios de los edificios, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. En todo caso, las obras habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Además, estas obras deberán conservar la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

Las obras de restauración requieren un estudio histórico artístico y/o arqueológico tendente a la determinación fehaciente de las condiciones originales del edificio y garantizar el mayor nivel de conocimiento sobre el edificio.

La restauración se deberá concentrar en la protección y mejora de los sistemas constructivos existentes, el arreglo o reposición de elementos deteriorados y la eliminación de añadidos.

2.1. Reposición.

Consisten en la restitución o reposición de elementos constructivos se realizará en el caso de que se hayan efectuado con anterioridad sustituciones de cualquier elemento o unidad de obra tradicionales, como por ejemplo forjados de madera, artesonados de cubiertas, enfoscados a la cal, u por otros sistemas poco concordantes con el carácter del edificio, catalogado en su caso.

La reparación de estos elementos deberán realizarse necesariamente recuperando los sistemas constructivos empleados en la construcción original.

3. Consolidación.

Consiste en obras de consolidación que tienen como objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio o elemento en relación con las necesidades de uso a que sea destinado.

4. Rehabilitación.

Consisten en obras tendentes a la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipologías del inmueble.

Este tipo de intervención es predicable de las obras de reforma que suponen la redistribución de espacios interiores modificando las dimensiones y tabiquerías interiores para albergar adecuadamente los nuevos usos que se proponen en el edificio a conservar.

Las obras de reforma no deberán suponer una transformación radical de los elementos en su caso catalogados, para lo cual no se podrá afectar las características estructurales existentes, ni alterar aquellos elementos definitorios de la arquitectura tales como zaguanes de acceso, escalera principal, patios y tejados que condicionaran las posibilidades de modificación interior.

5. Remodelación

Consisten en obras que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

a) Ampliación

Consisten en obras para la ampliación del inmueble o bien mediante el añadido de nuevas dependencias y cuerpos a los ya existentes ocupando superficies de parcela sin edificar hasta los límites que se definan. Para ello se emplearán tipologías y sistemas constructivos convencionales

siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente con la que deberá buscar analogías formales.

Las obras de ampliación no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en el presente Plan General.

b) Remonta

Consisten en obras que suponen el crecimiento en altura sobre los bienes o inmuebles en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa. Para ello, la nueva planta que se añada deberá aprovechar el sistema estructural de muros de carga, apoyando la nueva estructura del cuerpo añadido a la estructura existente.

Las obras de remonta no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en el presente Plan General.

c) Reestructuración

Consisten en alteraciones sustanciales del espacio interior de los inmuebles, modificando incluso las características estructurales previas.

La reestructuración posibilita el vaciado total del inmueble manteniendo las fachadas que den frente a la calle, así como la introducción de forjados intermedios, siempre y cuando no dificulten el buen funcionamiento de los huecos existentes. En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. La aplicación de la normativa de ordenanza específica de la zona en que se localizan los bienes catalogados deberá ser en todo caso subsidiaria al tipo de intervención permitido, detallado en el Catálogo para cada bien patrimonial. La concreción final de las intervenciones de rehabilitación y remodelación queda sujeta al informe de la oficina técnica municipal y de la Comisión de Patrimonio.

Es importante señalar que primará la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, sobre las cuestiones que susciten contradictorias con el presente texto.

Artículo 8. Área de influencia del Patrimonio Histórico.

La zona inmediata, colindante, con los elementos, conjuntos y yacimientos arqueológicos catalogados, que no necesariamente ha de coincidir con las áreas de protección de los BIC, constituye el Área de Influencia o de Respeto, que asegure la implantación del "objeto" de su entorno libre o edificado, manteniendo o potenciando los efectos visuales, perfiles, estructura, ambientación, etc., y todo aquello que constituye su interés histórico y cultural. En tanto no se realicen actuaciones debidamente desarrolladas, según la categoría de suelo y grado de intervención permitidos, en Áreas de Influencia o de Respeto no se permitirá la acumulación de basuras, anuncios publicitarios y elementos distorsionadores de su carácter. Las circunstancias de protección podría ampliarse para el resto de los bienes integrantes del patrimonio histórico.

Artículo 9. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico delimitado en el presente PGO, se desarrollará por los preceptivos Planes Especiales de Ordenación, según el artículo 37.3 del TRLOTENC'00otc-Lenac.

En lo referente al Patrimonio Histórico de Bienes de Interés Cultural declarados en la categoría de Conjunto Histórico, y en relación directa con la clasificación y categorización del suelo se prevén el desarrollo mediante Planes Especiales de Ordenación de los siguientes ámbitos:

Denominación	Plan	Clase y Categoría	Instrumento de ordenación y ámbito de afección
BIC-7. Conjunto Histórico de Gáldar. Plaza de Santiago	PERI-1	SUCU	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará el Conjunto Histórico.
BIC-8. Barranco Hondo de Abajo	PE-4	SRAR-12	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará simultáneamente el respectivo asentamiento rural colindante.

En lo referente al Patrimonio Histórico de Bienes de Interés Cultural declarados en la categoría de Zonas Arqueológicas, y en relación directa con la clasificación y categorización del suelo se prevén el desarrollo mediante Planes Especiales de Ordenación de los siguientes ámbitos:

Denominación	Plan	Clase y Categoría	Instrumento de ordenación y ámbito de afección
BIC-9. Ruinas de Casas y Tumbas de Gáldar	PERI-3	SUCU SRPC-2	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará simultáneamente el respectivo suelo urbano. SG-ARQ-2. Parque Arqueológico El Agujero - La Guancha-Bocabarranco.
BIC-11. Cueva Pintada de Gáldar	PERI-1	SUCU	SG-ARQ-1-PE. Parque Arqueológico Cueva Pintada
BIC-15. Los Mugarettes del Clavo	PE	SRPC-1	SG-ARQ-3-PE. Parque Arqueológico Los Mugarettes del Clavo. El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará el Sistema General.

1. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 10. Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico

El Patrimonio Arqueológico del Municipio de Gáldar, lo constituyen aquellos bienes inmuebles y muebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en superficie como en el subsuelo o en el mar territorial, que han dado lugar a la delimitación de áreas y yacimientos arqueológicos.

De conformidad con la Carta Arqueológica de Gáldar, se han delimitado veintinueve Áreas Arqueológicas, que son los que a continuación se relacionan:

De estas Áreas y Yacimientos Arqueológicas relacionadas, a continuación se relacionan los Bienes de Interés Cultural declarados o pendientes de declaración:

Los bienes de interés cultural declarados en la categoría de Conjunto Histórico son:

BIC-7. Gáldar. R.D. 1048/1981, 13 de Marzo de 1981 (BOE 135, de 6.06.1981). (Plaza de Santiago). Declarado como Plaza de Santiago.

BIC-8. Barranco Hondo de Abajo. D. 258/1993, 24 de Septiembre (BOC 137, de 27.10.1993).

En la categoría de Zona Arqueológica Gáldar cuenta con los siguientes bienes de interés cultural declarados:

BIC-9. Ruinas de Casas y Tumbas de Gáldar: Costa de Gáldar. D. 9 de Diciembre de 1949 (BOE 355, de 21.12.1949) (Yacimientos de La Guancha, El Agujero y Bocabarranco). La Costa de Gáldar. (Yacimiento de La Guancha, El Agujero y Bocabarranco en Gáldar). Abierto el período de información pública por Decreto de 7 de Septiembre de 1994 (BOC 38, de 29.03.1995).

BIC-10. Botija. R.D. 3557/1983, 21 de Diciembre de 1983 (BOE 58, de 8.03.1984) (Yacimiento arqueológico de Botija).

Botija. Abierto el período de información pública por Decreto de 19 de Octubre de 1994. (BOC 29, de 29.03.1995).

BIC-11. Cueva Pintada de Gáldar. D. 1434/1972, 25 de Mayo de 1972 (BOE 136, de 7.06.1972) (Cueva Prehistórica de Gáldar). Declaración del entorno de la Cueva Pintada por Orden de 13 de Junio de 1994 (BOC 79, de 29.06.94).

BIC-12. Cuevas del Patronato o Facaracas. Orden de 2 de Julio de 1993, de publicidad del Acuerdo de Gobierno de Canarias de 27 de Diciembre de 1990 (BOC 92, de 16.07.1993).

El único expediente incoado y tramitándose actualmente en la categoría de Zona Arqueológica es el siguiente:

BIC-15. Los Mugaretes del Clavo. Se incoa el expediente por Resolución de la Dirección General de Cultura del Cabildo de Gran Canaria, de 19 de mayo. BOC 101, de 26.7.1989. Abierto el período de información pública por Decreto de 28 de Enero de 1993 (BOC 31, de 12.03.1993).

Artículo 11. Grados de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos

Se establecen 2 grados de protección, siendo estos los siguientes:

GRADO 1 .- Protección Integral, pertenecen a él los yacimientos que por su importancia cultural han de ser objeto específico e inmediato de protección, estudio y conservación.

GRADO 2.- Protección Preventiva, pertenecen a él las áreas que supuestamente contienen restos arqueológicos y los yacimientos.

Artículo 12. Normas de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos

Las normas de protección serán de aplicación en relación a los Grados de Protección, establecidos en el artículo precedente.

Determinaciones de Aplicación para el **GRADO 1**.

- a) Estos yacimientos no podrán destruirse bajo ningún concepto.
- b) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será preceptivo realizar una excavación, por técnico competente; y la emisión de un informe del Órgano Competente en la materia .

- c) El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia, iniciándose antes de un mes. Al terminar dicha excavación de urgencia se emitirá un informe que especificará si se deben continuar los trabajos, plazos máximos de ejecución y posibilidad de la obra solicitada o necesidad de conservar los restos "in situ".

En las zonas inmediatas colindantes al Yacimiento delimitado incluidas en las áreas de protección cultural o interés arqueológico que figuran determinadas en los planos de Ordenación Pormenorizada, en el Suelo Urbano y en el Urbanizable, así como en los Sistemas Generales Arqueológicos y en el Suelo Rústico Protección Cultural, para la realización de obras se deberá certificar, previamente a la concesión de licencia, por el Equipo Técnico – Científico especialmente cualificado, la carencia de elementos de valor arqueológico en el punto en que se haya de ejecutar el elemento en cuestión. En caso de que esta certificación fuese negativa (en el sentido de inexistencia de riesgo grave) se deberá continuar el procedimiento conforme a las normas establecidas para el Grado 2.

Determinaciones de Aplicación para el **GRADO 2**.

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será preceptiva la emisión de un informe del Organo competente en la materia.

No obstante en las Normas de Protección para las Áreas y yacimientos Arqueológicos, estaremos a lo dispuesto en el Art. 65 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias. En todo caso, para aquellas actuaciones que afecten a BIC, incoados o declarados, deberá recabarse informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, como establece el Art. 55 de la citada Ley Canaria, entendemos que lo mismo podría aplicarse cuando la relevancia de los hallazgos lo aconsejen y al criterio del presidente de dicha Comisión.

2. PROTECCIÓN PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Artículo 13. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Etnográfico.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico delimitado en el presente PGO, se desarrollará por los preceptivos Planes Especiales de Ordenación, según el artículo 37.3 del TRLOTENC'00 .

En lo referente al Patrimonio Etnográfico, y en relación directa con la clasificación y categorización del suelo se prevén el desarrollo mediante Planes Especiales de Ordenación de los siguientes ámbitos, por sus características de poblados de cuevas trogloditas, núcleos tradicionales de casas o núcleos mixtos:

Denominación	Plan	Clase y Categoría	Instrumento de ordenación y ámbito de afección
Cuevas de las Toscas	PE	SRAR-3	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará simultáneamente el respectivo asentamiento rural.
Cuevas de las Cruces	PE	SRAR-4	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará simultáneamente el respectivo asentamiento rural.
Ciaderos de San José	PE	SRAR-10	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará simultáneamente el respectivo asentamiento rural.
Bco. Hondo de Abajo- La Majadilla	PE	SRAR-12	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará simultáneamente el respectivo asentamiento rural.

Artículo 14. Bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico

El patrimonio etnográfico del municipio de Gáldar, está formado por bienes muebles e inmuebles los conocimientos, técnicas y actividades y sus formas de expresión y transmisión, que son testimonio y expresión relevante de la cultura tradicional, de conformidad con lo que determina el artículo 72 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Dentro de estos bienes, y de conformidad con el artículo 73.2 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, las construcciones y conjuntos resultado del hábitat natural popular, tales como poblados de casas, haciendas o cuevas, se consideran bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico. Se consideran, por tanto *Cuevas*, excavaciones preexistentes en el terreno destinadas al uso residencial, agropecuario y religioso, cuyas condiciones mínimas sean 20 m² de superficie que garanticen las condiciones de habitabilidad y tengan resuelto su acceso. A los efectos de esta normativa, se regula la edificación, construcción e instalación adosada a las mismas con la finalidad de asegurar su preservación como patrimonio etnográfico.

Artículo 15. Bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico

Sin perjuicio del régimen de protección establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el presente PGO regula las intervenciones, de la siguiente manera:

En cuevas destinadas al uso residencial se podrán adosar a la fachada de la misma excavada, siguiendo los criterios estéticos y compositivos tradicionales de máxima adaptación volumétrica y mimetización con el territorio; estrictamente aquellos volúmenes, formalmente fragmentados e irregulares, requeridos para adecuar las viviendas a las exigencias legales de habitabilidad, de acuerdo con los módulos mínimos aplicables a las piezas de aseos y cocina.

Para el resto de las piezas el Ayuntamiento instará ante el Órgano competente en la materia a fin de que se arbitren medidas especiales que contemplen las circunstancias específicas de estas unidades habitacionales de tal manera que se posibilite su regularización

Artículo 16. Catálogo de Bienes Etnográficos del Municipio de Gáldar.

Los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico se documentan e inventarían mediante la Carta Etnográfica de Gáldar, y quedan recogidos en su mayor parte en el Catálogo Arquitectónico de Gáldar integrado en este PGO, elaborado de conformidad con las determinaciones establecida en el artículo 74 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y artículo 39 del TRLOTENC'00.

Las determinaciones del citado Catálogo, así como los grados de protección y los Tipos de Intervención, serán los que expresamente ha determinado el presente PGO en el Capítulo de "*Disposiciones Generales*" del presente Título.

3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 17. Definición y Aplicación

Son las condiciones edificatorias que, complementando a las generales que se recogen en la "Condiciones Generales y Particulares de los Usos" y "Parámetros Generales de la Edificación y su relación con el Entorno" del *Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural*, regulan el régimen de la edificación.

De acuerdo con el punto anterior, con independencia de los aspectos generales ya regulados en el mencionado Anexo, en las zonas urbanas de los cascos, se someterán las actuaciones edificatorias a las determinaciones específicas del presente Título.

En los ámbitos de suelo urbano y suelo rústico en asentamiento rural y agrícola de ordenación directa, y por tanto no remitido a planeamiento de desarrollo, tales como Planes Especiales, Planes Especiales y Reforma Interior y Planes Parciales de Reforma Interior (PE, PERI y PPRI), estas condiciones edificatorias alcanzan un grado de definición suficiente para su aplicación directa al proceder a la edificación de las parcelas, y enmarcadas en las diferentes Zonas tipológicas.

El suelo clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado, integrado por aquellos sectores que cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado o son ordenados directamente por el PGO, tienen recogidas sus condiciones edificatorias con definición suficiente en este Título, enmarcados en los correspondientes Sectores de los Planes Parciales de Ordenación.

Al suelo clasificado como Suelo Urbanizable, en cuanto a condiciones edificatorias, sólo se le asignan a través del, o los sistemas de ordenación, las tipológicas que deberán regir para su ordenación, ya que será el instrumento de desarrollo del mismo, el Plan Parcial de Ordenación (PP), el que posteriormente, deberá desarrollar su ordenación y el establecimiento de las condiciones de la edificación.

Artículo 18. Tipos de Zonas y Sectores.

1. El criterio seguido en la ordenación de las áreas urbanas y núcleos rurales del municipio es el de establecer zonas tipológicas diferenciadas, de tal manera que el tejido urbano se conforme por masas edificatorias que, pese a su heterogeneidad, se presenten con una morfología compacta y armónica. Así, persiguiendo la obtención de implantaciones tipológicas, y funcionales acordes con cada una de las intervenciones que establecen distintas categorías atendiendo al uso característico.

Zona I	Viviendas unifamiliares, sistema de ordenación de edificación entremedianeras, edificación unifamiliar aislada y edificación de conjunto.
Zona II	Viviendas colectivas, edificaciones dotacionales e industriales, sistema de ordenación de edificación abierta y edificación singular.
Zona III	Viviendas unifamiliares o colectivas en manzanas cerrada, sistema de ordenación de edificación en manzana cerrada.
Zona IV	Viviendas unifamiliares en asentamientos rurales y agrícolas, sistema de ordenación entremedianeras y edificación unifamiliar aislada.

En términos generales, se aplica las distintas zonas en ámbitos de suelo urbano o núcleos de población en suelo rústico, diferenciado en SUBZONAS, por sus alturas, o por las características edificatorias que adoptan los tipos definidos por la tipología correspondiente, (ático retranqueado, patio posterior, etc.).

4. Los sectores correspondientes a los Planes Parciales de Ordenación aprobados o ordenados directamente por el PGO son los siguientes:

Sector R-1	Casco de Gáldar
Sector R-2	San Isidro –El Roque
Sector R-3	Llano de Los Quintanas
Sector R-4	Playa Canaria
Sector R-5	Sardina Norte
Sector R-6	Finca Pavón
Sector R-7	El Agujero
Sector R-8	Caleta de Abajo
Sector R-9	Puente de Gáldar
Sector I-1	San Isidro Norte
Sector SUNS-E	Las Longueras

1. ZONA I: VIVIENDAS UNIFAMILIARES

1ª Edificación entremedianeras (bh).

Artículo 19. Condiciones de la Subzona bh1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación Entremedianeras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento. Una (1) plaza /vivienda en el interior de la parcela.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano: El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal.

b) En planta sobre rasante:

El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 125 m². La longitud de fachada mínima será de seis (6) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de una (1) planta, siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) como máximo, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle, no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de cinco metros y medio (5'50). En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante medida hasta el plano inferior del alero no excederá de cuatro (4) metros, y la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de cinco metros con cincuenta (5'50).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela es la resultante de aplicar el retranqueo.

RETRANQUEOS: Se retranqueará la edificación en su lindero anterior, a calle, cinco (5) m debiéndose tratar este espacio ajardinado.

VUELOS: No se permiten cuerpos volados.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

Artículo 20. Condiciones de la Subzona bh2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras, con retranqueo anterior y posterior.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano: El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal.

b) En plantas sobre rasante:

El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

El uso Residencial en la categoría de vivienda colectiva.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario en la categoría de Hostelería y Restauración.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 125 m². La longitud de fachada mínima será de seis (6) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de dos (2) plantas, siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) como máximo, no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de ocho metros y medio (8'50). En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante de parcela urbanizada medida hasta el plano inferior del alero no excederá de siete metros (7'00), y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle que discurre lindando con la parcela en cota inferior no excederá de nueve metros y medio (9'50). La altura aparente no deberá superar en ningún caso las dos (2) plantas (con la salvedad del semisótano).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela es la que resulte de aplicar el retranqueo, anterior y posterior, por lo que dependerá de su superficie.

RETRANQUEOS: Se deberá retranquear la edificación tres (3) metros como mínimo, en dos de sus linderos (anterior y posterior). Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en el mismo obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.

VUELOS: No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública. En caso de solucionar la planta alta con cuerpos volados, la proyección de los mismos en planta no podrá invadir las zonas de retranqueos.

OTROS: Se tolerarán patios de medianeras. Se tolerará más fondo de parcela cuando la edificación dé fachada a dos calles, o a calle y espacio libre.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

Artículo 21. Condiciones de la Subzona bh2r.

Reúne las mismas características que la bh2, salvo que el retranqueo, mayor o igual a tres (3) metros, puede ser anterior o posterior, viniendo reflejado en los planos de Ordenación Pormenorizada, y la edificabilidad que es de 1'6 m²/m².

Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en el mismo obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.

Artículo 22. Condiciones de la Subzona bhe.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras, con alineación a fachada, escalonada vinculada a huerta o jardín trasero. Se localiza en la manzana señalada con la sigla "bhe1" en el suelo urbano de Hoya de Pineda.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento. Una (1) plaza/vivienda en el interior de la parcela.

USOS COMPATIBLES: El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario Comercial en la categoría de Pequeño Comercio.

El uso Terciario de Hostelería en la categoría de Restaurante.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial de carácter local.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 100 m². En el caso de promoción conjunta la parcela mínima podrá reducirse hasta 80 m². La longitud de fachada mínima será de seis (6) metros y el fondo máximo de la parcela será el de la alineación de la manzana en ese punto.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de una (1) planta a rasante de vía de acceso, admitiéndose hacia la trasera una planta vividera bajo aquella rasante, siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) como máximo, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle, no excediendo la altura de cornisa sobre la rasante, medida hasta la cara inferior del forjado, de cuatro metros y medio (4'50).

Las cubiertas serán inclinadas predominantemente, con caída a favor de la pendiente del terreno. La altura de coronación de la cubierta será de seis metros y medio (6'50) como máximo.

Bajo la rasante de la calle y dada la pendiente del terreno, se permite edificar una planta adicional, que computará a efectos de edificabilidad, y que para ser considerada pieza habitable habrá de tener al menos dos metros y medio (2'50) de altura libre.

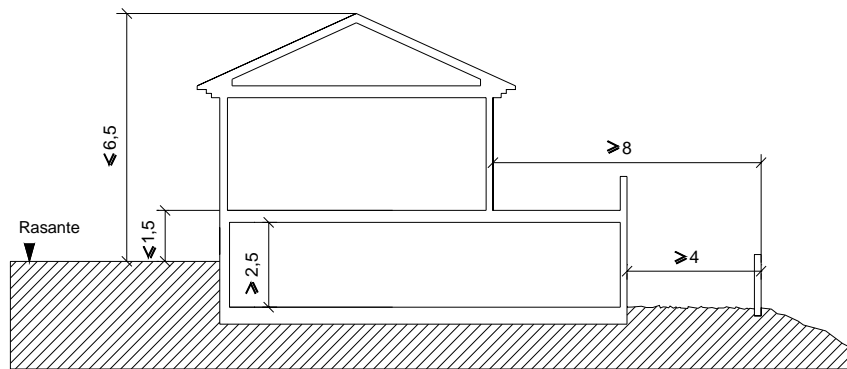
EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela es la resultante de aplicar el retranqueo.

RETRANQUEOS: La edificación habrá de estar alineada a la alineación de la calle.

VUELOS: No se permiten cuerpos volados.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.



2ª Edificación unifamiliar aislada (e, cj).

Artículo 23. Condiciones de la Subzona e.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación unifamiliar aislada y de conjunto.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/100 m² construidos.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sobre rasante:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de dos (2) plantas, siendo la altura máxima libre de la planta baja de tres (3) metros permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle, no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de ocho metros (8'00). En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante medida hasta el plano inferior del alero no excederá de seis metros y medio (6'50) y la de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de ocho metros (8'00).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela es el 25% de su superficie.

RETRANQUEOS: Se establece un retranqueo mínimo de cuatro (4) metros a linderos públicos y al menos tres (3) metros del resto. Las partes no edificadas de la parcela habrán de ser tratadas como zonas ajardinadas.

Se permitirá la posibilidad de adosarse a linderos privados en promociones únicas.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos abiertos siempre en una longitud igual o inferior al 25% de la longitud total de la fachada. A efectos de edificabilidad los vuelos abiertos computarán el 50% de su superficie

No se permiten vuelos de cuerpos cerrados.

La zona de retranqueo no puede ocuparse por cuerpos volados.

Artículo 24. Condiciones de la Subzona cj.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación unifamiliar aislada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento, a razón de dos (2) plazas/ vivienda.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano: El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal.

b) En planta sobre rasante:

El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario de Hostelería en la categoría de Restaurante.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será:

- cj 400. = 400 m²

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de seis metros y medio (6'50) la altura de cornisa y de ocho metros (8'00) la de coronación, sobre la rasante de la calle. La altura libre de la planta baja no será superior a tres metros y medio (3'50).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será :

- cj 400. 0'70 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será:

- cj 400. 60% .

RETRANQUEOS: Se establece un retranqueo mínimo de cuatro (4) m al lindero público y una separación de tres (3) metros al resto de los linderos de la parcela. En la zona de retranqueo no se permite ningún tipo de edificación, ni tampoco bajo rasante.

VUELOS: No se permiten en la zona de retranqueos.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS: No será inferior a seis (6) metros. Se exceptúan las viviendas pareadas en su lindero común.

2. ZONA II: VIVIENDAS COLECTIVAS, EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL, TERCIARIO Y DOTACIONAL.

i. Edificación abierta (A).

Artículo 25. Condiciones de la Subzona A.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación Abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en sótano o semisótano.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeño Almacén y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta baja:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeño Almacén y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

El uso de Garaje. (Sólo a partir de la primera crujía).

c) En plantas superiores con uso no residencial: (Los accesos deberán ser diferenciados de los de

las viviendas).

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

d) En plantas superiores con uso residencial:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario en la categoría de Hostelería y Restauración.

El uso Terciario en la categoría de Recreativo.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 625 m². La longitud mínima de fachada será de veinticinco (25) metros y su forma tal que permitirá inscribir un círculo de Ø 25 metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será:

- Tres (3) plantas, baja + dos (2) plantas, no excediendo de diez (10) metros la altura de cornisa y de once metros y medio (11'50) la de coronación, sobre la rasante de la calle.
- Cuatro (4) plantas, baja + tres (3) plantas, no excediendo de trece (13) metros la altura de cornisa y de catorce metros y medio (14'50) la de coronación, sobre la rasante de la calle.
- Cinco (5) plantas, baja + tres (4) plantas, no excediendo de dieciséis (16) metros la altura de cornisa y de diecisiete metros y medio (17'50) la de coronación, sobre la rasante de la calle.

La altura libre de la planta baja no será superior a tres metros y medio (3'50).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será de:

- 1'40 m² construidos por cada m² de superficie de parcela para A3.
- 1'90 m² construidos por cada m² de superficie de parcela para A4.
- 2'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela para A5.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: Se establece un retranqueo mínimo de cuatro (4) m a todos los linderos. Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en el mismo obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.

VUELOS: No se permiten en la zona de retranqueos.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

ii. Edificación singular (E y I).

Artículo 26. Condiciones de la Subzona E.

El resto de ordenanzas constituyen el elemento regulador de aquellas parcelas, o manzanas, que por la excepcionalidad de sus circunstancias específicas han requerido una ordenanza especial que responde bien a las preexistencias que operan sobre esa determinada parcela (edificación consolidada, con ordenanzas ya definida, etc.) bien a las características especiales de su entorno inmediato. La tipología en la mayoría de éstos casos es edificación abierta.

Artículo 27. Condiciones de la Subzona I₅₀₀. (Industrial).

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular, naves industriales, talleres, edificios de almacenamiento, en manzana cerrada. Industria media.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Secundario (Industrial), en la categoría (B) de Industria Media y Almacén Mediano.

En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento, a razón de una (1) plaza/200 m² en el interior de la parcela.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en la categoría (A) Industria Pequeña y Pequeños Almacenes, e Industria Artesanal.

El uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial.

El uso Terciario de Oficinas como uso vinculado a la actividad principal.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Secundario (Industrial en la categoría (D) de Almacenes Mayoristas.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Local Comercial, Galería Comercial y Centro Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Cafeterías, Restaurantes y Grandes Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión, Locales de Espectáculos y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (Infraestructuras).

USOS PROHIBIDOS: El Uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela mínima será de 500 m². El frente mínimo será de quince (15) metros, y la sección mínima de la vía pública de nueve (9) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima se fija en dos plantas, ocho metros y medio (8'50) al alero y diez (10) metros a la cumbre, medidas sobre la rasante de la vía pública.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela será 80%.

RETRANQUEOS: El retranqueo al lindero de fachada será de cinco (5) metros.

ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA: Los instrumentos de planeamiento que desarrollen la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable de uso industrial tendrán que analizar la forma de implantación de la edificación en los terrenos que tengan pendientes.

TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES: El espacio libre no edificado resultante de los retranqueos sólo podrá dedicarse a aparcamiento de vehículos, jardín o muelles de carga. No se permiten sótanos externos a la edificación, salvo para instalaciones de aljibes, depósitos de combustibles, etc., en cualquier caso habitáculos no vivideros propios para el mantenimiento de las instalaciones.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Además de las condiciones generales contenidas en este PGO, en la tipología de edificación industrial deberán contemplarse las siguientes condiciones particulares:

- En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la diferencia de alturas entre los edificios en el plano medianero no podrá exceder de tres (3) metros entre las líneas de coronación respectivas.
- Si alguno de los edificios colindantes precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de cuarenta y cinco grados, trazado desde la linde medianera.

En el espacio libre de parcela resultante de los retranqueos, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado inmediata al cerramiento de la parcela. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida. Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponer de arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

Artículo 28. Condiciones de la Subzona I₁₀₀₀. (Industrial).

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular, naves industriales, talleres, edificios de almacenamiento, aislados o adosados a algunos de los lindes. Industria Grande.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Secundario (Industrial), en la categoría (B) de Industria Media y Almacén Mediano, categoría (C) de Industria Grande y Almacén Grande y categoría (D) de Industrias Especiales y Almacenes Mayoristas.

En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento, a razón de una (1) plaza/200 m² en el interior de la parcela.

USOS COMPATIBLES:

El uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial

El uso Terciario de Oficinas, como uso vinculado a la actividad principal.

El uso Terciario de Hostelería, en las categorías de Bares, Cafetería y Pequeño Restaurante.

El uso Residencial en vivienda de vigilante, con una superficie máxima de 60 m² útiles. (Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad).

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario Comercial en las categorías de Local Comercial, Galería Comercial, Centro Comercial y Gran Superficie.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en todas las categorías.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión, Locales de Espectáculos y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos. (Infraestructuras).

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela mínima será de 1.000 m². El frente mínimo será de veinte (20) metros, y la sección mínima de la vía pública de doce (12) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima se fija en dos plantas, nueve metros y medio (9'50) al alero y once metros y medio (11'50) a la cumbre, medidas sobre la rasante del terreno.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela será 80%.

RETRANQUEOS: Los retranqueos los linderos anterior y posterior de la parcela serán de cinco (5) metros.

ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA: Los instrumentos de planeamiento que desarrollen la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable de uso industrial tendrán que analizar la forma de implantación de la edificación en los terrenos que tengan pendientes.

TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES: El espacio libre no edificado resultante de los retranqueos sólo podrá dedicarse a aparcamiento de vehículos, jardín o muelles de carga, salvo las excepciones de los apartados siguientes, que sólo se podrán ubicar en la zona de retranqueo posterior. Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre no edificado interior de la parcela.

En el espacio libre de la parcela entre la fachada y la alineación exterior podrá construirse una caseta de control o portería de 4'00 m² de superficie máxima y tres (3) metros de altura.

El espacio libre contiguo a la fachada trasera podrá utilizarse para almacenaje al aire libre de productos, siempre que las características de éstos lo permitan según la legislación sectorial aplicable.

No se permiten sótanos externos a la edificación, salvo para instalaciones de aljibes, depósitos de combustibles, etc., en cualquier caso habitáculos no viveros propios para el mantenimiento de las instalaciones.

Los depósitos de combustibles destinados a uso de la industria o cualquier otra instalación auxiliar que contenga productos peligrosos, de permitirlo la legislación sectorial aplicable, sólo podrán ubicarse en el espacio libre de la parcela que no sea colindante con la vía de acceso. En caso de que pudieran ser visibles desde vías o espacios públicos, deberán ocultarse a la vista mediante pantallas de arbolado o setos de vegetación.

La ubicación de los elementos permitidos en el espacio libre resultante de los retranqueos, deberá conjugarse con las condiciones generales estéticas establecidas para los mismos, y estará siempre supeditada a la normativa sectorial de aplicación.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Además de las condiciones generales contenidas en este PGO, en la tipología de edificación industrial deberán contemplarse las siguientes condiciones particulares:

- En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la

diferencia de alturas entre los edificios en el plano medianero no podrá exceder de tres (3) metros entre las líneas de coronación respectivas.

- Si alguno de los edificios colindantes precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de cuarenta y cinco grados, trazado desde la linde medianera.

En el espacio libre de parcela resultante de los retranqueos, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado inmediata al cerramiento de la parcela. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida. Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponer de arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

Artículo 29. Condiciones de las Subzonas de uso Terciario Comercial C.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario en todas las categorías de comercial, excepto Grandes Superficies.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso terciario en la categoría de comercial en el apartado: 1.5.2.8 "*Régimen de compatibilidad de los usos con el uso comercial*", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura será la predominante en la zona, siendo la máxima de tres (3) plantas, baja + dos (2) plantas, no excediendo de trece (13'00) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

Artículo 30. Condiciones de la Subzona Ce.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario en la categoría de Comercial y el uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeño Almacén y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Aparcamiento ligado a la actividad comercial.

b) En planta baja:

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres y deportivo).

c) En plantas superiores con uso no residencial: (Los accesos deberán ser diferenciados de los de las viviendas).

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres y deportivo).

d) En plantas superiores con uso residencial:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario en la categoría de Hostelería y Restauración.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario en la categoría de Recreativo.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: Dado el carácter excepcional de esta tipología, no se establece parcela mínima, siendo ésta la superficie de la manzana correspondiente a la misma señalada en el plano de ordenación pormenorizada del Casco de Gáldar.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cinco (5) plantas respecto a la calle Delgado, no excediendo de dieciocho (18) metros la altura de cornisa y de diecinueve metros y medio (19'50) la de coronación, sobre la rasante de la citada calle. La altura libre de la planta baja de uso comercial no será superior a cuatro metros con quince (4'15).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será de 2'15 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela será del 100%, para la planta baja comercial y del 35% para el resto de las plantas.

RETRANQUEOS: A partir de la primera planta respecto a la calle Delgado, se establece el retranqueo resultante de la alineación del cuerpo edificado, con un fondo máximo dieciocho (18) metros, al lindero noreste de la parcela.

OTROS: Se permite la construcción de dos plantas de sótano respecto de la cota de la calle Delgado.

Artículo 31. Condiciones de las Subzonas de uso de Esparcimiento y Espacios Libres EL.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela mínima para que se pueda edificar será de 500 m².

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de tres metros y medio (3'50) la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'01 m² construidos por cada m² de superficie de parcela. No computarán a efectos de edificabilidad los elementos o construcciones desmontables.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 1%.

RETRANQUEOS: Se establece un retranqueo mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 32. Condiciones de las Subzonas de uso Educativo y Científico E.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento a razón de una (1) plaza/cada unidad docente o por cada veinticinco (25) alumnos.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de tres (3) plantas, baja + dos (2) plantas, no excediendo de diez metros y medio (10'50) la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 33. Condiciones de las Subzonas de uso Deportivo D.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de deportivo, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de una (1) planta y cuando sea cubierto será de dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de 0'10 m² construidos por cada m² de superficie de parcela, mientras que cuando sea cubierto la edificabilidad será de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será del 10 % y cuando sea cubierto será del 80 %.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 34. Condiciones de las Subzonas de uso Deportivo y Comercial DDp-Co.

La ordenación de volúmenes y sus parámetros así como el reparto de edificabilidades se establecerá a través de Estudio de Detalle, que recogerá las siguientes condiciones:

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional en la categoría de Deportivo y el uso terciario Comercial en la categoría de Centro Comercial.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

El uso Dotacional en sus categorías Administrativo, Cultural y Bienestar Social.

El uso Terciario de hostelería en las categorías de bares, cafeterías, pequeños restaurantes y restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso terciario comercial en las categorías de pequeño comercio, local comercial y galería comercial.

DISTRIBUCIÓN DE USOS: Al menos el 50 % de la edificabilidad permitida para la parcela se destinará al uso dotacional, éste permitirá, al menos el mantenimiento del uso deportivo en sus

dimensiones actuales .

3. CONDICIONES DE LA PARCELA

PARCELA: No se establece superficie mínima de parcela; ésta será la de la parcela determinada con las siglas DDp-Co En el plano de Ordenación Pormenorizada del Casco de Gáldar

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de tres (3) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será de 2,20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela es libre

RETRANQUEOS: No se establecen retranqueos.

VUELOS: Se permiten vuelos según régimen general

Artículo 35. Condiciones de las Subzonas de uso Social S.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo en el apartado: 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura será la predominante en la zona, siendo la máxima de tres (3) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de diez metros y medio (10'50) la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

iii. Edificación en manzana cerrada.

Artículo 36. Condiciones de la Subzona Co.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario en la categoría de Comercial, excepto Gran Superficie.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje

USOS COMPATIBLES: (alturas referidas a las que dan a calle peatonal al Sur de la parcela)

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén

Mediano, vinculados a la actividad de las plantas superiores.

El uso de Garaje.

b) En planta baja, segunda y tercera (1ª, 2ª y 3ª):

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Garaje.

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano, vinculados a la actividad de las plantas superiores.

c) En plantas 4ª y 5ª (1ª respecto a la carretera GC-292):

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

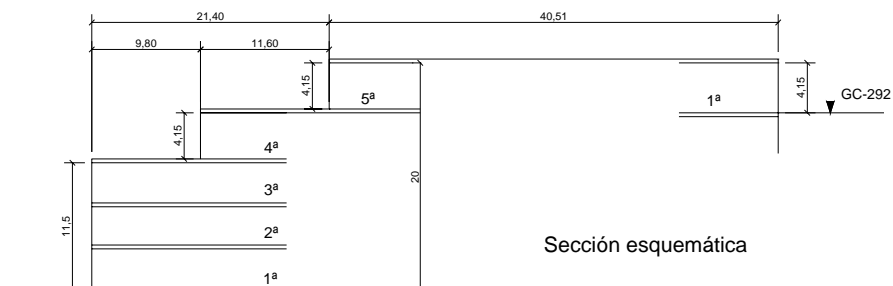
El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: No se establece superficie mínima de la parcela; ésta será la de la parcela determinada con las siglas “Co” en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Casco de Gáldar.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cinco (5) plantas respecto de la calle peatonal al sur de la parcela, no excediendo de veinte (20) metros la altura en la cara inferior del último forjado. Respecto a la carretera GC-292 la edificación tendrá una (1) planta de altura, no excediendo de cuatro con quince (4'15) metros la altura de la cara inferior del forjado de la cubierta.



EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será de 4'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100% .

RETRANQUEOS: En las plantas inferiores la edificación de alineará a cada uno de los linderos de la parcela. Para las plantas cuarta (4ª) y quinta (5ª) se establece un retranqueo respecto a la fachada hacia la calle peatonal sur de 9'80 y 21'40 metros respectivamente.

VUELOS: No se permiten en la zona de retranqueos.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

OTROS: Se permitirá la conexión subterránea de esta parcela con la vecina por el lado oeste, pudiendo ocupar para ello el subsuelo de la calle peatonal que las separa. Asimismo se permite el acceso a los garajes de la citada parcela a través de los de la parcela de uso comercial.

3. ZONA III: VIVIENDAS UNIFAMILIARES O COLECTIVAS EN MANZANA CERRADA

Artículo 37. Condiciones de la Subzona b2

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta baja:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio y Local Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías y Pequeños Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

El uso de Garaje.

c) En plantas superiores:

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de Industria Artesanal vinculada a la vivienda.

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional vinculada a la vivienda.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Cafeterías y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en la categoría de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 100 m². La longitud mínima de fachada será de seis (6) metros. Y el fondo máximo será inferior a veinte (20) metros o el que resulte de dividir por la mitad la dimensión del fondo de la manzana en ese punto. En parcelas con fachada anterior y posterior se tolerará el aumento de dicho fondo hasta cuarenta (40) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y ocho metros y medio (8'50) la altura máxima de coronación, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle. El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de tres metros y medio (3'50).

REGULARIZACIÓN DE ALTURA: Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la P.B. sea comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada y no conlleva un aumento de la edificabilidad.

RETRANQUEOS: Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20). No se exigirá patio en aquellas parcelas que cuenten con lindero de fachada que dé a dos calles y cuyo fondo no exceda de quince (15) metros; en cuyo caso el Ayuntamiento podrá reconsiderar un aumento de ocupación.

CONDICIONES ESTÉTICAS: La edificación se realizará alineada a la alineación oficial de fachada de la parcela, con la finalidad de obtener fachadas urbanas continuas y evitar las medianeras vistas. En caso de que la edificación no ocupe la totalidad del frente de fachada de la parcela, y quede una medianera vista, esta se ocultará mediante soluciones de falsa fachada o cualquier otra solución de tratamiento de medianeras.

Artículo 38. Condiciones de la Subzona b2r.

Reúne las mismas características que la b2, salvo la obligatoriedad de retranqueo en uno de sus linderos y la edificabilidad que es de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

RETRANQUEOS: El retranqueo de la edificación se realizará en una de las fachadas de la parcela. Normalmente se señala en el plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente, determinándose el lindero y la separación al mismo de la edificación. En su defecto el retranqueo será de tres (3) metros en la fachada posterior.

Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en el mismo obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.

Artículo 39. Condiciones de la Subzona b1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industria) en las categorías de Pequeños Almacenes e Industria Artesanal vinculados a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta sobre rasante:

El uso Secundario (Industria) en las categorías de Pequeños Almacenes e Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

El uso de Garaje.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial en la categoría se Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería, en la categoría de Bares, Cafetería y Pequeños Restaurantes.

El uso Dotacional, en la categoría de Dotacional Comunitario que sean compatibles con el uso Residencial.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo la altura

de cornisa sobre la rasante medida desde la cara inferior del forjado cuatro (4) metros, ni cinco metros y medio (5'50) medida hasta el borde del pretil, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle. La altura de coronación de la cubierta será de seis (6) metros como máximo.

REGULARIZACIÓN DE ALTURA: Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'90 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

El resto de las condiciones reúne las mismas características que la b2.

Artículo 40. Condiciones de la Subzona b3.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta baja:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

El uso de Garaje.

c) En plantas superiores con uso no residencial: (Los accesos deberán ser diferenciados de los de las viviendas).

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

d) En plantas superiores con uso residencial:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial en la categoría de Centro Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en todas las categorías.

El uso Terciario Recreativo, salvo los Parques de Ocio.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, en Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 120 m². La longitud de fachada mínima será de ocho (8) metros y el fondo máximo de la parcela será de veinticinco (25) metros o la mitad del fondo de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar éste a las condiciones de la parcelación resultante debido a colindancia con edificación existente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de tres (3) plantas, baja + dos (2) plantas, siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) como máximo, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle, no excediendo de diez (10) metros la altura de cornisa sobre la rasante. La altura de coronación sobre la rasante no será mayor de once metros y medio (11'50). En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante medida hasta el plano inferior del alero no excederá de diez (10) metros y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de once metros y medio (11'50).

REGULARIZACIÓN DE ALTURA: Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'70 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90%, destinándose la superficie no ocupada a patios de ventilación y luces. Salvo que el destino de la planta baja sea comercial o almacén en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada y no conlleva un aumento de la edificabilidad.

RETRANQUEOS: Se prohíbe expresamente los retranqueos y patios de fachadas.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada. Contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados 100% a efectos de edificabilidad.

La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se

permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

OTROS: Se tolerarán patios de medianeras. Se tolerará más fondo de parcela cuando la edificación dé fachada a dos calles, o a calle y espacio libre.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

Artículo 41. Condiciones de la Subzona b3r.

Reúne las mismas características que la b3, salvo la obligatoriedad de retranqueo en uno de sus linderos y la edificabilidad que es de 2'40 m² por cada m² de superficie de parcela.

RETRANQUEOS: El retranqueo de la edificación se realizará en una de las fachadas de la parcela. Normalmente se señala en el plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente, determinándose el lindero y la separación al mismo de la edificación. En su defecto el retranqueo será de tres (3) metros en la fachada posterior.

Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en el mismo obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.

Artículo 42. Condiciones de la Subzona b4.

Reúne las mismas características que la b3 salvo en las siguientes condiciones particulares:

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva con bajo comercial.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje en sótano o semisótano y el uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial y Galería Comercial en planta baja.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 150 m². La longitud de fachada mínima será de ocho (8) metros y el fondo máximo de la parcela será de veinticinco (25) metros o la mitad del fondo de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar éste a las condiciones de la parcelación resultante debido a colindancia con edificación existente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura de edificación se fija en cuatro (4) plantas, baja + tres plantas, trece (13) metros a cornisa, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle. La altura de coronación en ningún caso superará los catorce metros y medio (14'50).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad es de 3'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 43. Condiciones de la Subzona b5.

Reúne las mismas características que la b3 salvo en las siguientes condiciones particulares:

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva con bajo comercial.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje en sótano o semisótano y el uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial y Galería Comercial en planta baja.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 150 m². La longitud de fachada mínima será de ocho (8) metros y el fondo máximo de la parcela será de veinticinco (25) metros o la mitad del fondo de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar éste a las condiciones de la parcelación resultante debido a colindancia con edificación existente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura de edificación se fija en cinco (5) plantas, baja + cuatro plantas, trece (16) metros a cornisa, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle. La altura de coronación en ningún caso superará los diecisiete metros (17,00).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad es de 4'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 44. Condiciones de las Subzonas m.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta baja:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

El uso de Garaje. (Sólo a partir de la primera crujía).

c) En plantas superiores con uso no residencial: (Los accesos deberán ser diferenciados de los de

las viviendas).

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

d) En plantas superiores con uso residencial:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en cualquier categoría.

El uso Terciario Recreativo, en las categorías de Local de Reunión, Locales de Espectáculos y Locales de Juego.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, en Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

El uso de Aparcamiento.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 500 m². La longitud mínima de fachada será de dieciséis (16) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima vendrá determinada en el subíndice asignado a la manzana, en los planos de Ordenación Pormenorizada.

La altura máxima de cornisa sobre la rasante de la calle, en metros, será el resultado de aplicar la siguiente fórmula: $3x(n^{\circ}\text{plantas}-1)+4'50$.

La altura máxima de coronación sobre la rasante de la calle, en metros, será el resultado de aplicar la siguiente fórmula: $3x(n^{\circ}\text{plantas}-1)+6'00$.

La altura libre de la planta baja no será superior a cuatro (4'00) metros.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será de 0'80x n^oplantas m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 80% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la P.B. sea comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada.

RETRANQUEOS: Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

PATIOS: Los patios serán como mínimo de 4x4 metros para las habitaciones vivideras. Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20), no exigiéndose el patio en aquellas parcelas que cuenten con lindero de fachada que dé a dos calles y cuyo fondo no exceda de quince (15) metros; en cuyo caso el Ayuntamiento podrá reconsiderar un aumento de ocupación.

Artículo 45. Condiciones de la Subzona m4e.

Se trata de una tipología escalonada, con las mismas características que la m4 salvo en las siguientes condiciones particulares: la ocupación máxima será del 100% en planta baja y primera, retranqueos obligatorios de 5 metros como mínimo en la planta 3ª y 4ª en relación con la inferior, y la edificabilidad que es de 3'00 m²/m².

Artículo 46. Condiciones de la Subzona a1,a2 y a3.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada con ático en planta alta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES: Igual que b2.

USOS ALTERNATIVOS: Igual que b2.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 130 m² para a1 y a2 y 150 m² para la a3. La longitud de fachada mínima será de ocho (8) y diez (10) metros respectivamente, y el fondo máximo de la parcela será de veinticinco (25) metros, o la mitad del fondo de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar este a las condiciones de la parcelación resultante debido a su colindancia con la edificación existente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas para cada una de las ordenanzas (a1,a2 y a3) es respectivamente de 1'60, 2'50 y 3'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de planta baja más tantas plantas altas como indique el subíndice de la ordenanza (1 en a1, 2 en a2 y 3 en a3), siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) y resto de plantas dos metros y medio (2'50), no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de 8'50, 11'50 y 14'50 metros respectivamente. En borde inferior del alero no excederá de 7'00, 10'00 y 13'00 metros respectivamente, y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de 9'00, 12'00 y 15'00 metros.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela es de 90% de su superficie, pudiendo aumentarla al 100% cuando el uso de la planta baja sea comercial, y se garantice que se resuelve la ventilación forzada del local.

RETRANQUEOS: Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachadas. Salvo el preceptivo retranqueo edificatorio de la planta ático con respecto al plano de fachada, debiendo éste tener como mínimo una profundidad de tres (3) metros.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no exceda del 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados el 100% a efectos de edificabilidad.

La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

OTROS: Se tolerarán patios de medianeras. Se tolerará más fondo de parcela cuando la edificación dé fachada a dos calles, o a calle y espacio libre.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

Artículo 47. Condiciones de la Subzona d.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje y el uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial y Galería Comercial.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta baja:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

El uso de Garaje.

c) En plantas superiores con uso no residencial: (Los accesos deberán ser diferenciados de los de las viviendas).

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento).

d) En plantas superiores con uso residencial:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1000m².

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 3'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

Dadas las condiciones específicas de la zona, se fija una altura máxima de tres (3) plantas (10 metros de altura hasta la cara inferior del forjado de la cubierta) para el frente que da hacia la carretera GC-292 y de cinco (5) plantas, 17'15 metros de altura a cara inferior del forjado hacia la calle peatonal al sur de la parcela, tal como se indica en el esquema:

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela es de 85% de su superficie, pudiendo ocupar la totalidad del subsuelo, inclusive la zona de retranqueos, salvo el que da frente a la carretera GC-292.

RETRANQUEOS: Se establece un retranqueo de tres (3) metros hacia la parcela del centro de Salud y de uno coma noventa y cinco (1'95) metros de la calle peatonal colindante por el lado Sur. Además, para la quinta planta hacia la citada calle peatonal se establece un retranqueo de cuatro (4) respecto del frente de la edificación, tal como aparece definido en el esquema.

También deberá respetarse la línea de edificación fijada respecto a la carretera GC-292.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya

longitud total no exceda del 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados el 100% a efectos de edificabilidad.

La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3,50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

OTROS: Se permite la conexión de la planta sótano la edificación con la vecina de uso comercial ocupado el subsuelo de la calle peatonal que las separa.

4. ZONA IV: VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS

Artículo 48. Condiciones Generales.

Para que pueda edificarse una vivienda, la parcela en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos trazada por el presente PGO en los planos de Ordenación Pormenorizada que determinan los asentamientos rurales y agrícolas, debiendo pues tener uno de sus linderos definido por un borde de camino.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación unifamiliar aislada. Sólo en el caso de viviendas preexistentes se permite el sistema de ordenación de manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: Se reconocerán las viviendas preexistentes con parcelas inferiores a la mínima establecida para el asentamiento, siempre que sean anteriores a la aprobación del PGO.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: El número máximo de plantas:

- Asentamiento Rural y Agrícola: dos (2) plantas.

La altura máxima autorizada será de cinco metros con setenta (6'70) medidos a la cara inferior del forjado de cubiertas.

RETRANQUEOS: Se establecen los siguientes retranqueos: diez (10) metros del eje del camino principal y cuatro (4) metros al lindero cuando se trate de caminos de servicio, así como de los linderos de separación con otras parcelas. En caso de que se planteen varios cuerpos edificatorios exentos en el interior de una parcela, la separación entre éstos será como mínimo de cuatro (4) metros. El retranqueo respecto al borde de la calzada será de treinta (30) metros cuando se trate de la Autovía GC-2 y de doce (12) metros cuando sea respecto al resto de la red. En el caso de que en alguno de estos núcleos de población existan alineaciones consolidadas a menos distancia de la carretera, podrá permitirse un retranqueo o línea de edificación a cinco (5) metros como mínimo del borde de la calzada para cumplir las condiciones del artículo 47 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, aunque limitado a la zona de edificación consolidada. Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en el mismo obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Las edificaciones de los asentamientos rurales y agrícolas deberán responder lo más estrictamente posible a la tipología de la vivienda rural tradicional, en cuanto a sus condiciones estéticas y volumétricas, empleo de materiales tradicionales (piedra, madera, tejas, etc.), relación hueco/macizo, proporciones y distribución de los huecos, acabados y cubiertas, que serán predominantemente inclinadas, con pendientes tradicionales (inferiores a treinta (30) grados), y preferentemente basándose en teja.

- Las cubiertas inclinadas a dos o más aguas establecidas en las ordenanzas AR cubrirán como mínimo en el 80% de la superficie, tolerándose como máximo un 20% de superficie con cubierta plana. En los asentamientos situados por encima de la cota de 300 metros sobre el nivel del mar, las cubiertas inclinadas serán de tejas con las formas y pendientes tradicionales.
- Se autoriza la ejecución de balcones y miradores abiertos por tres de sus lados, pero no la de cuerpos volados cerrados.
- Los muros de contención y cerramientos de parcela se realizarán de piedra seca o en su defecto estarán revestidos con piedra del lugar.
- Se prohíbe la publicidad estática, anuncios, luminosos y carteles que no sean de señalización de caminos rotulación de fincas.

CONDICIONES RELATIVAS AL VIARIO:

- La red de caminos que figura en los planos de Ordenación Pormenorizada en la ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas tienen carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.
- Se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos dentro del ámbito de cada asentamiento rural o agrícola. Se podrán realizar correcciones al trazado de la red de caminos propuesta con la finalidad de mejorarla y optimizar el mismo. La modificación sustancial de la red definida se considerará como Modificación del PGO, debiendo de ser tramitado el correspondiente expediente administrativo.

CONDICIONES DE ASENTAMIENTOS INCLUIDOS EN ÁMBITOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.

Los Asentamientos Rurales incluidos en el entorno de la Montaña de Amagro y de las Cumbres de Gáldar, que debido a su especial configuración y a su morfología de poblado aborigen en agrupación de cuevas–habitación tienen interés etnográfico y arqueológico están incluidos en áreas catalogadas como de Interés en la Carta Arqueológica del Municipio de Gáldar. Esto sumado a la carencia de cartografía con el grado de definición suficiente, hace que las actuaciones en estos Asentamientos Rurales queden sometidas a la realización de los estudios de impacto ambiental correspondientes y habrán así mismo de adecuarse para no provocar situaciones de incompatibilidad con las determinaciones de los instrumentos de planeamiento que desarrollan los citados Espacios Naturales Protegidos (Normas de Conservación de Monumento de Amagro y Plan Especial del Paisaje Protegido de las Cumbres) en cuanto a las condiciones particulares de aplicación en los mismos, en especial las relativas a la protección cultural y la integración paisajística, definición de la red viaria y las parcelas o ámbitos de la ordenación, así como los usos dotacionales comunitarios y servicios públicos, infraestructuras, que hayan de tener.

Los Asentamientos que están afectados por yacimientos arqueológicos son: Cuevas de las Toscas (SRAR-3), Cuevas de las Cruces (SRAR-4), Barranco Hondo de Abajo-La Majadilla(SRAR-12), Barranco Hondo de Arriba-El Tablado (SRAR-14), El Cabezo-Hoya de Pineda (SRAR-20), La Gloria (SRAR-22) y Caideros- La Degollada (SRAR-6).

Se trata de asentamientos en cuevas que tienen su origen en época prehistórica y que continuaron siendo utilizados hasta la actualidad.

Para las ordenanzas particulares de asentamientos con yacimientos arqueológicos, son de aplicación los artículos 65 y 70 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. También los criterios generales de protección y mejora del patrimonio cultural según el Art. 10.3.d del RCAIP. Así como a la protección en suelo rústico de las perspectivas de los conjuntos históricos y tradicionales, no permitiéndose construcciones que presenten características tipológicas propias de zonas urbanas, y armonizar con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno y construcciones tradicionales del medio rural canario, según el Art. 65 del TR.LOTENC.

RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN CULTURAL: Los suelos delimitados en estos asentamientos rurales estarán sometidos a Protección Arqueológica GRADO 2, que se define en el 2.d)1 *“Protección del Patrimonio Arqueológico”* de estas Normas Urbanísticas, por estar parcial o totalmente incluidos en Conjuntos Arqueológicos dentro de la Carta Arqueológica del Municipio de Gáldar, al contener supuestamente restos arqueológicos o constituir yacimientos de mero valor testimonial. Se corresponden con los áreas denominadas: “Las Toscas-Cuevas”, “Las Cruces”, “Cuevas de Barranco Hondo de Abajo”, “Cuevas de Juncalillo” y “Cuevas de Barranco Hondo de Arriba”.

En todos los casos cualquier licencia para actos de ejecución edificatorios compatibles en estos ámbitos estarán obligados a solicitar informe vinculante de la Consejería de Patrimonio del Cabildo de Gran Canaria.

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA AR – AA.

Las condiciones de la edificación residencial, atendiendo a la forma de crecimiento, a la estructura parcelaria de la propiedad, a la tipología y morfología de la edificación, así como al mayor o menor grado de colmatación de la edificación, de cada zona de estas categorías de suelo quedan fijadas en los siguientes artículos.

Artículo 49. Ordenanza AR-1.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Barranco Hondo de Arriba- El Tablado, El Cabezo- Hoya de Pineda, La Gloria y Buenavista- Los Silos.

1. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 300 m^2 . La longitud mínima del lindero al camino de diez (10) metros.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La superficie edificable residencial máxima por parcela: 150 m^2 . Coeficiente de edificabilidad: $0'5 \text{ m}^2$ construidos por cada m^2 de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima en planta será del 40%.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Serán de aplicación las condiciones generales.

Artículo 50. Ordenanza AR-2.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Caideros - La Degollada, Fagajesto, Juncalillo y el Retamar.

1. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 400 m^2 . La longitud mínima del lindero al camino de quince (15) metros.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La superficie edificable residencial máxima por parcela: 150 m^2 . Coeficiente de edificabilidad: $0'375 \text{ m}^2$ construidos por cada m^2 de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima en planta será del 30%.

CONDICIONES ESTÉTICAS: La cubierta será inclinada en la totalidad de su superficie para todas las edificaciones de nueva planta. En el resto de parámetros serán de aplicación las condiciones generales.

RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN CULTURAL: En el Asentamiento Rural de Caideros- La Degollada, se delimita un ámbito de ordenación remitida a Plan Especial (PE-3), que coincide con el Conjunto Arqueológico "Cuevas de Caideros", Este recinto está sometido al GRADO 2 de Protección Arqueológica que se define en el 2.d)1 "Protección del Patrimonio Arqueológico" de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 51. Ordenanza AR-3.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de El Roque, Tegueste, El Saucillo, Las Rosas Bajo (C. Jaque), El Palomar y Los Lomos (1º a 5º).

En el Asentamiento Rural de Tegueste, debido a su especial configuración y a lo reducido de la superficie delimitada, se pretenden recocer las edificaciones existentes, dotar al núcleo de una dotación multifuncional que albergue un espacio libre y usos deportivos y sociales, así como establecer las condiciones para que se pueda edificar en las escasas áreas vacantes.

1. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 200 m^2 . La longitud mínima del lindero al camino de siete (7) metros.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La superficie edificable residencial máxima por parcela: 120 m^2 . Coeficiente de edificabilidad: $0'600 \text{ m}^2$ construidos por cada m^2 de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima en planta será del 60%.

CONDICIONES ESTÉTICAS: La cubierta será inclinada en la totalidad de su superficie para todas las edificaciones de nueva planta en el Asentamiento de El Saucillo. En el resto de parámetros serán de aplicación en su integridad las condiciones generales.

Artículo 52. Ordenanza AR-4.

Condiciones particulares del Asentamiento Rural de El Agazal.

1. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.500 m^2 . La longitud mínima del lindero al camino de veinticinco (25) metros.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La superficie edificable residencial máxima por parcela: 200 m^2 . Coeficiente de edificabilidad: $0'133 \text{ m}^2$ construidos por cada m^2 de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima en planta será del 20%.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Serán de aplicación en su integridad las condiciones generales.

Artículo 53. Ordenanza AR-5.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Los Lomos 1º a 5º y San Isidro.

1. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será 150 m². La longitud mínima del lindero al camino de siete (7) metros.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La superficie edificable residencial máxima por parcela: 120 m². Coeficiente de edificabilidad: 0'6 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima en planta será del 60%.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Serán de aplicación en su integridad las condiciones generales.

Artículo 54. Ordenanza AR-6.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de El Roque, Barranco Hondo de Abajo y Calle Jordán.

1. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será la existente (m². La longitud mínima del lindero al camino de veinticinco () metros.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La superficie edificable residencial máxima por parcela: 150 m². Coeficiente de edificabilidad: 0'375 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima en planta será del 40%.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Serán de aplicación en su integridad las condiciones generales.

Artículo 55. Ordenanza AA

Condiciones particulares del Asentamiento Agrícola de Las Rosas.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación Unifamiliar Aislada.

2. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: Deberá contar con una parcela mínima de 10.000 m² directamente vinculada a la explotación agrícola efectiva, pudiendo estar constituida ésta por la asociación de varias parcelas dentro de asentamiento agrícola.

Para justificar su vinculación con la actividad agropecuaria, las fincas deberán estar en condiciones de producción agrícola al menos en una proporción del cincuenta por ciento (50 %), entendiéndose por tal la existencia de zonas preparadas mediante abancalamiento, roturaciones de parcela, etc. que justifiquen la implantación de la vivienda.

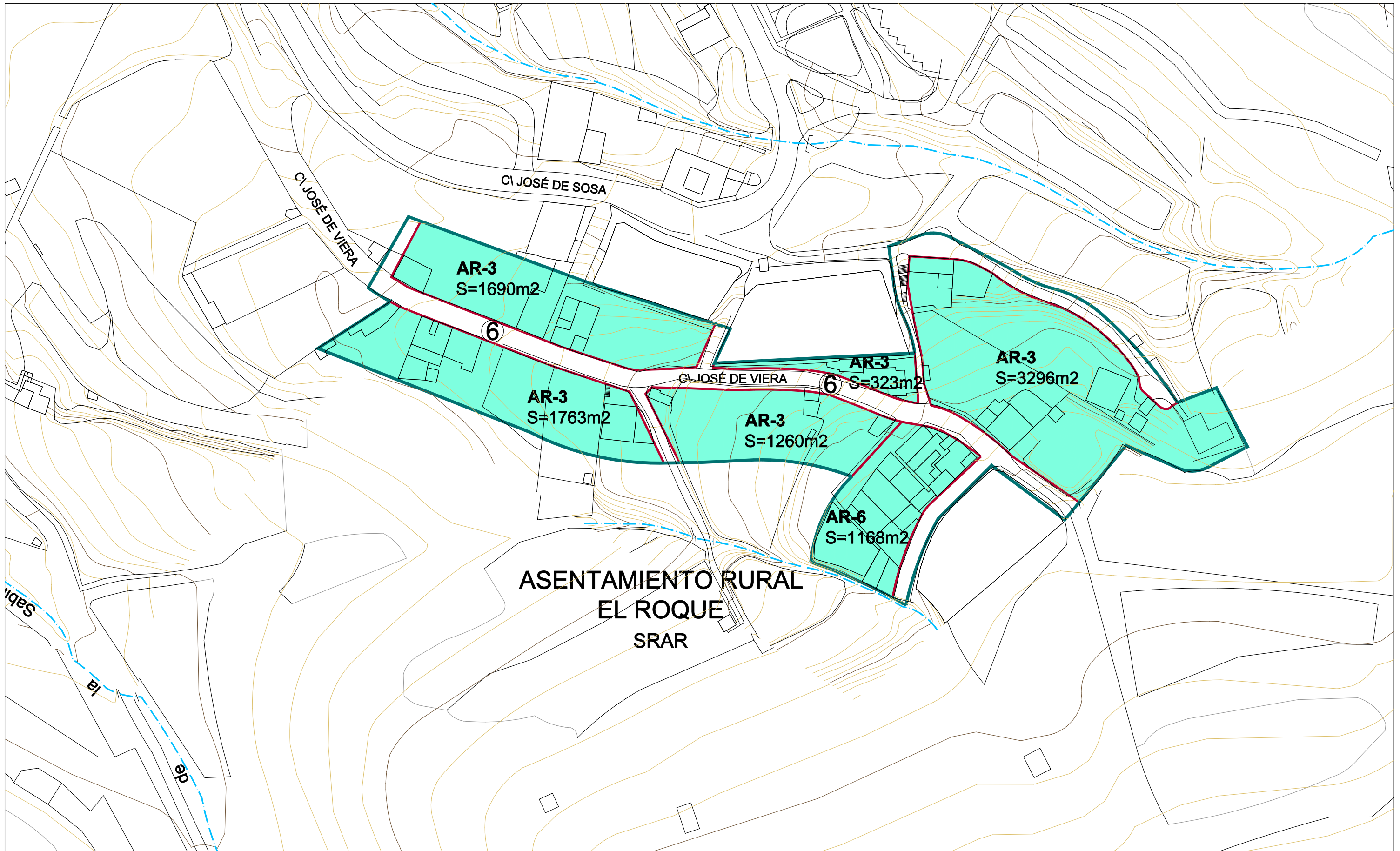
3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: El número máximo de alturas será de una (1) planta con carácter general, y de dos (2) plantas en las edificaciones existentes.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad será 0'015 m² construidos por cada m² de superficie de parcela, siendo la superficie construida máxima de 200 m².

RETRANQUEOS: La edificación deberá situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para su cultivo.

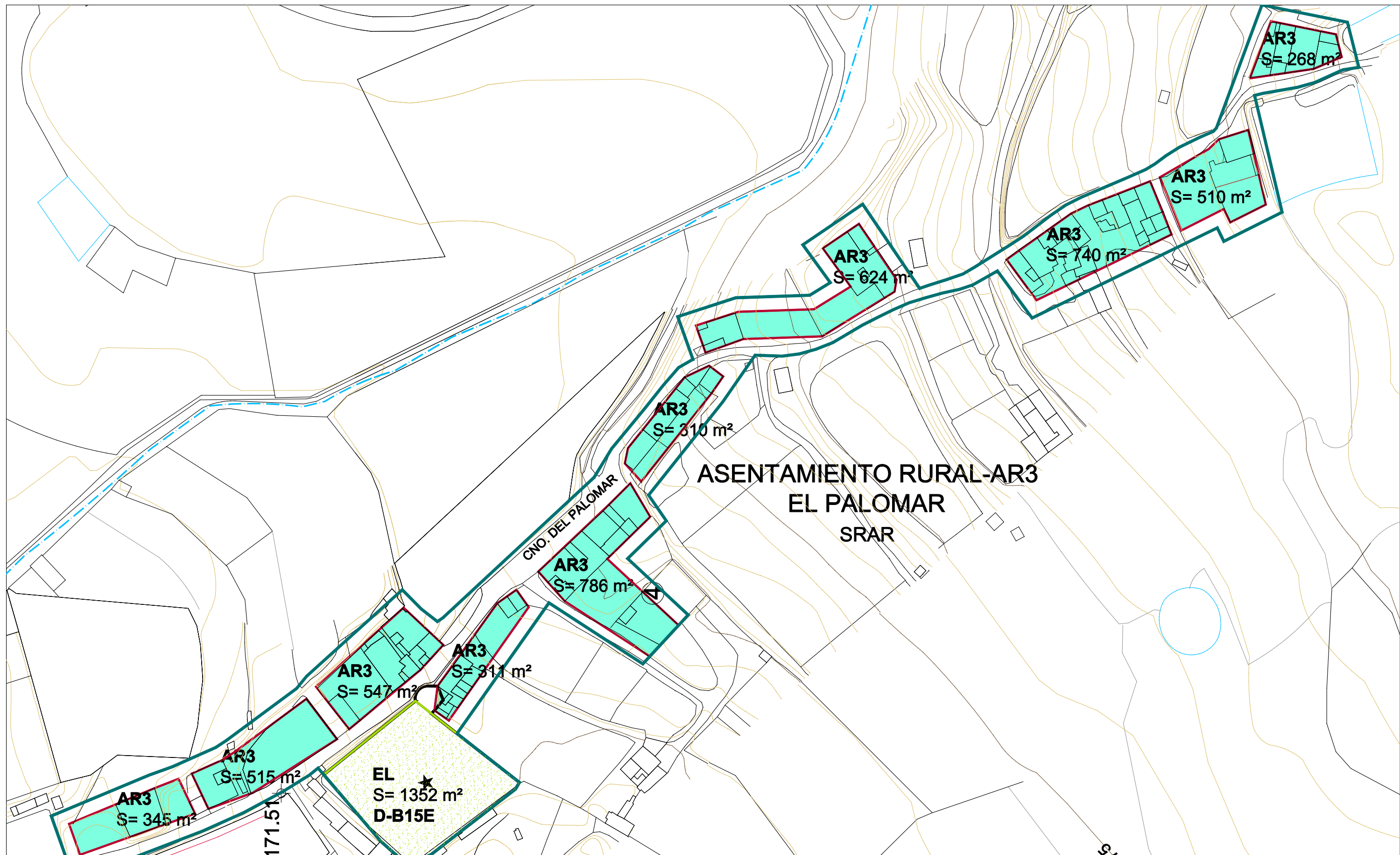
Las viviendas preexistentes en el ámbito del asentamiento agrícola que no cumplan con los parámetros establecidos anteriormente, se consideran dentro de ordenación, permitiéndose obras de reforma, conservación e incluso ampliación hasta un máximo de 200 m² construidos.



**ASENTAMIENTO RURAL
EL ROQUE
SRAR**

ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL

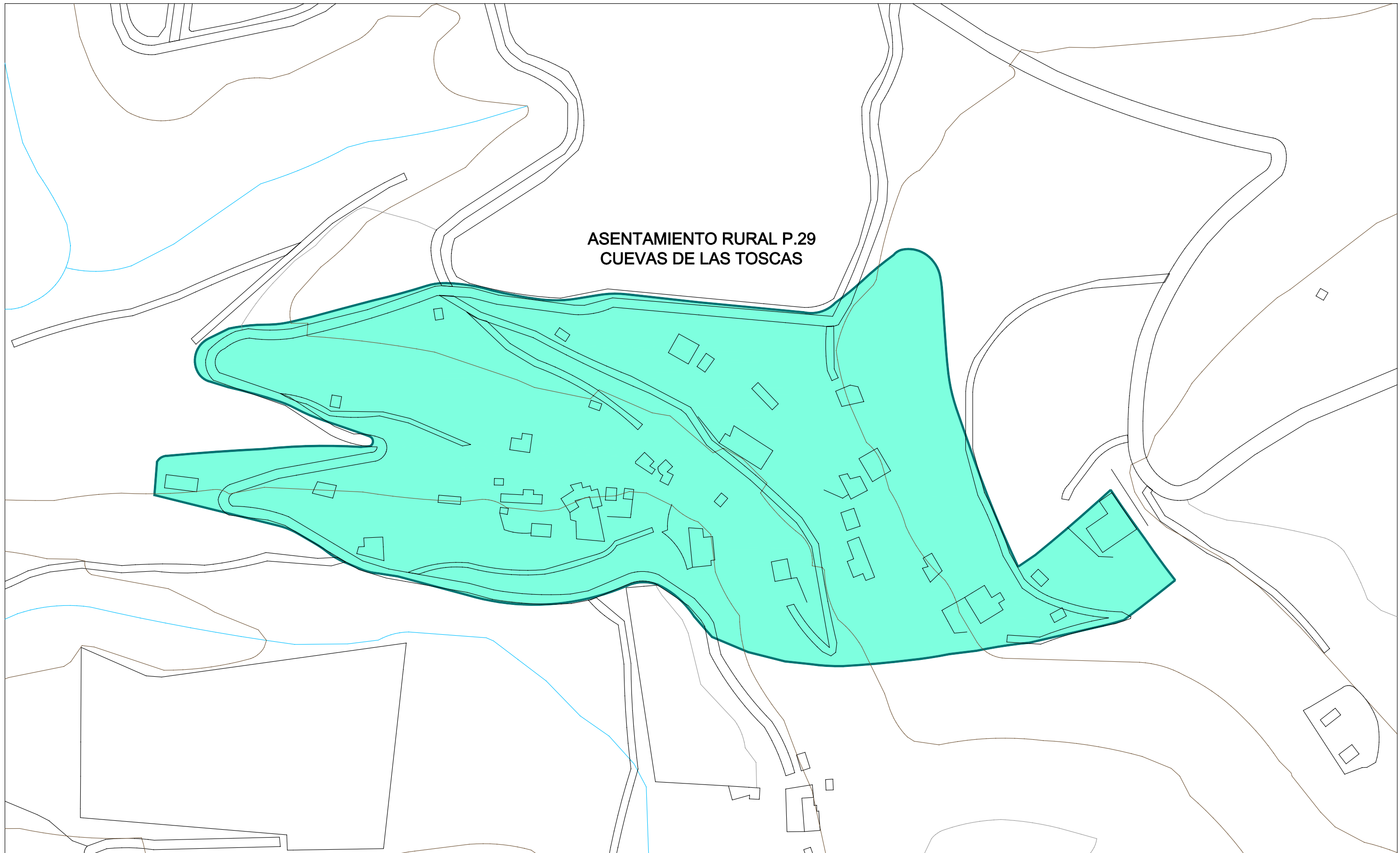
	SUPERFICIE TOTAL m²:	11.775	RED DE SANEAMIENTO:	SI EXISTE	CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. ESTE ASENTAMIENTO ES DEPENDIENTE DEL NUCLEO URBANO DE BARRIAL, COMPARTIENDO CON ESTE LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL MISMO POR SU CERCANIA. EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO SE FIJA EN 41 VIV.	DESIGNACIÓN:	MARZO 2005
	Nº DE VIVIENDAS:	21	RED DE ABASTO:	SI EXISTE		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
	DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	18	ALUMBRADO PUBLICO:	SI, TIPO AEREO		ASENTAMIENTOS RURALES	
	ORDENANZA:	AR-6 / AR-3	RED DE TELEFONIA:	SI, TIPO AEREO		PLANO:	SRAR-1 - EL ROQUE
	OBSERVACION:		ESPACIOS LIBRES:	NO EXISTE		ESCALA:	1 / 1.000
			ENCINTADO DE ACERAS:	NO EXISTE			
			ASFALTADO VIAS INTERIORES:	SIN COMPLETAR			



**ASENTAMIENTO RURAL-AR3
EL PALOMAR
SRAR**

SUPERFICIE TOTAL m²:	10.105	RED DE SANEAMIENTO:	SI EXISTE	CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. ESTE ASENTAMIENTO CUENTA CON UNA RESERVA DE ESPACIO LIBRE DE 1.352 m² DE SUPERFICIE > N° MÁXIMO DE VIVIENDAS 50 viv. x 20 m²/viv= 1.000 m² DE SUPERFICIE.
Nº DE VIVIENDAS:	28	RED DE ABASTO:	SI EXISTE	
DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	30	ALUMBRADO PUBLICO:	SI, TIPO AEREO	
ORDENANZA:	AR-3	RED DE TELEFONIA:	SI, TIPO AEREO	
OBSERVACION:		ESPACIOS LIBRES:	NO EXISTE	
		ENCINTADO DE ACERAS:	NO EXISTE	
		ASFALTADO VIAS INTERIORES:	SIN COMPLETAR	

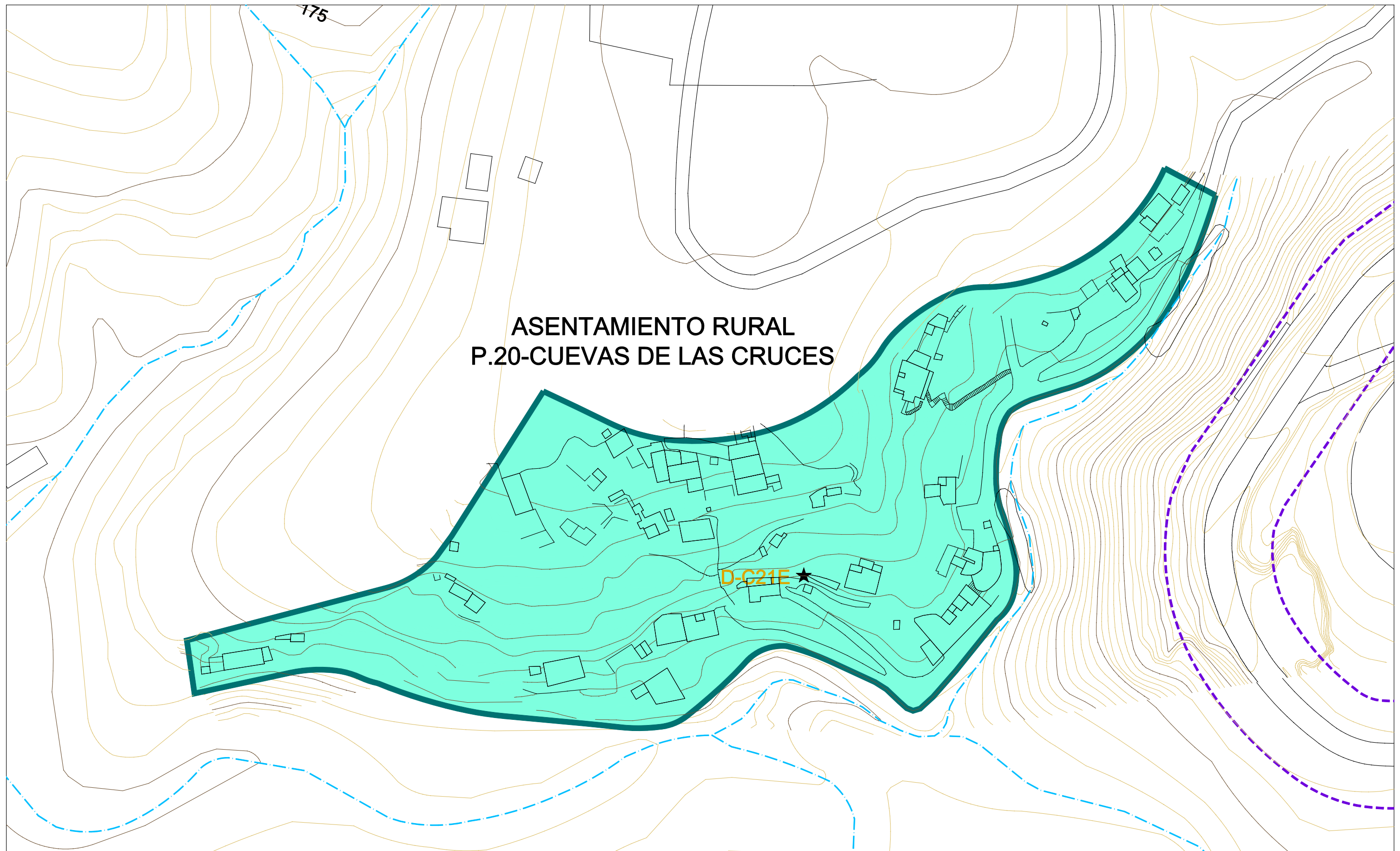
ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL	
DESIGNACIÓN:	MARZO 2005
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
ASENTAMIENTOS RURALES	
PLANO:	SRAR-2 - EL PALOMAR
ESCALA:	1 / 1.000



**ASENTAMIENTO RURAL P.29
CUEVAS DE LAS TOSCAS**

				ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL	
				DESIGNACIÓN: MARZO 2005	
				PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
				ASENTAMIENTOS RURALES	
				PLANO: SRAR-3 - CUEVAS DE LAS TOSCAS	
				ESCALA: 1 / 1.500	

SUPERFICIE TOTAL m²:	44.618	CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. ESTE ASENTAMIENTO ESTA REMITIDO A PERI. SERÁ EL PLAN ESPECIAL, EN SU DESARROLLO EL QUE DETERMINE LAS RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS NECESARIOS Y Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
Nº DE VIVIENDAS:	33	
DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	8	
ORDENANZA:		
OBSERVACION:	a Plan Especial	



**ASENTAMIENTO RURAL
P.20-CUEVAS DE LAS CRUCES**

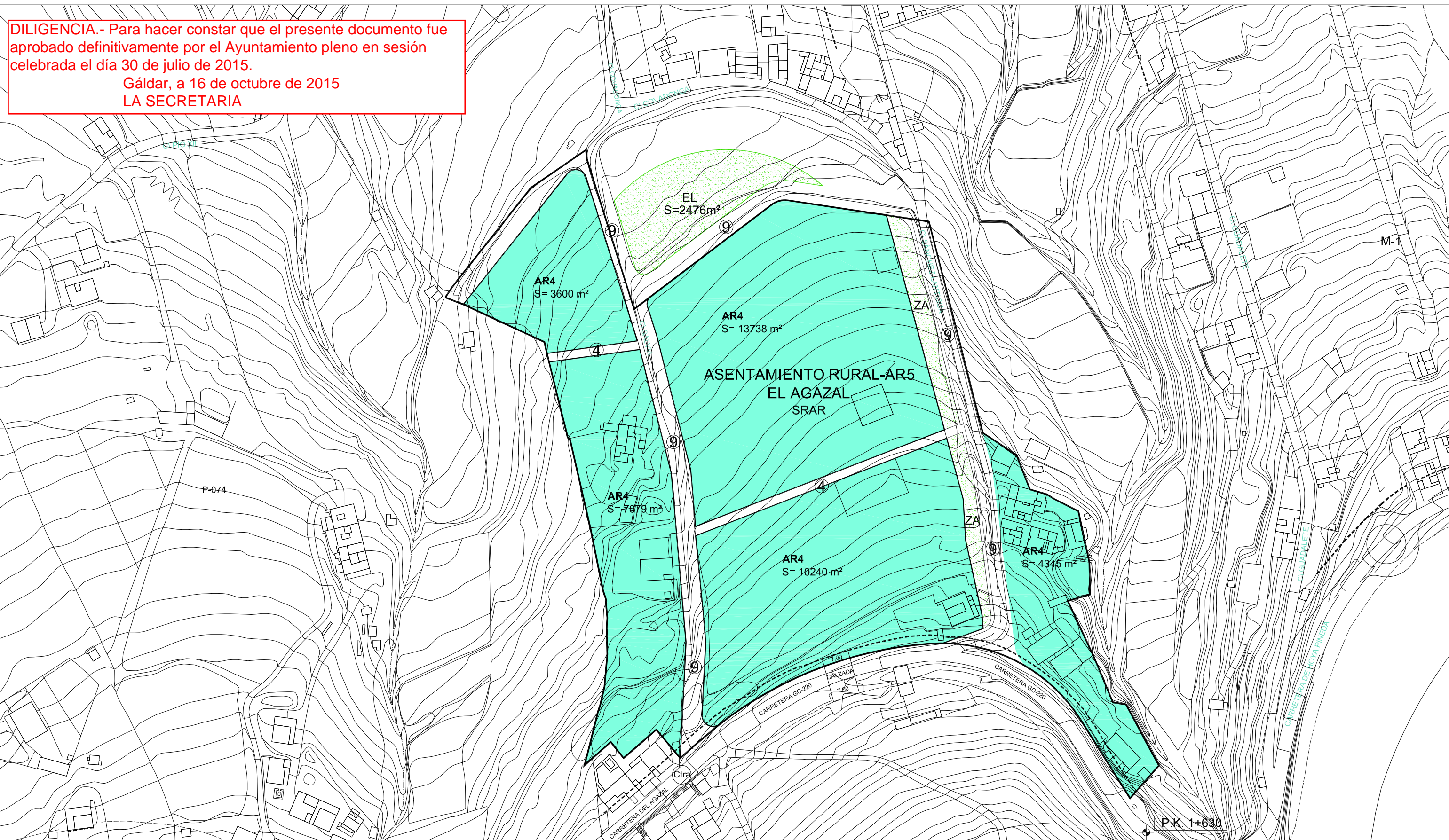
D-C21E ★


				ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL	
				DESIGNACIÓN:	MARZO 2005
				PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
				ASENTAMIENTOS RURALES	
				PLANO:	SRAR-4 - CUEVAS DE LAS CRUCES
				ESCALA:	1 / 1.000
SUPERFICIE TOTAL m²:	16.765	CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO.			
Nº DE VIVIENDAS:	30	ESTE ASENTAMIENTO ESTA REMITIDO A PERI.			
DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	18	SERÁ EL PLAN ESPECIAL, EN SU DESARROLLO EL QUE DETERMINE LAS RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS NECESARIOS Y EL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS			
ORDENANZA:					
OBSERVACION:	a Plan Especial				

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 30 de julio de 2015.

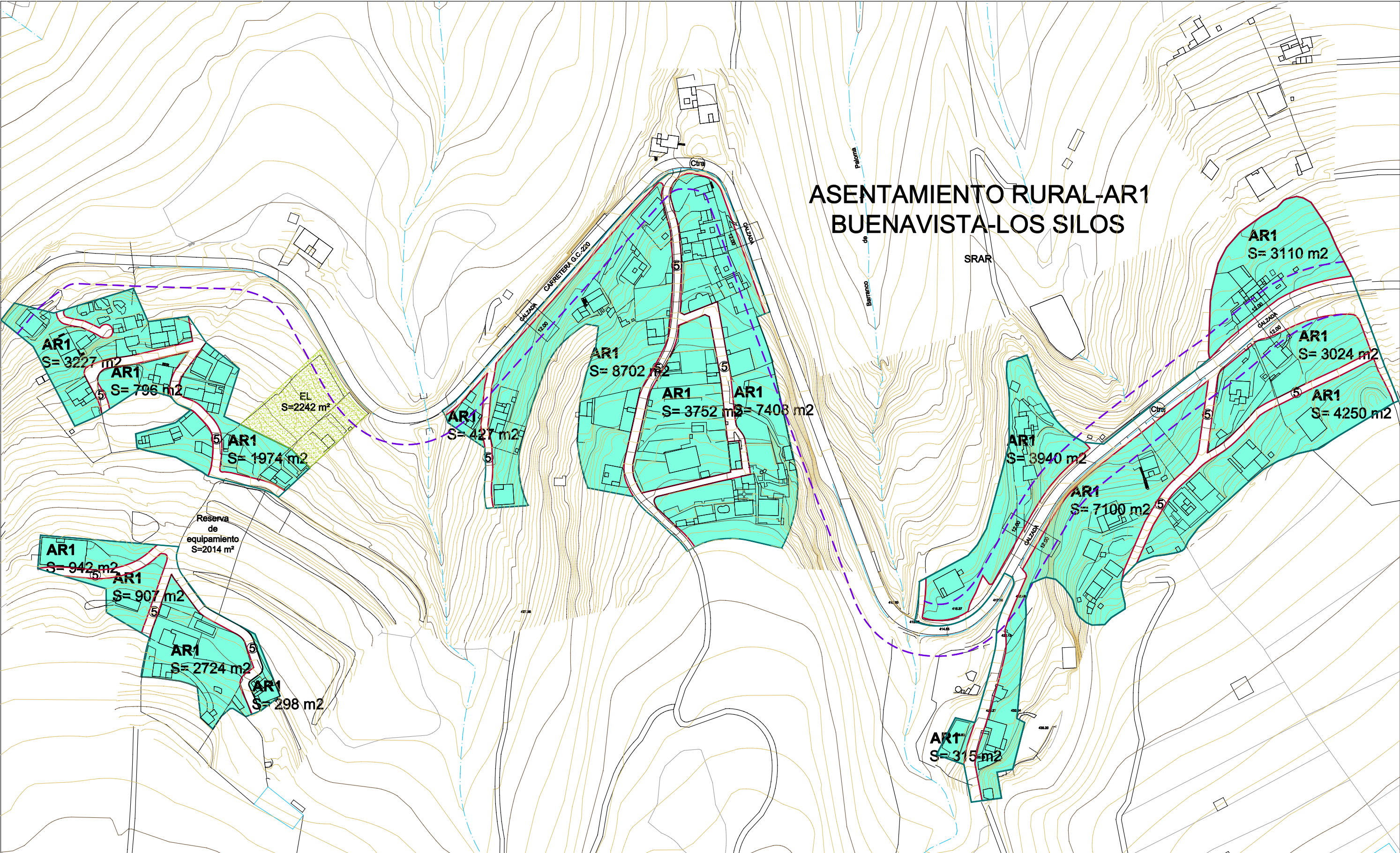
Gáldar, a 16 de octubre de 2015

LA SECRETARIA



LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN  ALINEACIÓN A CARRETERA Artº. 47.1 Ley de Carreteras de Canarias	SUPERFICIE TOTAL m2: 45.908	RED DE SANEAMIENTO: RED DE ABASTO: ALUMBRADO PÚBLICO: RED DE TELEFONÍA: ESPACIOS LIBRES: ENCINTADO DE ACERAS: ASFALTO VÍAS INTERIORES:	EXISTE PARCIAMENTE SI EXISTE SI, TIPO AÉREO SI, TIPO AÉREO NO EXISTE NO EXISTE SI EXISTE	CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. EN EL INTERIOR DE ESTE ASENTAMIENTO SE SEGREGÓ UNA PARCELA PARA SER DESARROLLADA POR CONVENIO Y ASÍ CONSEGUIR EL EQUIPAMIENTO DE ESPACIO LIBRE NECESARIO CUYA SUPERFICIE ES DE 2.476 m2 > N° MÁXIMO DE VIVIENDAS 31 viv. x 20 m2/viv = 620 m2 DE SUPERFICIE	DESIGNACIÓN: MARZO 2014 MODIFICACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR
	N° DE VIVIENDAS: 20 DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha: 5 ORDENANZA: AR-4 OBSERVACIONES:	CALZADA 7,00	ASENTAMIENTO RURALES SRAR5 - EL AGAZAL	PLANO:	ESCALA: 1 / 1.500

ASENTAMIENTO RURAL-AR1 BUENAVISTA-LOS SILOS



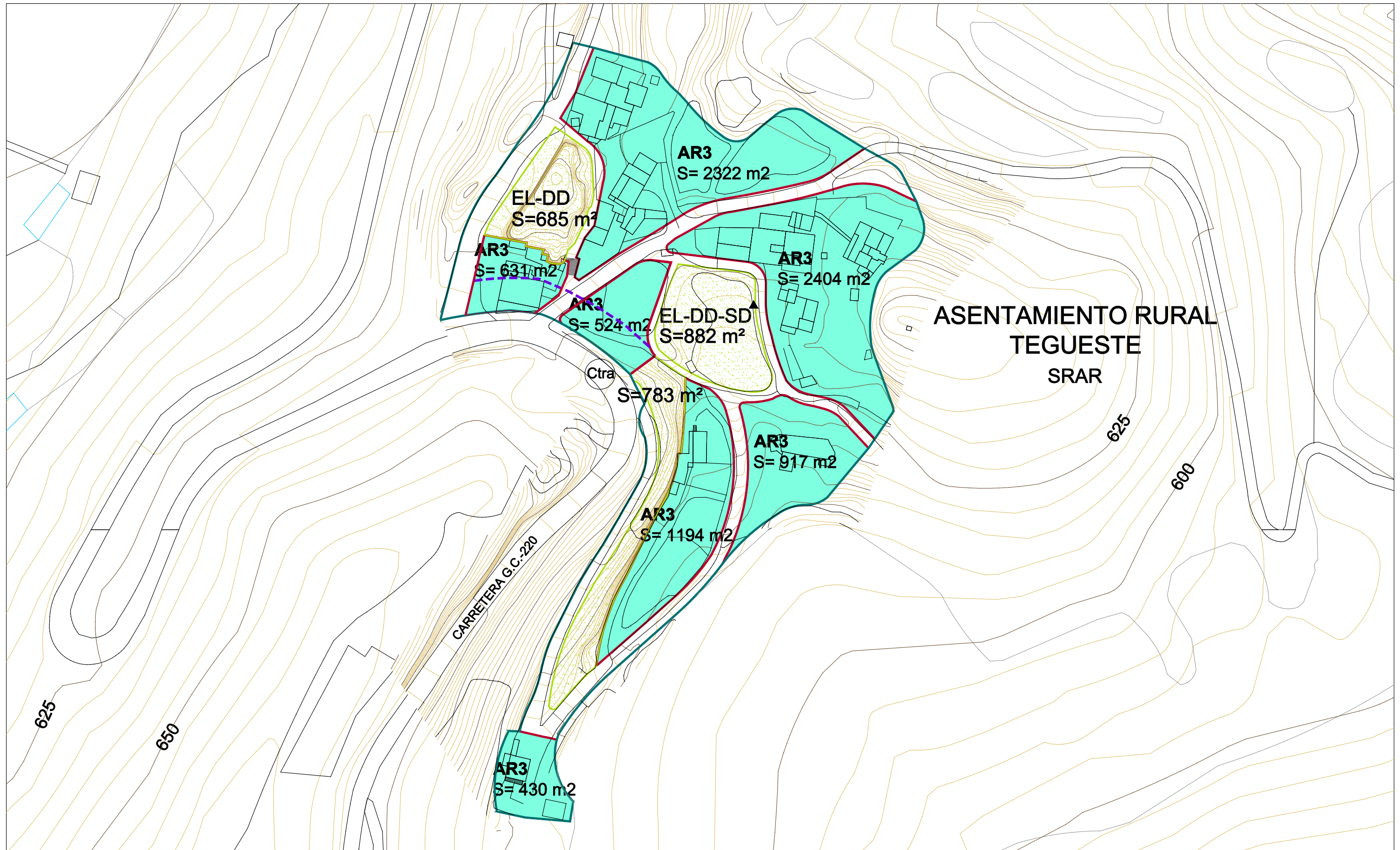
LINEA LIMITE EDIFICACION	
ALINEACION A CARRETERA	
	12.00
	CALZADA
	12.00

SUPERFICIE TOTAL m²:	63.115
Nº DE VIVIENDAS:	70
DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	11
ORDENANZA:	AR-1
OBSERVACION:	


RED DE SANEAMIENTO:	SIN COMPLETAR
RED DE ABASTO:	SI EXISTE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI, TIPO AEREO
RED DE TELEFONIA:	SI, TIPO AEREO
ESPACIOS LIBRES:	NO EXISTE
ENCINTADO DE ACERAS:	NO EXISTE
ASFALTADO VIAS INTERIORES:	SIN COMPLETAR

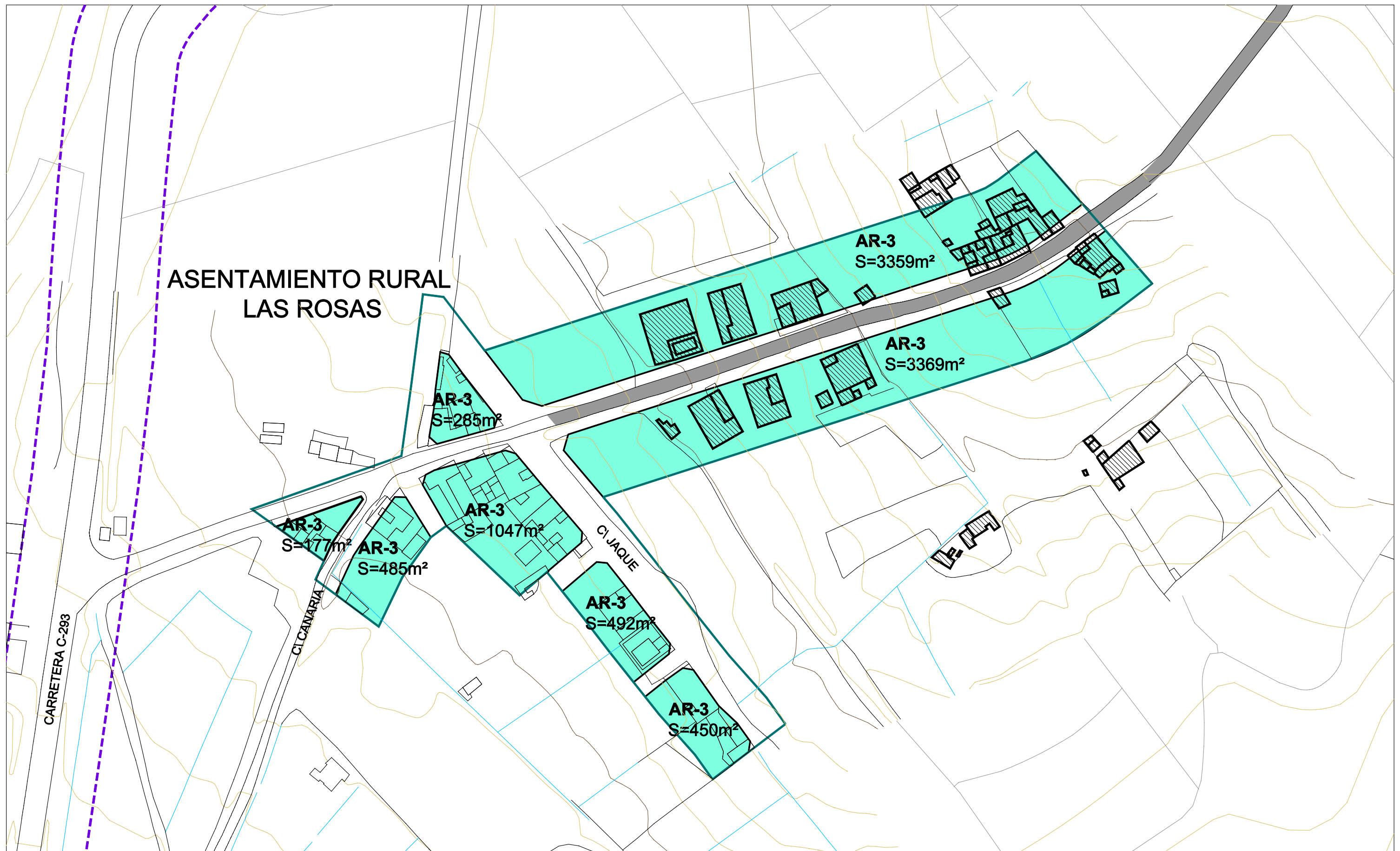
CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. ESTE ASENTAMIENTO CUENTA CON UNA RESERVA DE ESPACIO LIBRE DE 2.242 m² DE SUPERFICIE Y UNA RESERVA DE EQUIPAMIENTO DE 2.014 m² QUE HACE UN TOTAL DE 4.256 m² > N° MÁXIMO DE VIVIENDAS 140 viv. x 20 m²/viv = 2.800 m² DE SUPERFICIE

ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL	
DESIGNACIÓN:	MARZO 2005
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
ASENTAMIENTOS RURALES	
PLANO:	SRAR-6 - BUENAVISTA Y LOS SILOS
ESCALA:	1 / 2.000



ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL

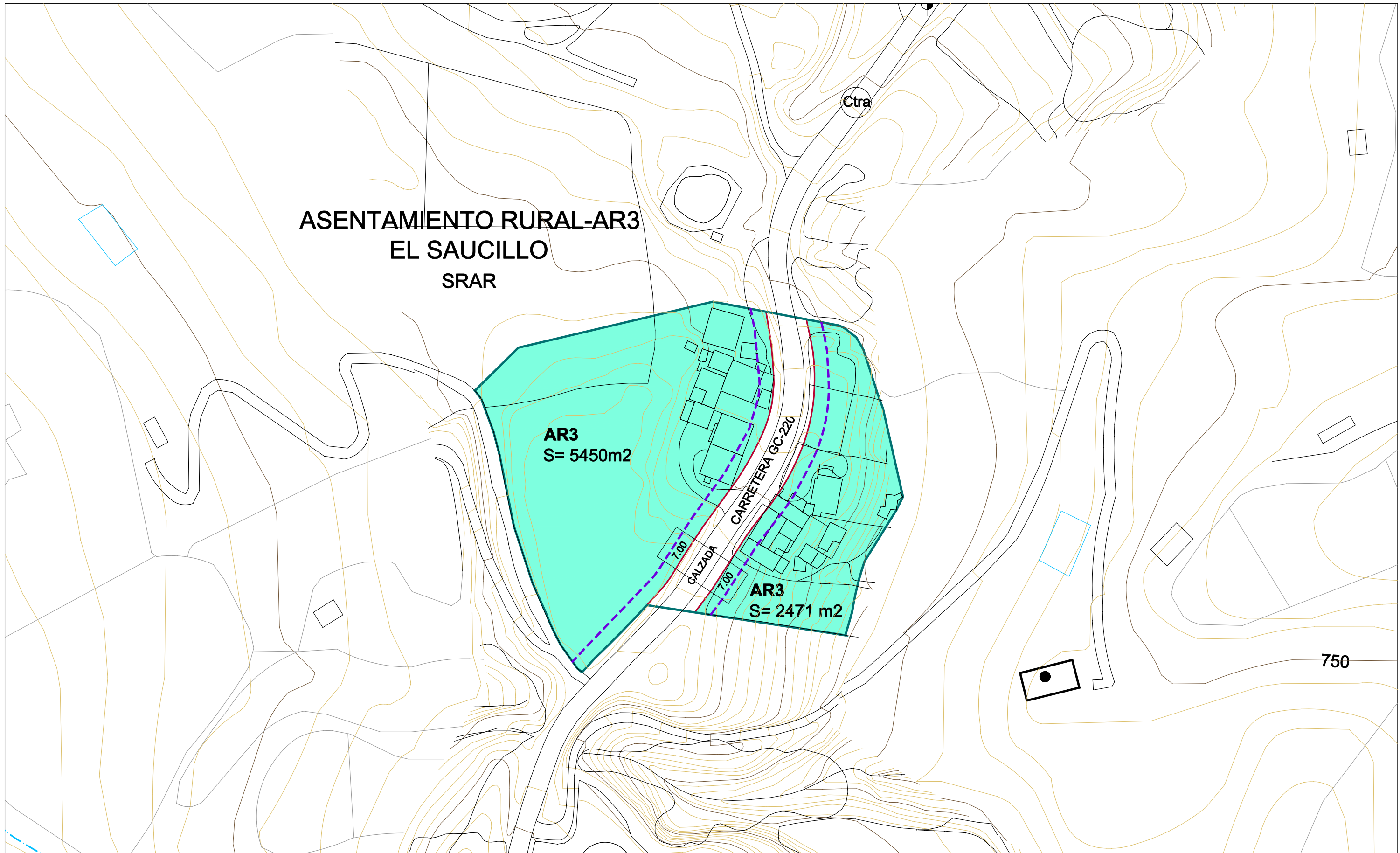
LINEA LIMITE EDIFICACION  12.00 CALZADA 12.00	SUPERFICIE TOTAL m ² : 13.210	RED DE SANEAMIENTO: NO EXISTE	EN TRAMITE SI EXISTE	CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. ESTE ASENTAMIENTO CUENTA CON UN EQUIPAMIENTO DE ESPACIO LIBRE DE 783 m ² DE SUPERFICIE, UN DOTACIONAL DEPORTIVO CON ESPACIO LIBRE DE 685 m ² Y UNA RESERVA DE EQUIPAMIENTO DE 882 m ² , HACEN UN TOTAL DE 2.350 m ² DE SUPERFICIE > N° MÁXIMO DE VIVIENDAS 28 viv. x 20 m ² /viv = 560 m ²	DESIGNACIÓN: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR ASENTAMIENTOS RURALES
	Nº DE VIVIENDAS: 14 DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.: 11 ORDENANZA: AR-3 OBSERVACION:	RED DE ABASTO: NO EXISTE ALUMBRADO PUBLICO: NO EXISTE RED DE TELEFONIA: NO EXISTE ESPACIOS LIBRES: NO EXISTE ENCINTADO DE ACERAS: NO EXISTE ASFALTADO VIAS INTERIORES: SI EXISTE	MARZO 2005 PLANO: SRAR-7 - TEGUESTE ESCALA: 1 / 1.000		





ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL

SUPERFICIE TOTAL m ² :	14.304	RED DE SANEAMIENTO:	NO EXISTE	CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. ESTE ASENTAMIENTO ES DEPENDIENTE DEL NUCLEO URBANO DE PISO FIRME, COMPARTIENDO CON ESTE LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL MISMO POR SU CERCANIA. EL N° MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS SE FIJA EN 50 VIV.
Nº DE VIVIENDAS:	38	RED DE ABASTO:	SI EXISTE	
DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	27	ALUMBRADO PUBLICO:	SI, TIPO AEREO	
ORDENANZA:	AR-3	RED DE TELEFONIA:	SI, TIPO AEREO	
OBSERVACION:		ESPACIOS LIBRES:	NO EXISTE	
		ENCINTADO DE ACERAS:	NO EXISTE	
		ASFALTADO VIAS INTERIORES:	SI EXISTE	

DESIGNACIÓN:	MARZO 2005
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
ASENTAMIENTOS RURALES	
PLANO:	SRAR-8 - LAS ROSAS
ESCALA:	1 / 1.000



LINEA LIMITE EDIFICACION	
	7.00
ALINEACION A CARRETERA	
Artº. 47.1 Ley de Carreteras de Canarias	CALZADA
	7.00

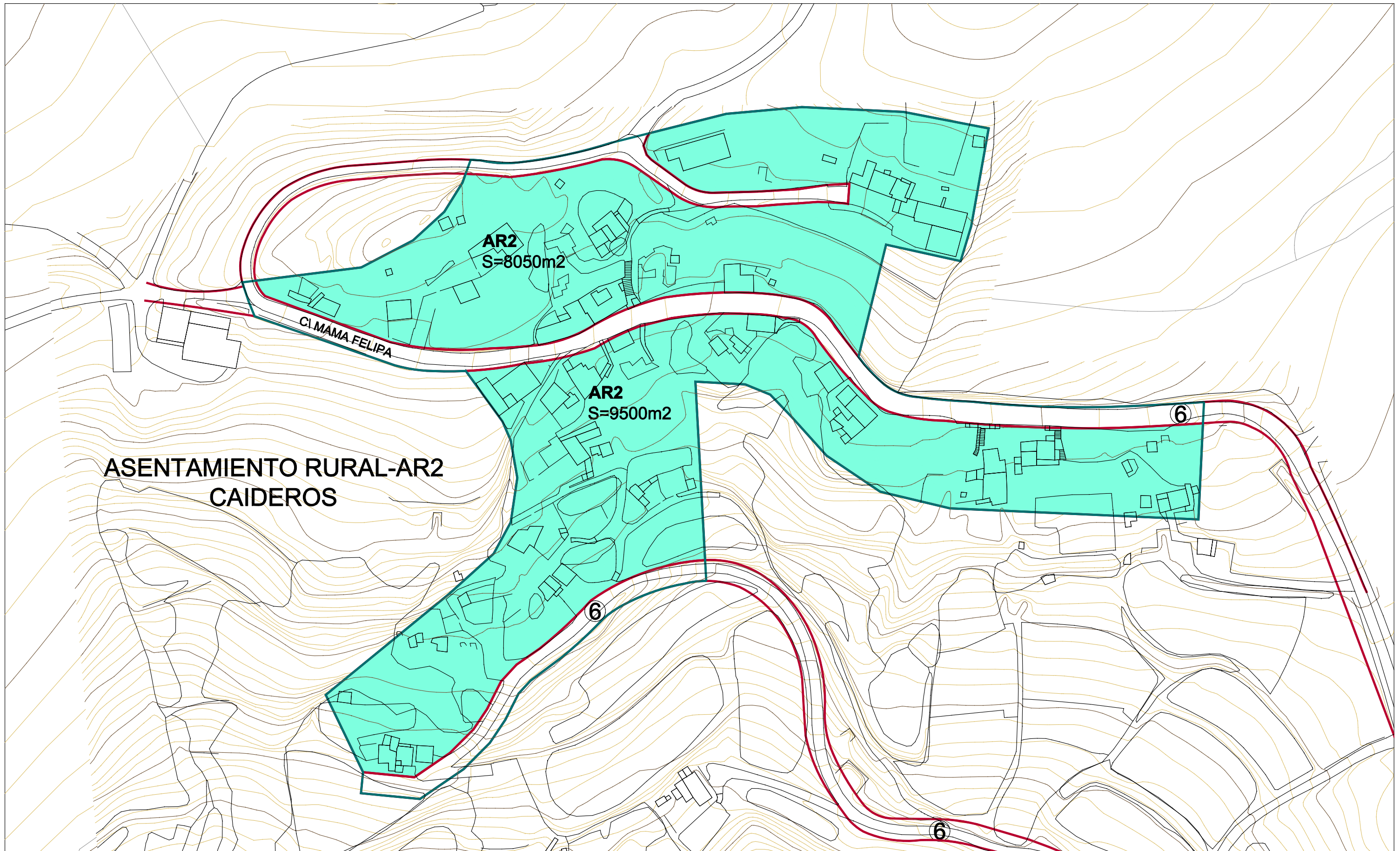
SUPERFICIE TOTAL m²:	9.010
Nº DE VIVIENDAS:	10
DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	11
ORDENANZA:	AR-3
OBSERVACION:	

RED DE SANEAMIENTO:	NO EXISTE
RED DE ABASTO:	SI EXISTE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI, FOTOVOLTAICO
RED DE TELEFONIA:	SI, TIPO AEREO
ESPACIOS LIBRES:	NO EXISTE
ENCINTADO DE ACERAS:	NO EXISTE
ASFALTADO VIAS INTERIORES:	SI EXISTE

CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO.	ESTE ASENTAMIENTO ES DEPENDIENTE DEL NUCLEO URBANO DEL SAUCILLO, COMPARTIENDO CON ESTE LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL MISMO POR SU CERCANIA.
EL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO SE FIJA EN 20 VIV.	

DESIGNACIÓN:	MARZO 2005
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
ASENTAMIENTOS RURALES	
PLANO:	SRAR-9 - SAUCILLO
ESCALA:	1 / 1.000

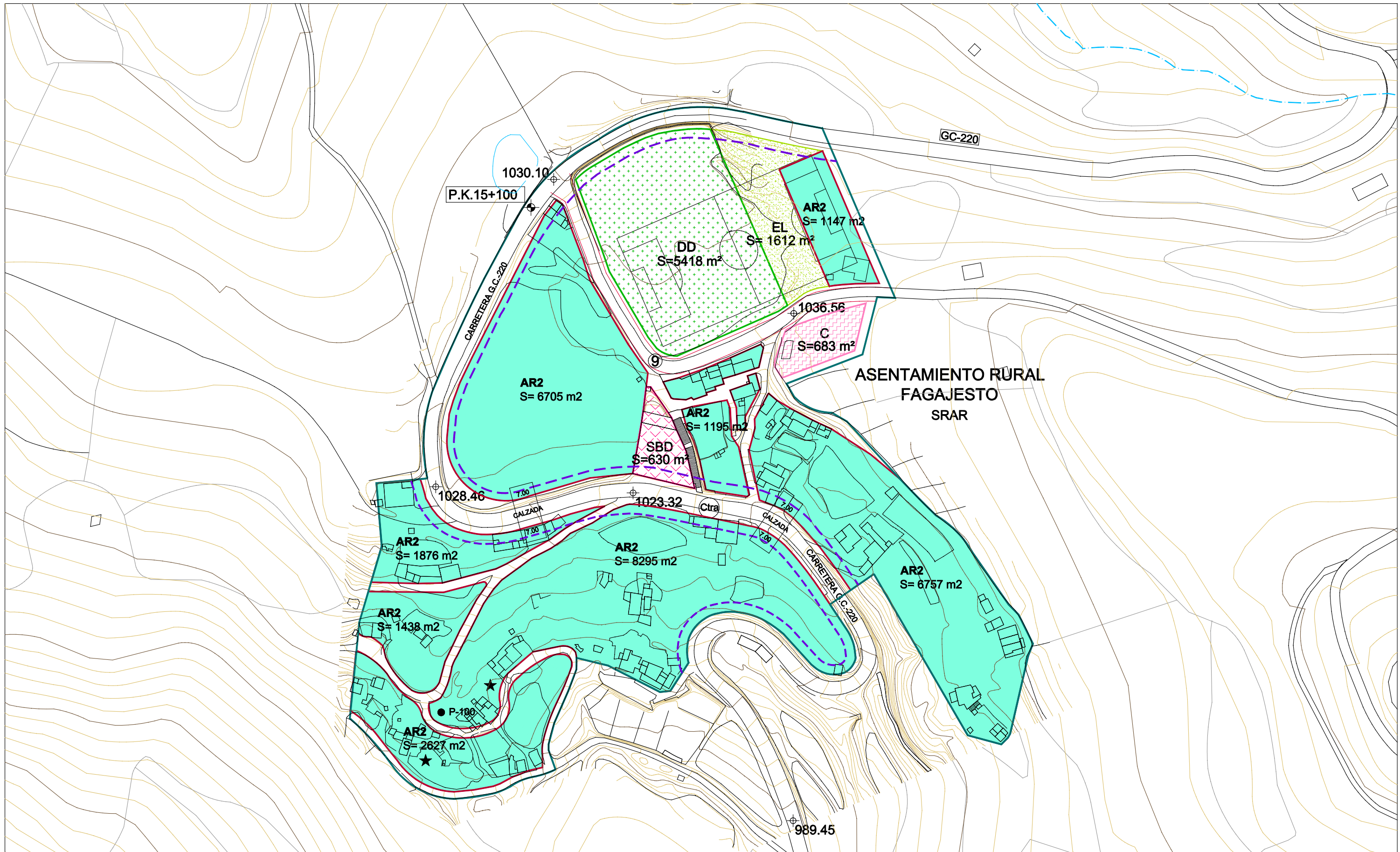
ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL	
DESIGNACIÓN:	MARZO 2005
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
ASENTAMIENTOS RURALES	
PLANO:	SRAR-9 - SAUCILLO
ESCALA:	1 / 1.000



**ASENTAMIENTO RURAL-AR2
CAIDEROS**

						ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL	
						DESIGNACIÓN: MARZO 2005	
						PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
						ASENTAMIENTOS RURALES	
						PLANO: SRAR-10 - CAIDEROS - LA DEGOLLADA	
						ESCALA: 1 / 1.000	

SUPERFICIE TOTAL m²:	20.495	RED DE SANEAMIENTO:	NO EXISTE	CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. ESTE ASENTAMIENTO ES DEPENDIENTE DEL NUCLEO URBANO DE CAIDEROS, COMPARTIENDO CON ESTE LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL MISMO POR SU CERCANIA. EL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO SE FIJA EN 50 VIV.
Nº DE VIVIENDAS:	43	RED DE ABASTO:	SI EXISTE	
DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	21	ALUMBRADO PUBLICO:	SI, FOTOVOLTAICO	
ORDENANZA:	AR-2	RED DE TELEFONIA:	SI, TIPO AEREO	
OBSERVACION:		ESPACIOS LIBRES:	NO EXISTE	
		ENCINTADO DE ACERAS:	NO EXISTE	
		ASFALTADO VIAS INTERIORES:	SIN COMPLETAR	



**ASENTAMIENTO RURAL
FAGAJESTO
SRAR**

ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL

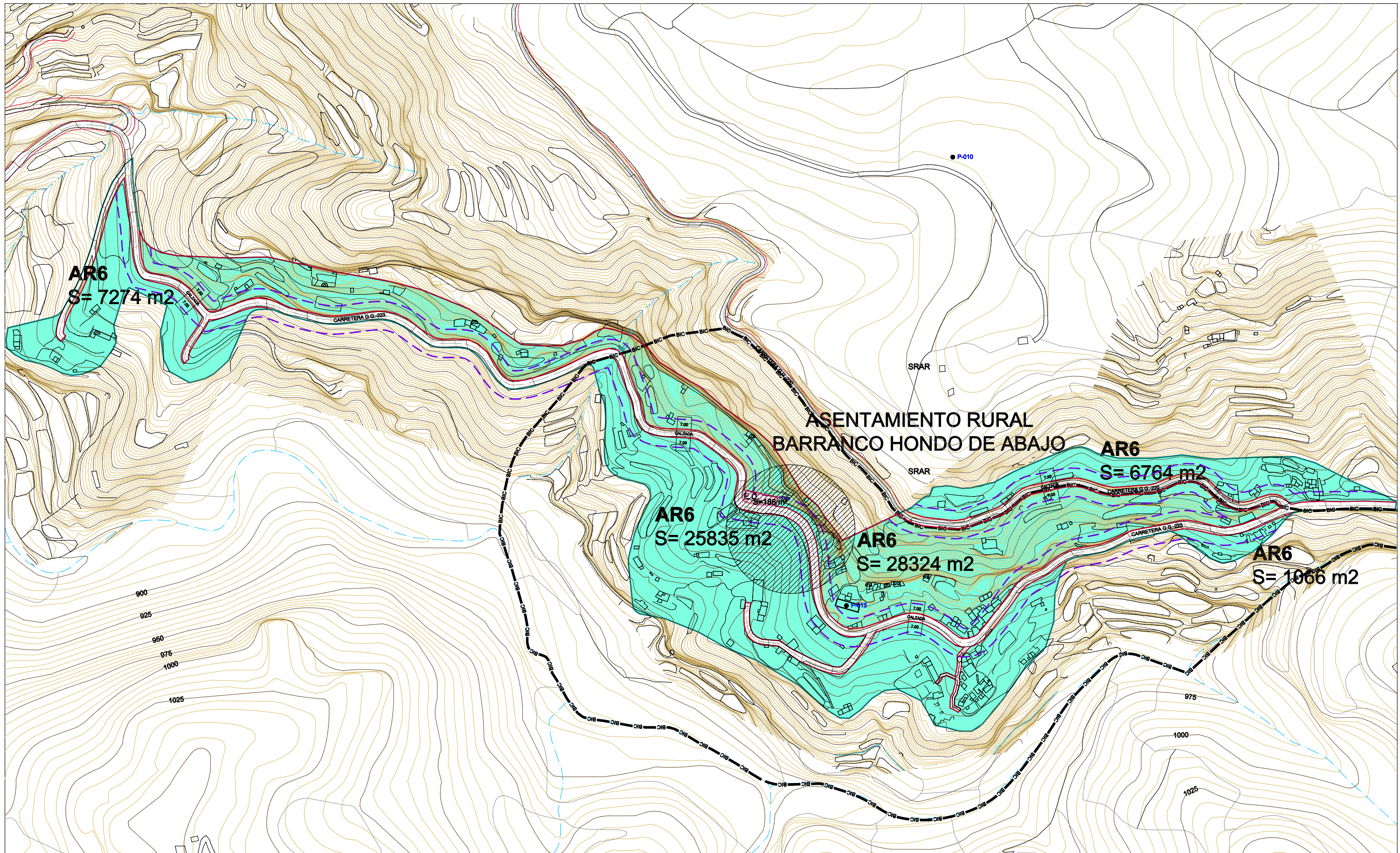
LINEA LIMITE EDIFICACION	
ALINEACION A CARRETERA Artº. 47.1 Ley de Carreteras de Canarias	
	7.00
	CALZADA
	7.00

SUPERFICIE TOTAL m²:	48.360
Nº DE VIVIENDAS:	50
DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	10
ORDENANZA:	AR-2
OBSERVACION:	

RED DE SANEAMIENTO:	SI EXISTE
RED DE ABASTO:	SI EXISTE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI, FOTOVOLTAICO
RED DE TELEFONIA:	SI, TIPO AEREO
ESPACIOS LIBRES:	NO EXISTE
ENCINTADO DE ACERAS:	NO EXISTE
ASFALTADO VIAS INTERIORES:	SIN COMPLETAR

CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO.	ESTE ASENTAMIENTO CUENTA CON UNA RESERVA DE ESPACIO LIBRE DE 1.612 m² DE SUPERFICIE, UNA DOTACIÓN DEPORTIVA DE 5418 m², UN EQUIPAMIENTO SOCIAL DE 630m² Y UN EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE 683 m² HACE UN TOTAL DE 7.713 m² > Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 100 viv x 20 m²/viv= 2.000 m² DE SUPERFICIE
---	--

DESIGNACIÓN:	MARZO 2005
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
ASENTAMIENTOS RURALES	
PLANO:	SRAR-11 - FAGAJESTO
ESCALA:	1 / 1.500



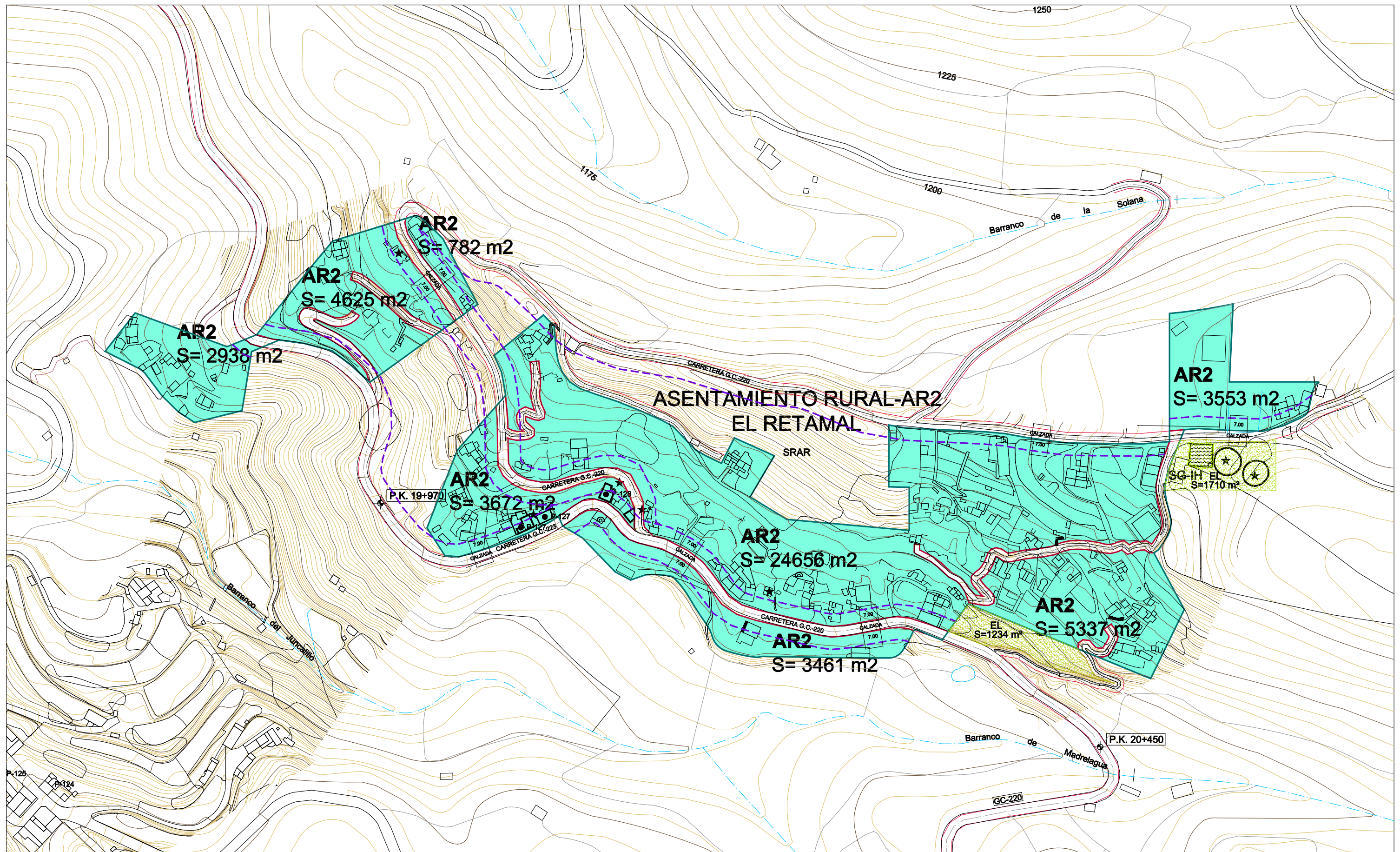
LÍNEA LÍMITE EDIFICACION	
ALINEACION A CARRETERA Artº. 47.1 Ley de Carreteras de Canarias	 CALZADA
	7.00
	7.00

SUPERFICIE TOTAL m²:	79.840
Nº DE VIVIENDAS:	77
DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	10
ORDENANZA:	AR-6
OBSERVACION:	

RED DE SANEAMIENTO:	SIN COMPLETAR
RED DE ABASTO:	SI EXISTE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI, FOTOVOLTAICO
RED DE TELEFONIA:	SI, TIPO AEREO
ESPACIOS LIBRES:	NO EXISTE
ENCINTADO DE ACERAS:	NO EXISTE
ASFALTADO VIAS INTERIORES:	SIN COMPLETAR

CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO.	ESTE ASENTAMIENTO CUENTA CON EQUIPAMIENTOS PREEXISTENTES. EL PLAN ESPECIAL QUE DESARROLLE EL ENTORNO DETERMINARÁ EL RESTO DE LOS EQUIPAMIENTOS NECESARIOS. EL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS SE FIJA EN 154 VIV
	ZONA DE LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES QUE POR SU CARACTERISTICAS Y TIPOLOGIA EN CUEVA SON DIFÍCILES DE DETERMINAR

ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL	
DESIGNACIÓN:	MARZO 2005
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
ASENTAMIENTOS RURALES	
PLANO:	SRAR-12 - BARRANCO HONDO DE ABAJO LA MAJADILLA
ESCALA:	1 / 2.500



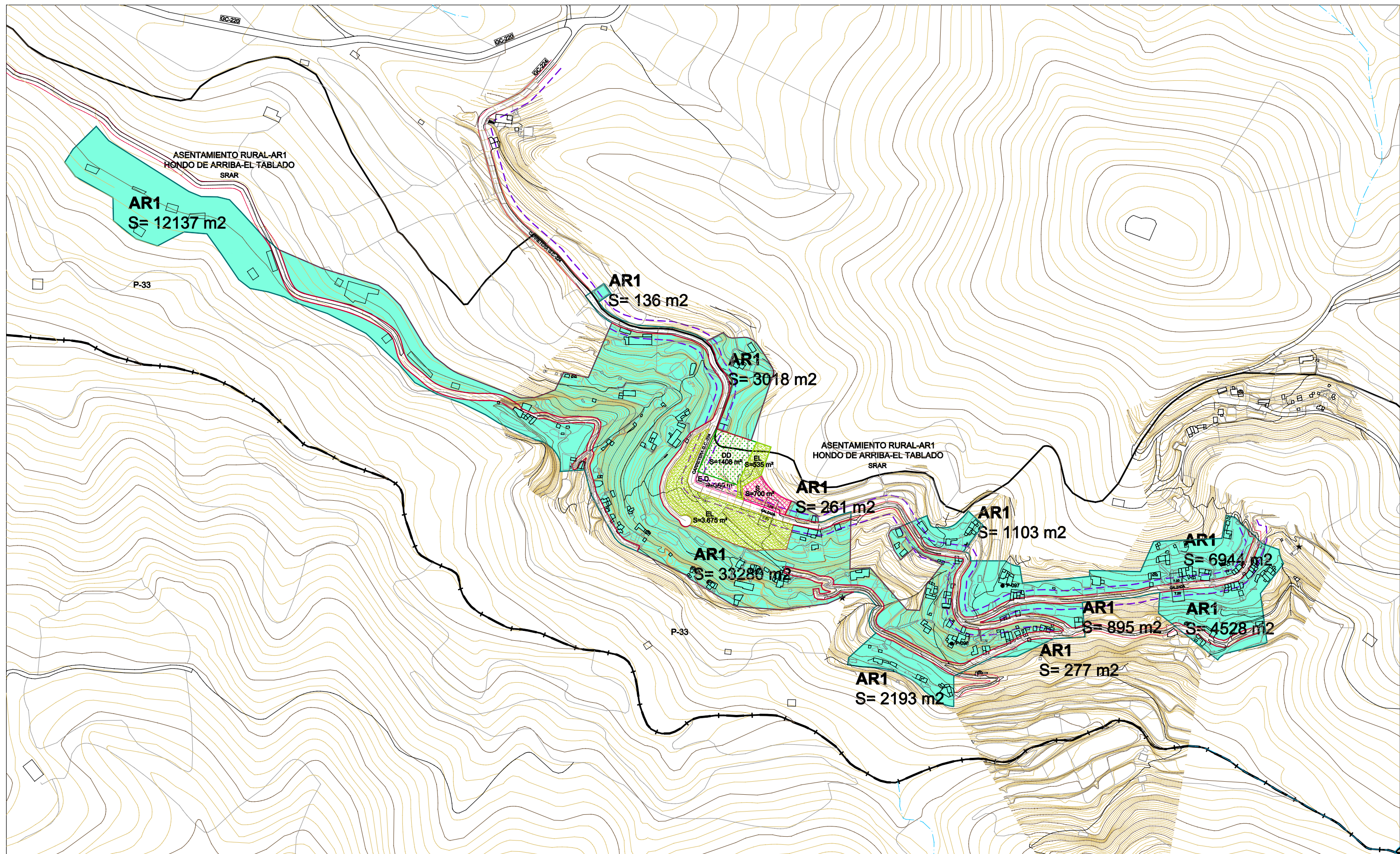
LÍNEA LÍMITE EDIFICACION	
ALINEACION A CARRETERA Artº. 47.1 Ley de Carreteras de Canarias	 CALZADA
	7.00
	7.00

SUPERFICIE TOTAL m²:	54.305
Nº DE VIVIENDAS:	77
DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	14
ORDENANZA:	AR-2
OBSERVACION:	

RED DE SANEAMIENTO:	SI EXISTE
RED DE ABASTO:	SI EXISTE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI, FOTOVOLTAICO
RED DE TELEFONIA:	SI, TIPO AEREO
ESPACIOS LIBRES:	NO EXISTE
ENCINTADO DE ACERAS:	NO EXISTE
ASFALTADO VIAS INTERIORES:	SIN COMPLETAR

CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO.	ESTE ASENTAMIENTO CUENTA CON UNA RESERVA DE ESPACIO LIBRE DE 2.944 m² DE SUPERFICIE > Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
	135 viv. x 20 m²/viv = 2.715 m² DE SUPERFICIE

ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL	
DESIGNACIÓN:	MARZO 2005
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
ASENTAMIENTOS RURALES	
PLANO:	SRAR-13 - JUNCALILLO - EL RETAMAL
ESCALA:	1 / 2.000



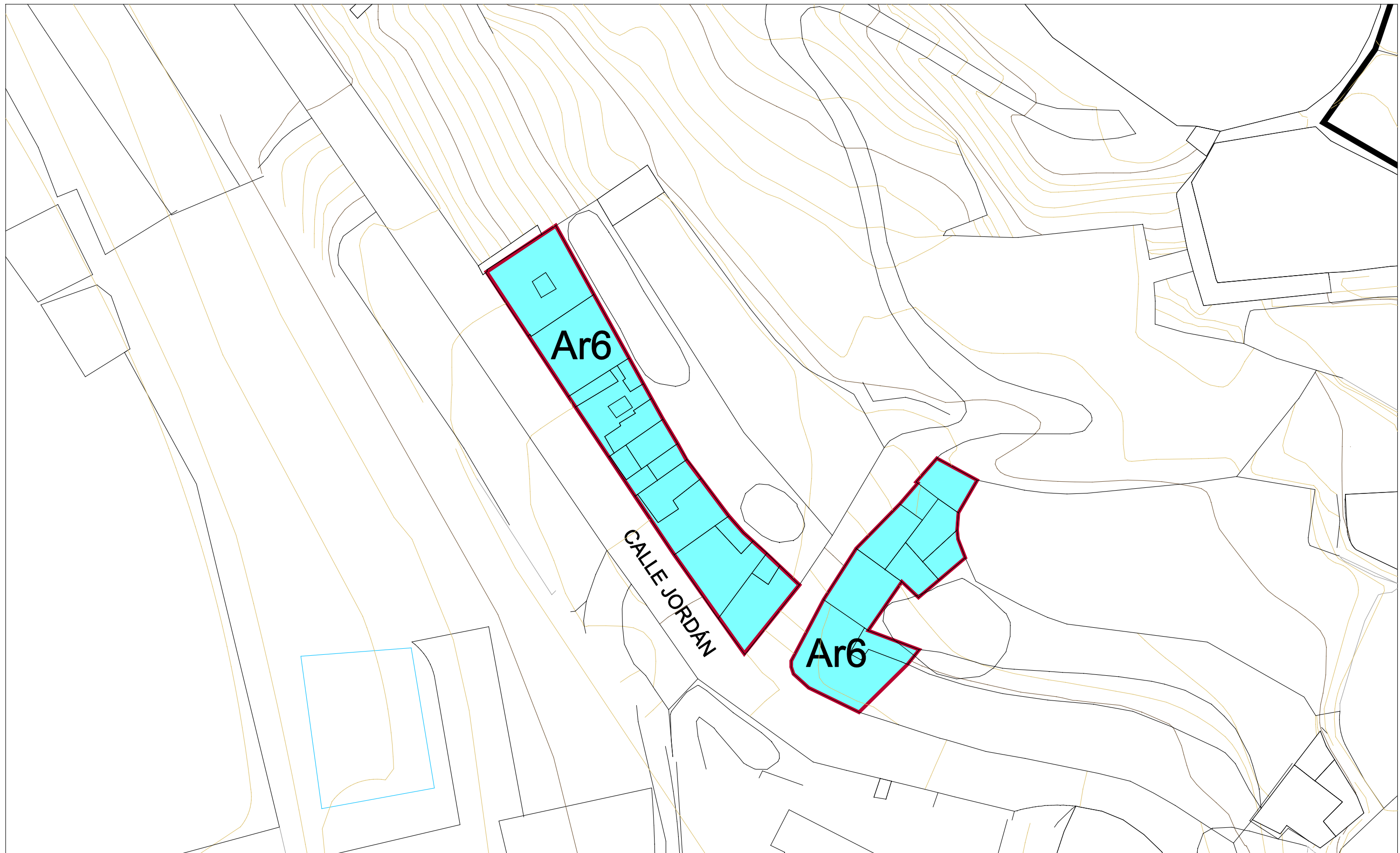
LÍNEA LÍMITE EDIFICACION	
ALINEACION A CARRETERA Artº. 47.1 Ley de Carreteras de Canarias	
	7.00
	CALZADA
	7.00

SUPERFICIE TOTAL m ² :	82.474
Nº DE VIVIENDAS:	176
DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	22
ORDENANZA:	AR-1
OBSERVACION:	

RED DE SANEAMIENTO:	SI EXISTE
RED DE ABASTO:	SI EXISTE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI, FOTOVOLTAICO
RED DE TELEFONIA:	SI, TIPO AEREO
ESPACIOS LIBRES:	NO EXISTE
ENCINTADO DE ACERAS:	NO EXISTE
ASFALTADO VIAS INTERIORES:	SIN COMPLETAR

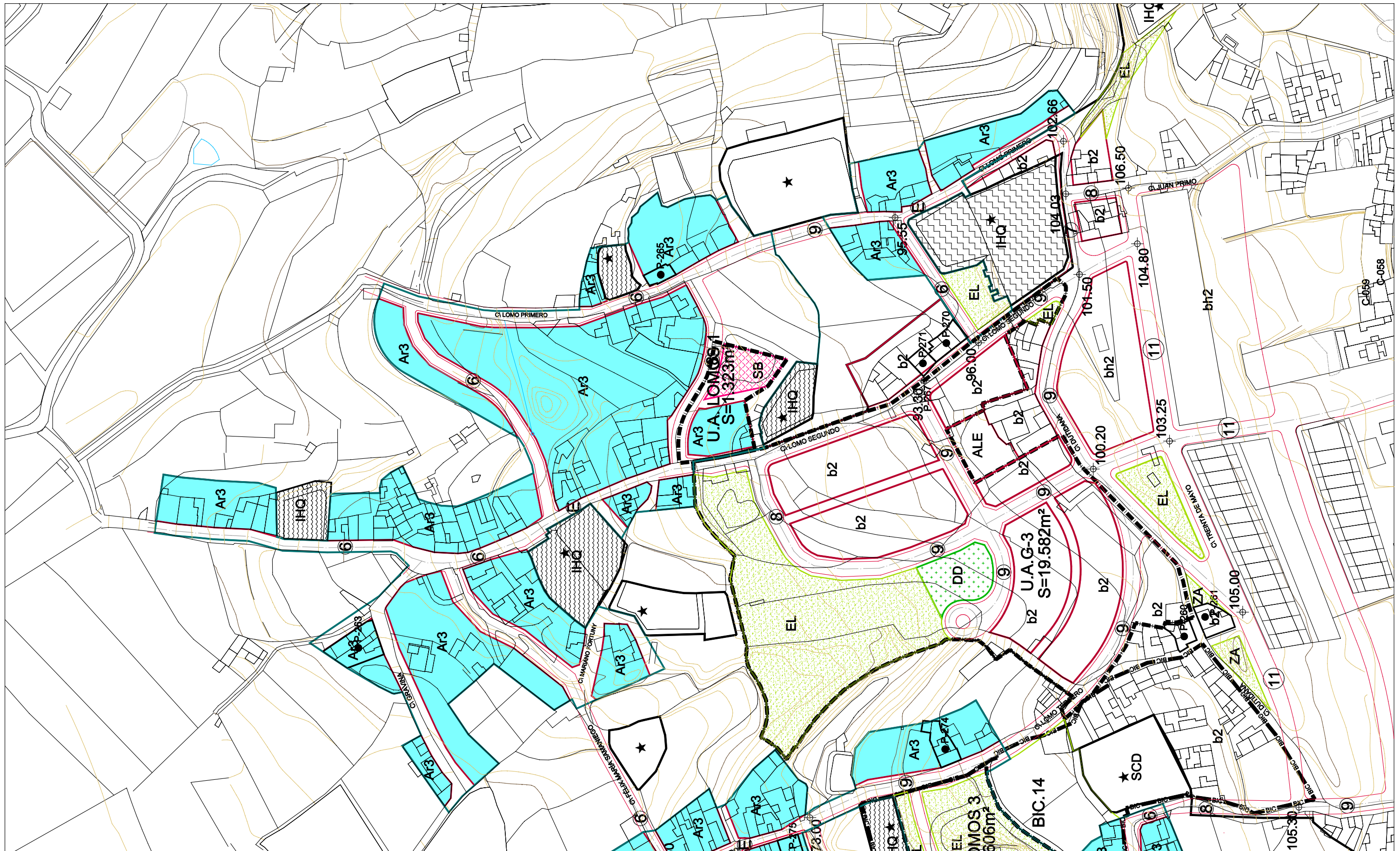
CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. ESTE ASENTAMIENTO CUENTA CON UN EQUIPAMIENTO DOCENTE DE 380 m², UN EQUIPAMIENTO SOCIAL DE 700 m², UN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DE 1408 m², Y UN EQUIPAMIENTO DE ESPACIO LIBRE DE 3675 m², HACE UN TOTAL DE 6.163 m² > Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS, 274 viv. x 20 m²/viv = 5.480 m² DE SUPERFICIE

ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL	
DESIGNACIÓN:	MARZO 2005
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
ASENTAMIENTOS RURALES	
PLANO:	SRAR-14 - BARRANCO HONDO DE ARRIBA EL TABLADO
ESCALA:	1 / 3.000



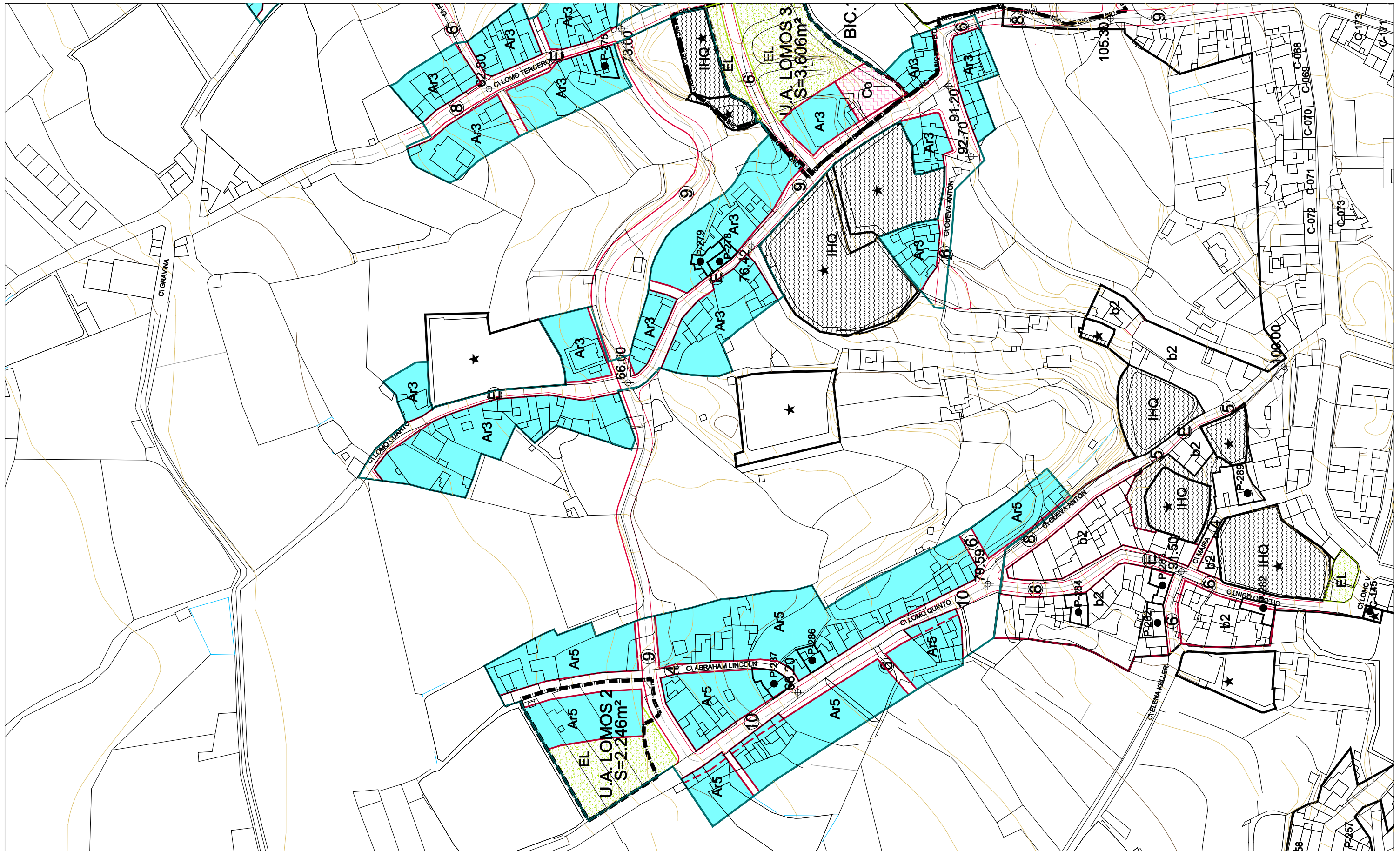
	SUPERFICIE TOTAL m²:	1.045	RED DE SANEAMIENTO:	NO EXISTE	CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. ESTE ASENTAMIENTO ES DEPENDIENTE DEL NUCLEO URBANO DEL CASCO DE GALDAR, COMPARTIENDO CON ESTE LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL MISMO POR SU CERCANIA.
	Nº DE VIVIENDAS:	14	RED DE ABASTO:	SI EXISTE	
	DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	134	ALUMBRADO PUBLICO:	SI, TIPO AEREO	
	ORDENANZA:	AR-6	RED DE TELEFONIA:	SI, TIPO AEREO	
			ESPACIOS LIBRES:	NO EXISTE	
			ENCINTADO DE ACERAS:	NO EXISTE	
			ASFALTADO VIAS INTERIORES:	SI EXISTE	

ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL	
DESIGNACIÓN:	MARZO 2005
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
ASENTAMIENTOS RURALES	
PLANO:	SRAR-15 - CALLE JORDÁN
ESCALA:	1 / 500



ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL

<p>LOS LOMOS 1ª - 2ª</p> <p>SUPERFICIE TOTAL m²: 29.166</p> <p>Nº DE VIVIENDAS: 64</p> <p>DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.: 22</p> <p>ORDENANZA: AR-5</p>		<p>RED DE SANEAMIENTO: SI EXISTE</p> <p>RED DE ABASTO: SI EXISTE</p> <p>ALUMBRADO PUBLICO: SI, TIPO AEREO</p> <p>RED DE TELEFONIA: SI, TIPO AEREO</p> <p>ESPACIOS LIBRES: NO EXISTE</p> <p>ENCINTADO DE ACERAS: NO EXISTE</p> <p>ASFALTADO VIAS INTERIORES: SI EXISTE</p>		<p>CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO.</p> <p>SI BIEN EN ELLOS SE PREVEE ALGÚN EQUIPAMIENTO, POR SU CERCANIA AL CASCO DE GÁLDAR SE CONSIDERAN LOS DEL MISMO CASCO</p> <p>EL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS SE FIJA EN 128 VIV.</p>		<p>DESIGNACIÓN: MARZO 2005</p> <p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR</p> <p>ASENTAMIENTOS RURALES</p> <p>PLANO: SRAR-16 - LOS LOMOS 1ª - 2ª</p> <p>ESCALA: 1 / 1.500</p>	
---	--	---	--	--	--	--	--



ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL

LOMO 3º Y 4º SUPERFICIE TOTAL m²: 21.491 Nº DE VIVIENDAS: 80 DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.: 38 ORDENANZA: AR-5		LOMO 5º SUPERFICIE TOTAL m²: 14.503 Nº DE VIVIENDAS: 38 DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.: 27 ORDENANZA: AR-5		RED DE SANEAMIENTO: SI EXISTE RED DE ABASTO: SI EXISTE ALUMBRADO PUBLICO: SI, TIPO AEREO RED DE TELEFONIA: SI, TIPO AEREO ESPACIOS LIBRES: NO EXISTE ENCINTADO DE ACERAS: NO EXISTE ASFALTADO VIAS INTERIORES: SI EXISTE	CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. SI BIEN EN ELLOS SE PREVEE ALGÚN EQUIPAMIENTO, POR SU CERCANIA AL CASCO DE GÁLDAR SE CONSIDERAN LOS DEL MISMO CASCO EL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS SE FIJA EN 143 VIV.	DESIGNACIÓN: MARZO 2005 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR ASENTAMIENTOS RURALES PLANO: SRAR-16 - LOS LOMOS 3º - 4º - 5º ESCALA: 1 / 1.500
--	--	---	--	--	---	--



**ASENTAMIENTO RURAL
HOYA DE PINEDA**

AR1
S= 4.747 m2

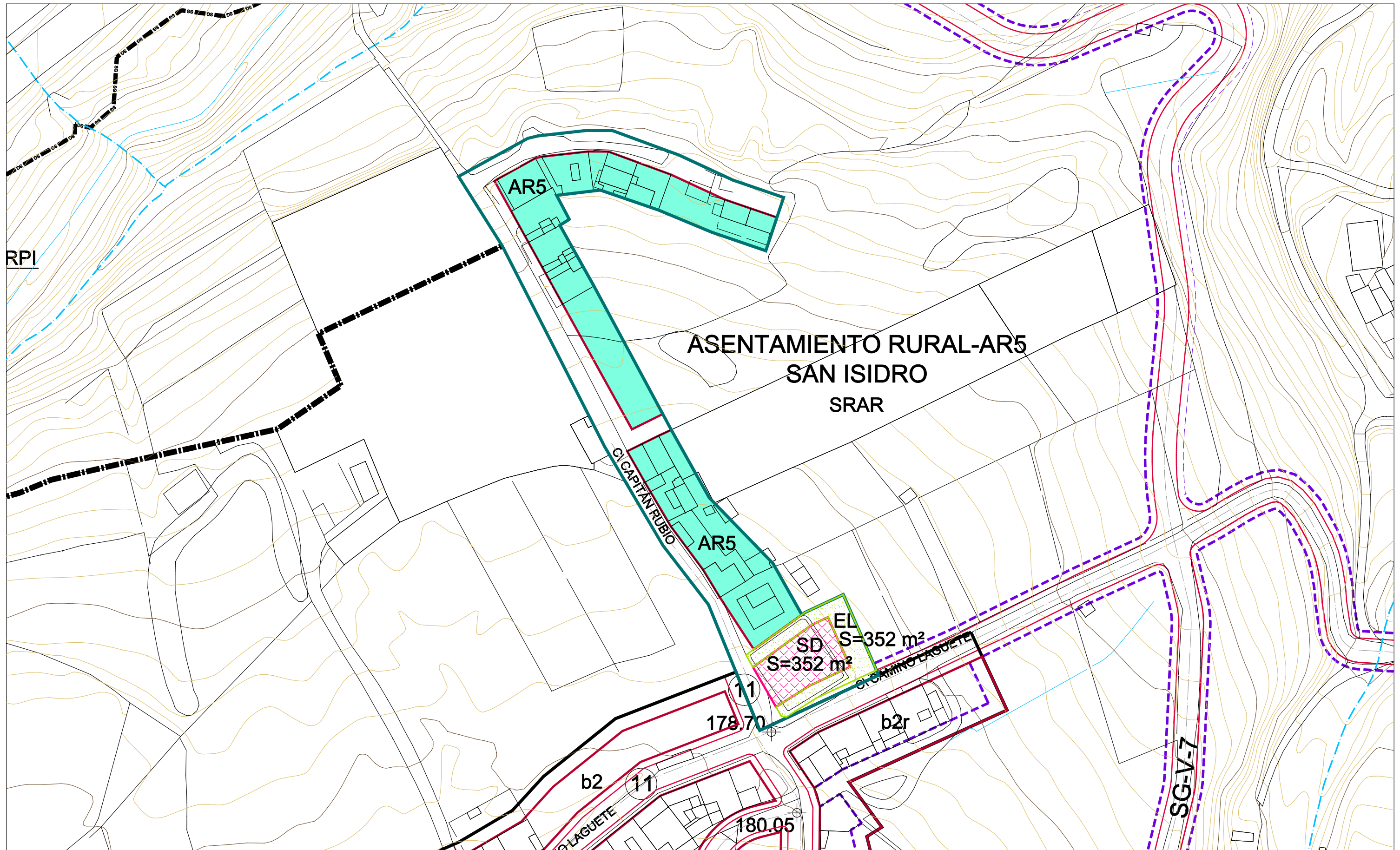
CALLEJONERA JULIANITA

						ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL	
						DESIGNACIÓN: MARZO 2005	
						PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
						ASENTAMIENTOS RURALES	
						PLANO: SRAR-20 - EL CABEZO - HOYA DE PINEDA	
						ESCALA: 1 / 1.000	

SUPERFICIE TOTAL m²: 4.745
 Nº DE VIVIENDAS: 16
 DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.: 34
 ORDENANZA: AR-1
 OBSERVACION:

RED DE SANEAMIENTO: SI EXISTE
 RED DE ABASTO: SI EXISTE
 ALUMBRADO PUBLICO: SI, FOTOVOLTAICO
 RED DE TELEFONIA: SI, TIPO AEREO
 ESPACIOS LIBRES: NO EXISTE
 ENCINTADO DE ACERAS: NO EXISTE
 ASFALTADO VIAS INTERIORES: SI EXISTE

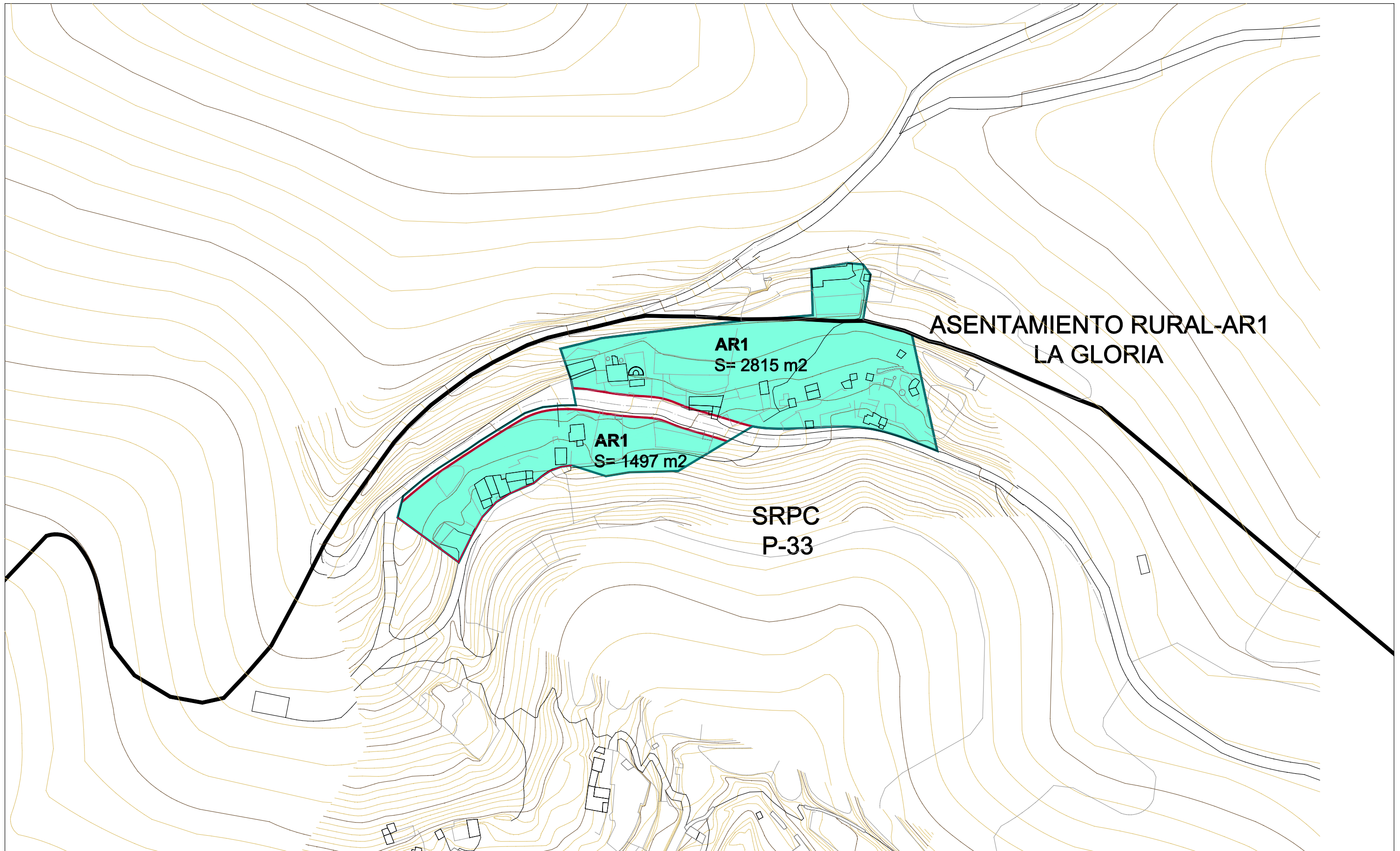
CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. ESTE ASENTAMIENTO ES DEPENDIENTE DEL NUCLEO URBANO DE HOYA DE PINEDA, COMPARTIENDO CON ESTE LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL MISMO POR SU CERCANIA. EL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO SE FIJA EN 32 VIV.



**ASENTAMIENTO RURAL-AR5
SAN ISIDRO
SRAR**

ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL

SUPERFICIE TOTAL m²: Nº DE VIVIENDAS: DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.: ORDENANZA: OBSERVACION:	4.886 14 29 AR-5	RED DE SANEAMIENTO: RED DE ABASTO: ALUMBRADO PUBLICO: RED DE TELEFONIA: ESPACIOS LIBRES: ENCINTADO DE ACERAS: ASFALTADO VIAS INTERIORES:	EXISTE PARCIALMENTE SI EXISTE EXISTE PARCIALMENTE SI, TIPO AEREO NO EXISTE NO EXISTE SIN COMPLETAR	CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. ESTE ASENTAMIENTO CUENTA CON UNA RESERVA DE ESPACIO LIBRE Y DE EQUIPAMIENTO SOCIAL, AMBAS CON UNA SUPERFICIE DE 352 m², HACIENDO UN TOTAL DE 704 m² > Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 28 viv. x 20 m²/viv = 560 m² DE SUPERFICIE.	DESIGNACIÓN: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR ASENTAMIENTOS RURALES
		MARZO 2005	PLANO: SRAR-21 - SAN ISIDRO	ESCALA: 1 / 1.000	



**ASENTAMIENTO RURAL-AR1
LA GLORIA**

**AR1
S= 2815 m2**

**AR1
S= 1497 m2**

**SRPC
P-33**

SUPERFICIE TOTAL m²: 4.662 Nº DE VIVIENDAS: 18 DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.: 39 ORDENANZA: AR-1 OBSERVACION: PARTE DE ESTE ASENTAMIENTO SE ENCUENTRA DENTRO DEL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO. POR LO QUE EL DESARROLLO DE ESTE DETERMINARA LA REGULACION DE LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL PERIMETRO.		RED DE SANEAMIENTO: NO EXISTE RED DE ABASTO: SI EXISTE ALUMBRADO PUBLICO: SI, FOTOVOLTAICO RED DE TELEFONIA: SI, TIPO AEREO ESPACIOS LIBRES: NO EXISTE ENCINTADO DE ACERAS: NO EXISTE ASFALTADO VIAS INTERIORES: SIN COMPLETAR	CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. ESTE ASENTAMIENTO DEPENDE DEL NUCLEO DEL TABLADO COMPARTIENDO LOS EQUIPAMIENTOS PREVISTOS EN EL MISMO POR SU CERCANIA. EL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS SE FIJA EN 30 VIV.	ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL DESIGNACIÓN: MARZO 2005 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR ASENTAMIENTOS RURALES PLANO: SRAR-22 - LA GLORIA ESCALA: 1 / 1.000
--	--	---	--	--

ASENTAMIENTO RURAL LA PALMITA - LA AUDIENCIA

AR1

S= 9500 m²

ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL

DESIGNACIÓN: MARZO 2005

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR

ASENTAMIENTOS RURALES

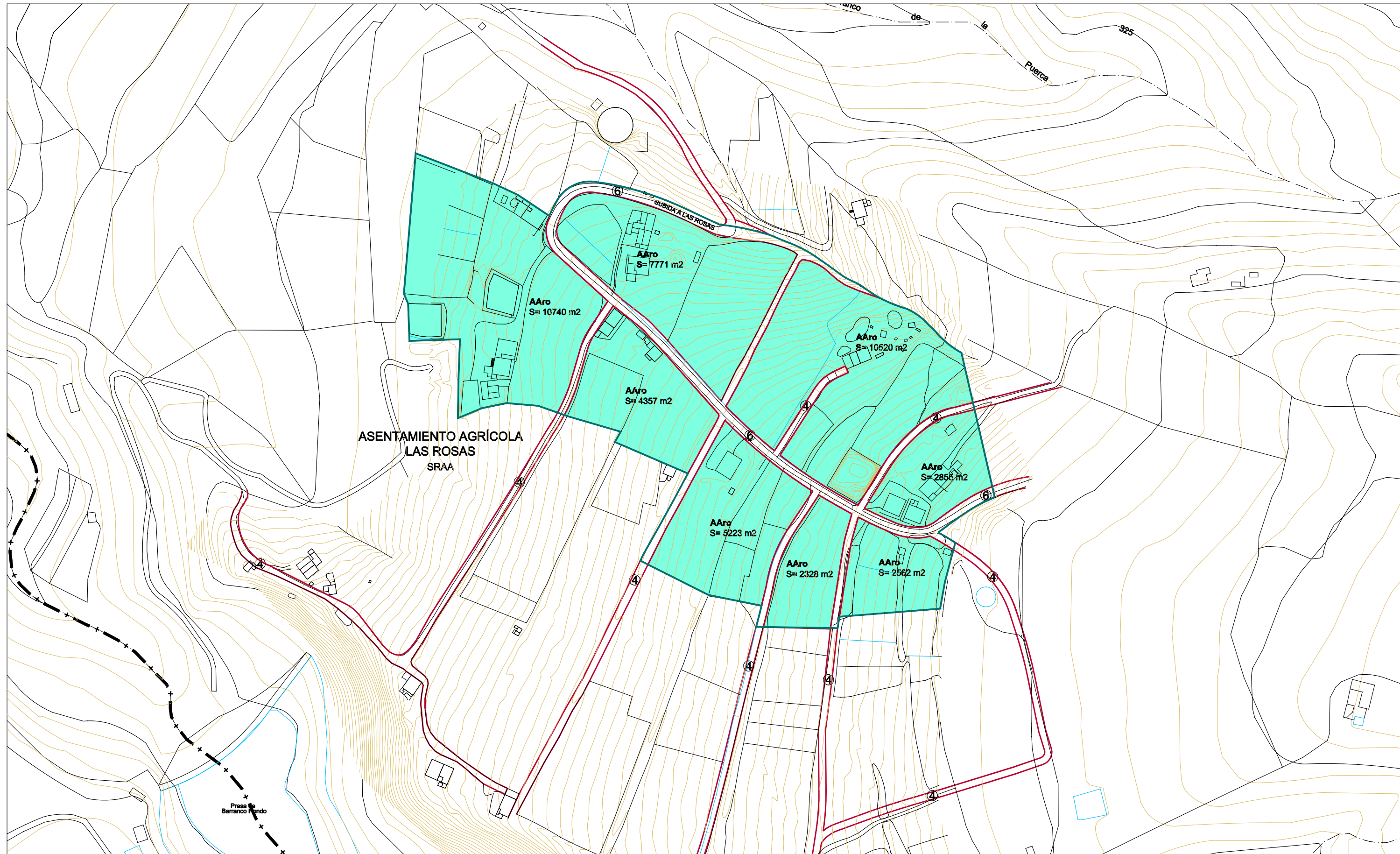
PLANO:
SRAR-23 - LA PALMITA - LA AUDIENCIA

ESCALA: 1 / 1.000

SUPERFICIE TOTAL m²: 9.500
 Nº DE VIVIENDAS: 11
 DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.: 12
 ORDENANZA: AR-1
 OBSERVACION:

RED DE SANEAMIENTO: NO EXISTE
 RED DE ABASTO: SI EXISTE
 ALUMBRADO PUBLICO: SI, FOTOVOLTAICO
 RED DE TELEFONIA: SI, TIPO AEREO
 ESPACIOS LIBRES: NO EXISTE
 ENCINTADO DE ACERAS: NO EXISTE
 ASFALTADO VIAS INTERIORES: SIN COMPLETAR

CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO. ESTE ASENTAMIENTO ES DEPENDIENTE DEL NUCLEO URBANO DE BARRANCO HONDO DE ARRIBA-EL TABLADO, COMPARTIENDO CON ESTE LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL MISMO POR SU CERCANIA. EL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS SE FIJA EN 22 VIV.



SUPERFICIE TOTAL m²: 51.630
 Nº DE VIVIENDAS: 15
 DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.: 3
 ORDENANZA: AA
 OBSERVACION:

ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL
 DESIGNACIÓN: MARZO 2005
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR
ASENTAMIENTO AGRICOLA
 PLANO: SRAA-24 - LAS ROSAS
 ESCALA: 1 / 2.000

DENOMIN.	ÁMBITO TERRITORIAL	ORD.	Parcela mínima m ²	Edificabilidad máxima (m ² c.) coef. (m ² /m ²)	Ocup. %	Cubierta	Altura máxima	Longitud lindero principal mínimo
ASENTAMIENTOS RURALES								
SRAR- 1	EL ROQUE	AR3/AR6	200/existente	120/ 200 (0.6/1.5 m ² /m ²)	50/90	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 2	EL PALOMAR	AR3	200	120 (0.6 m ² /m ²)	90	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 3	CUEVAS DE LAS TOSCAS	PLAN ESPECIAL						
SRAR- 4	CUEVAS DE LAS CRUCES	PLAN ESPECIAL						
SRAR- 5	EL AGAZAL	AR4	1.500	200 (0.133 m ² /m ²)	20	indistinta	2 plantas	25
SRAR- 6	BUENAVISTA Y LOS SILOS	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
SRAR- 7	TEGUESTE	AR3	200	120 (0.6 m ² /m ²)	50	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 8	LAS ROSAS	AR3	200	120 (0.6 m ² /m ²)	50	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 9	SAUCILLO	AR3	200	120 (0.6 m ² /m ²)	50	inclinada	2 plantas	7
SRAR- 10	CAIDERS-LA DEGOLLADA	AR2	400	150 (0.375 m ² /m ²)	30	inclinada	2 plantas	15
SRAR- 11	FAGAJESTO	AR2	400	150 (0.375 m ² /m ²)	30	inclinada	2 plantas	15
SRAR- 12	BCO. HONDO DE ABAJO-LA MAJADILLA	AR6	existente	200 (1.5 m ² /m ²)	90	indistinta	2 plantas	
SRAR- 13	JUNCALILLO- EL RETAMAL	AR2	400	150 (0.375 m ² /m ²)	30	inclinada	2 plantas	15
SRAR- 14	BCO. HONDO DE ARRIBA-EL TABLADO	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
SRAR- 15	CALLE JORDÁN	AR6	existente	200 (1.5 m ² /m ²)	90	indistinta	2 plantas	
SRAR- 16	LOS LOMOS 1º A 5º	AR3/AR5	200/150	120 (0.6 m ² /m ²)	50/60	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 20	EL CABEZO – HOYA DE PINEDA	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
SRAR- 21	SAN ISIDRO	AR5	150	120 (0.6 m ² /m ²)	60	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 22	LA GLORIA	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
SRAR- 23	LA PALMITA - LA AUDIENCIA	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
ASENTAMIENTO AGRÍCOLA								
SRAA- 1	LAS ROSAS	AA	10.000	200 m ² construidos	-----	indistinta	2 plantas	----

5. SECTOR R-1. CASCO DE GÁLDAR.

Artículo 56. Condiciones de la Subzona CG1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda y uso comercial.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Pequeños Almacenes, Almacén Mediano y Almacenes Mayoristas, estos usos no pueden dar fachada a la Vía Rambla.

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de Industria Artesanal.

El uso Terciario Comercial ^(*) en las categorías de local comercial y galería o centro comercial.

El uso Terciario Oficinas^(*).

El uso Terciario Recreativo en las categorías de locales de reunión y de espectáculos.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (Infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

^(*) En los viarios peatonales, sólo se permite que den fachada los usos terciarios en las categorías de comercial y oficinas.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cinco (5) plantas y dieciséis (16) metros la altura máxima de cornisa. En el caso en que en las fachadas de determinados viales se permitan sólo cuatro (4) plantas, la altura máxima de cornisa será de trece (13) metros.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 3'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela, dedicándose el 80% a uso residencial y el 20% a cualquier uso compatible.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%. Cuando se produjeran retanqueos en alguna de las fachadas donde se permitan, ese espacio no podrá ser cerrado y se destinará a sobreancho de acera o a jardín.

RETRANQUEOS: La edificación deberá estar alineada en su fachada a la Vía Rambla, la alineación exterior estará en el interior de la acera con edificaciones adosadas a la medianera en lo que se refiere al frontis que da a la Vía Rambla para conseguir la manzana cerrada homogénea. La separación al resto de los linderos será libre. Cuando en otros linderos se produzcan retranqueos lo será de forma uniforme en toda la manzana.

OTROS: Se podrán utilizar falsas fachadas solo en lo estrictamente preciso para crear pasos hacia el interior de la manzana.

Artículo 57. Condiciones de la Subzona CG2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES: Ninguno.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m². El lindero trasero de la parcela está situado a siete metros con setenta y cinco (7'75) del eje de la carretera GC-292.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cinco (5) plantas y dieciséis (16) metros la altura máxima de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 70%. El área no edificada de la parcela formará un continuo peatonal en toda la manzana con accesos desde cualquier punto para ambulancias y bomberos. La zona no edificada tendrá un árbol de gran porte cada treinta (30) metros cuadrados de superficie libre de edificación, parte de esa superficie libre se destinará a sobreebanco de acera.

RETRANQUEOS: La separación a todos los linderos será de cinco (5) metros, salvo la separación a la carretera GC-292, que será de doce (12) metros desde la arista exterior de la calzada.

OTROS: No se permite el acceso directo de vehículos desde la carretera GC-292. El cerramiento de la parcela tendrá una altura máxima de un (1) metro e irá revestido en piedra.

Artículo 58. Condiciones de la Subzona CG3.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES: Ninguno.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m². El lindero trasero de la parcela está situado a siete metros con setenta y cinco (7'75) del eje de la carretera GC-292.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cinco (5) plantas y dieciséis (16) metros la altura máxima de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'10 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 70%. El área no edificada de la parcela formará un continuo peatonal en toda la manzana con accesos desde cualquier punto para ambulancias y bomberos. La zona no edificada tendrá un árbol de gran porte cada treinta (30) metros cuadrados de superficie libre de edificación, parte de esa superficie libre se destinará a sobreebanco de acera.

RETRANQUEOS: La separación a todos los linderos será de cinco (5) metros, salvo la separación a la carretera GC-292, que será de doce (12) metros desde la arista exterior de la calzada.

OTROS: No se permite el acceso directo de vehículos desde la carretera GC-292. El cerramiento de la parcela tendrá una altura máxima de un (1) metro e irá revestido en piedra.

Artículo 59. Condiciones de la Subzona C1-CG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario en la categoría de uso comercial, excepto Grandes Superficies.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en total sesenta (60) plazas.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Pequeños Almacenes, Almacén Mediano y Almacenes Mayoristas, estos usos no pueden dar fachada a la Vía Rambla.

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de Industria Artesanal.

El uso Terciario Comercial en las categorías de local comercial y galería o centro comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de locales de reunión y de espectáculos.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (Infraestructuras).

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m². El lindero trasero de la parcela está situado a siete metros con setenta y cinco (7'75) del eje de la carretera GC-292.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cinco (5) plantas y dieciséis (16) metros

la altura máxima de cornisa en las fachadas que dan a la Vía Rambla, y de dos (2) plantas y siete (7) metros de altura máxima de cornisa en fachadas que dan a la carretera GC-292.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'75 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: La edificación deberá estar alineada en su fachada a la Vía Rambla. La separación al resto de los linderos será libre, salvo la separación a la carretera GC-292, que será de doce (12) metros desde la arista exterior de la calzada.

OTROS: No se permite el acceso directo de vehículos desde la carretera GC-292.

Artículo 60. Condiciones de la Subzona C2-CG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular. Está incluida dentro del Plan Especial PE-7. Cuevas del Hospital y Cuevas de Argüeyo.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario en la categoría de uso comercial, excepto Grandes Superficies.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en total sesenta (60) plazas.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Pequeños Almacenes, Almacén Mediano y Almacenes Mayoristas, estos usos no pueden dar fachada a la Vía Rambla.

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de Industria Artesanal.

El uso Terciario Comercial en las categorías de local comercial y galería o centro comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de locales de reunión y de espectáculos.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (Infraestructuras).

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m².

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cinco (5) plantas y dieciséis (16) metros la altura máxima de cornisa en las fachadas que dan a la Vía Rambla, y de dos (2) plantas y siete (7) metros de altura máxima de cornisa en el resto de fachadas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'02 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%. Cuando se produjeran retanqueos en alguna de las fachadas donde se permitan, ese espacio no podrá ser cerrado y se destinará a sobreechancho de acera o a jardín.

RETRANQUEOS: La edificación deberá estar alineada en su fachada a la Vía Rambla, la alineación exterior estará en el interior de la acera con edificaciones adosadas a la medianera en lo que se refiere al frontis que da a la Vía Rambla para conseguir la manzana cerrada homogénea. La separación al resto de los linderos será libre. Cuando en otros linderos se produzcan

retranqueos lo será de forma uniforme en toda la manzana.

OTROS: Se podrán utilizar falsas fachadas solo en lo estrictamente preciso para crear pasos hacia el interior de la manzana.

La parcela estará sometida a estudios arqueológicos, según lo establecido en el Artículo 12 “Normas de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos” para las Áreas Arqueológicas de Grado 1 o 2, según corresponda.

Artículo 61. Condiciones de la Subzona EL-CG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USOS COMPATIBLES: El uso Terciario Comercial en la categoría de kiosco y el uso dotacional, en la categoría de servicios públicos (Infraestructuras). En parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados, son compatibles los usos terciarios, recreativo en la categoría de salas de reunión y espectáculos, y el dotacional, en la categoría de dotacional comunitario. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'05 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

RETRANQUEOS: La separación a linderos será libre, salvo la separación a la carretera GC-292, que será de doce (12) metros desde la arista exterior de la calzada.

Artículo 62. Condiciones de la Subzona ED-CG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en total cuarenta (40) plazas.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural y el uso dotacional de servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de infraestructura hidráulica.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Libre.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'47 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: Libre.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 63. Condiciones de la Subzona DD-CG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en total cincuenta (50) plazas.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de deportivo, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural y el uso dotacional de servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de infraestructuras de transporte.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Libre.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'10 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: Libre.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 64. Condiciones de la Subzona SD1-CG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular. Está incluida dentro del Plan Especial PE-7. Cuevas del Hospital y Cuevas de Argüeyo.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de cultural y divulgativo, asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en total veinte (20) plazas.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de social, definidos en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de tres (3) plantas, baja + dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'78 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: Libre.

RETRANQUEOS: Libre.

OTROS: Cualquier actuación estará sometida a estudios arqueológicos, según lo establecido en el Artículo 12 "Normas de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos" para las Áreas Arqueológicas de Grado 1 o 2, según corresponda.

Artículo 65. Condiciones de la Subzona SD2-CG.

Reúne las mismas características que la SD1-CG, salvo en las siguientes condiciones particulares:

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en total dieciocho (18) plazas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'25 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

6. SECTOR R-2. SAN ISIDRO-EL ROQUE.

Artículo 66. Condiciones de la Subzona SI1.1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Artesanal, Pequeños Almacenes, Almacén Mediano y Almacenes Mayoristas.

El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 120 m². La longitud mínima de fachada será de seis (6) metros. Y el fondo máximo será inferior a veinte (20) metros o el que resulte de dividir por la mitad la dimensión del fondo de la manzana en ese punto. En parcelas con fachada anterior y posterior se tolerará el aumento de dicho fondo hasta cuarenta (40) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros la altura máxima de cornisa. El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de tres metros y medio (3'50).

REGULARIZACIÓN DE ALTURA: Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la P.B. sea comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada.

RETRANQUEOS: Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20). No se exigirá patio en aquellas parcelas que cuenten con lindero de fachada que dé a dos calles y cuyo fondo no exceda de quince (15) metros; en cuyo caso el Ayuntamiento podrá reconsiderar un aumento de ocupación.

Artículo 67. Condiciones de la Subzona SI1.2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada. Es una variable de la subzona SI1.1, adaptada a las condiciones topográficas y de fondo de parcela resultantes de la zonificación.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 150 m². La longitud mínima de fachada será de diez (10) metros. Y el fondo de la parcela viene definido en el plano de Ordenación Pormenorizada. Se admite la edificación de dos (2) viviendas por parcela en promociones unitarias de diez (10) o más viviendas.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros la altura máxima de cornisa. El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de tres metros y medio (3'50). La altura de al edificación a pesar de ser parcelas con frente a calles opuestas, se medirá exclusivamente desde la calle de cota inferior.

REGULARIZACIÓN DE ALTURA: Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la P.B. sea comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada.

RETRANQUEOS: Se admiten los retranqueos y patios de fachada.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20).

Artículo 68. Condiciones de la Subzona SI1.3.

Reúne las mismas características que la SI1.1, salvo en las siguientes condiciones particulares:

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y

Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

Artículo 69. Condiciones de la Subzona SI2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

En planta semisótano: el uso de Garaje.

El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 200 m². La longitud de fachada mínima será de diez (10) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros. Se admite la edificación de dos (2) viviendas por parcela.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de dos (2) plantas, siendo la altura libre mínima en la vivienda de dos metros y medio (2'50), no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de ocho metros y medio (8'50) cuando exista semisótano. En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante de parcela urbanizada medida hasta el plano inferior del alero no excederá de seis metros y medio (6'50), y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle que discurre lindando con la parcela en cota inferior no excederá de nueve metros y medio (9'50). La altura aparente no deberá superar en ningún caso las dos (2) plantas (con la salvedad del semisótano).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela es la que resulte de aplicar el retranqueo, anterior y posterior, por lo que dependerá de su superficie.

RETRANQUEOS: Se deberá retranquear la edificación tres (3) metros como mínimo, en dos de sus linderos (anterior y posterior).

VUELOS: No se permiten cuerpos volados sobre la fachada que da a la vía pública. En caso de solucionar la planta alta con cuerpos volados, la proyección de los mismos en planta no podrá invadir las zonas de retranqueos.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

Artículo 70. Condiciones de la Subzona C-SI.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial y el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso comercial en la categoría de local comercial, y con el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos, definidos en los apartados respectivos: 1.5.2.8 “*Régimen de compatibilidad de los usos el uso comercial*” y 1.5.5.2 “*Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo*”, del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 60%.

Artículo 71. Condiciones de la Subzona EL-SI.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 72. Condiciones de la Subzona ED-SI.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 73. Condiciones de la Subzona SD-SI.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social, administrativo y recreativo en las categorías de locales de reunión y locales de espectáculos.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo, y con el uso recreativo en la categoría de locales de reunión y locales de espectáculos, definidos en los apartados respectivos: 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” y 1.5.5.2 “*Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo*”, del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

7. SECTOR R-3. LLANO DE LOS QUINTANAS.

Artículo 74. Condiciones de la Subzona QU1.1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes, Almacén Mediano y Almacenes Mayoristas.

El uso Terciario Comercial en la categoría de local comercial.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 120 m². La longitud mínima de fachada será de seis (6) metros. Y el fondo máximo será inferior a veinte (20) metros o el que resulte de dividir por la mitad la dimensión del fondo de la manzana en ese punto. En parcelas con fachada anterior y posterior se tolerará el aumento de dicho fondo hasta cuarenta (40) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros la altura máxima de cornisa. El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de tres metros y medio (3'50).

REGULARIZACIÓN DE ALTURA: Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la P.B. sea comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada.

RETRANQUEOS: Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12)

metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20). No se exigirá patio en aquellas parcelas que cuenten con lindero de fachada que dé a dos calles y cuyo fondo no exceda de quince (15) metros; en cuyo caso el Ayuntamiento podrá reconsiderar un aumento de ocupación.

Artículo 75. Condiciones de la Subzona QU1.2.

Reúne las mismas características que la QU1.1, salvo en las siguientes condiciones particulares:

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar con bajo comercial.

USO COMPLEMENTARIO: El uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial y Galería Comercial en planta baja.

Artículo 76. Condiciones de la Subzona QU2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva, el uso Secundario (Industrial) en la categoría de Industria Media y el uso Terciario Comercial en planta baja.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial): en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Industrias Medianas, Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 150 m². La longitud de fachada mínima será de ocho (8) metros y el fondo máximo de la parcela será de veinticinco (25) metros o la mitad del de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar éste a las condiciones de la parcelación

resultante debido a colindancia con edificación existente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de tres (3) plantas, baja + dos (2) plantas, siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) como máximo, no excediendo de diez (10) metros la altura de cornisa sobre la rasante. La altura de coronación sobre la rasante no será mayor de once metros y medio (11'50). En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante medida hasta el plano inferior del alero no excederá de diez (10) metros y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de once metros y medio (11'50).

REGULARIZACIÓN DE ALTURA: Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'70 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90%, destinándose la superficie no ocupada a patios de ventilación y luces. Salvo que el destino de la planta baja sea comercial o almacén en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada.

RETRANQUEOS: Se prohíbe expresamente los retranqueos y patios de fachadas.

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada. Contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados 100% a efectos de edificabilidad.

La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

OTROS: Se tolerarán patios de medianeras. Se tolerará más fondo de parcela cuando la edificación dé fachada a dos calles, o a calle y espacio libre.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza QU1.1.

Artículo 77. Condiciones de la Subzona QU3.1

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

- En planta semisótano: El uso de Garaje.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 120 m². La longitud de fachada mínima será de ocho (8) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de dos (2) plantas, siendo la altura libre mínima en la vivienda de dos metros y medio (2'50), no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de ocho metros y medio (8'50) cuando exista semisótano. En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante de parcela urbanizada medida hasta el plano inferior del alero no excederá de seis metros y medio (6'50), y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle que discurre lindando con la parcela en cota inferior no excederá de nueve metros y medio (9'50). La altura aparente no deberá superar en ningún caso las dos (2) plantas (con la salvedad del semisótano).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'45 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela es la que resulte de aplicar el retranqueo, anterior y posterior, por lo que dependerá de su superficie.

RETRANQUEOS: Se deberá retranquear la edificación tres (3) metros como mínimo, en dos de sus linderos (anterior y posterior).

VUELOS: Sólo se permiten cuerpos volados sobre la fachada que da a la vía pública. En caso de solucionar la planta alta con cuerpos volados, la proyección de los mismos en planta no podrá invadir las zonas de retranqueos.

OTROS: Se tolerarán patios de medianeras.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

Artículo 78. Condiciones de la Subzona QU3.2.

Reúne las mismas características que la QU3.1, salvo en las siguientes condiciones particulares:

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 200 m². La longitud de fachada mínima será de diez (10) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros. Se admite la edificación de dos (2) viviendas pareadas por parcela.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

VUELOS: No se permiten cuerpos volados sobre la fachada que da a la vía pública. En caso de solucionar la planta alta con cuerpos volados, la proyección de los mismos en planta no podrá invadir las zonas de retranqueos.

Artículo 79. Condiciones de la Subzona QU3.3.

Reúne las mismas características que la QU3.2, salvo en las siguientes condiciones particulares:

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 160 m². La longitud de fachada mínima será de seis (6) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros.

Artículo 80. Condiciones de la Subzona QU4.1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación unifamiliar aislada, con la permisividad de pareadas.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, en el apartado 1.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con el uso residencial*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será 250 m². La longitud de fachada mínima será de diez (10) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros al lindero público y lindero posterior, y una separación de dos metros y medio (2'50) al resto de los linderos laterales de la parcela.

Artículo 81. Condiciones de la Subzona QU4.2.

Reúne las mismas características que la QU4.1, salvo en las siguientes condiciones particulares:

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será 500 m². La longitud de fachada mínima será de diez (10) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 40%.

Artículo 82. Condiciones de la Subzona C-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial y el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso comercial en la categoría de local comercial, y con el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos, definidos en los apartados respectivos: 1.5.2.8 "Régimen de compatibilidad de los usos el uso comercial" y 1.5.5.2 "Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90%.

RETRANQUEOS: Se prohíben los retranqueos y patios en fachada.

Artículo 83. Condiciones de la Subzona EL-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de

compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 84. Condiciones de la Subzona EL-C-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: El uso Terciario comercial y el uso Terciario de hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, así como los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de tres metros y medio (3'50) la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'15 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 15%.

Artículo 85. Condiciones de la Subzona EL-S-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: El uso Dotacional comunitario en la categoría de asistencial no sanitario o de bienestar social, así como los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de tres metros y medio (3'50) la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 30%.

Artículo 86. Condiciones de la Subzona ED-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 60%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 87. Condiciones de la Subzona DD-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de deportivo, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'10 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 10%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 88. Condiciones de la Subzona SD1-QU.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social, administrativo y el uso recreativo en las categorías de locales de reunión y locales de espectáculos.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo, y con el uso recreativo en la categoría de locales de reunión y locales de espectáculos, definidos en los apartados respectivos: 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" y 1.5.5.2 "Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

RETRANQUEOS: Se prohíben los retranqueos y patios en fachada.

Artículo 89. Condiciones de la Subzona SD2-QU.

Reúne las mismas características que la SD1-QU, salvo en las siguientes condiciones particulares:

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

8. SECTOR R-4. PLAYA CANARIA.

Se remite a Estudio de Detalle todas las parcelas ubicadas en las vertientes noroeste y oeste de este sector en el que deben establecerse las determinaciones específicas para evitar el descreste y mantenimiento de las condiciones naturales.

Artículo 90. Condiciones de la Subzona PC1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta y de conjunto de viviendas unifamiliares.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

El uso Residencial en la categoría de vivienda colectiva.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario en la categoría de Hostelería y Restauración.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m². La longitud mínima de fachada será de catorce metros y medio (14'50) y su forma tal que permitirá inscribir un círculo de Ø 14'50 metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas sobre la rasante natural del terreno y una (1) planta bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 0'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 30%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada será de cuatro (4) metros y la separación a los linderos laterales y posterior será de tres (3) metros.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS: La separación mínima entre edificios será de tres (3) metros.

Artículo 91. Condiciones de la Subzona PC1*.

Reúne las mismas características que la PC1, salvo en las siguientes condiciones particulares:

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'62 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 0'31 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 31%.

Artículo 92. Condiciones de la Subzona C1-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada, con alineación a calle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en todas las categorías excepto Gran Superficie.

El uso Terciario de restauración en todas las categorías excepto gran restaurante.

El uso Terciario en todas las categorías.

El uso Terciario recreativo en todas las categorías a excepción de los parques de ocio.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de Industria Artesanal.

USOS ALTERNATIVOS:

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela será la definida en el plano de ordenación pormenorizada.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

RETRANQUEOS: No se establecen.

Artículo 93. Condiciones de la Subzona C2-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada, con alineación a calle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en todas las categorías excepto Gran Superficie.

El uso Terciario de restauración en todas las categorías excepto gran restaurante.

El uso Terciario en todas las categorías.

El uso Terciario recreativo en todas las categorías a excepción de los parques de ocio.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento a razón de una (1) plaza/75 m² localizada en el aparcamiento exterior a la parcela y en garaje en sótano y semisótano.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de pequeño almacén ligado al uso terciario e

industria artesanal.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (Infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela será la definida en el plano de ordenación pormenorizada.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de tres (3) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

RETRANQUEOS: No se establecen.

Artículo 94. Condiciones de la Subzona C3-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada, con alineación a calle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en todas las categorías excepto Gran Superficie.

USOS COMPATIBLES:

El uso Terciario de restauración en todas las categorías excepto gran restaurante.

El uso Terciario recreativo en la categoría de locales de reunión.

USOS ALTERNATIVOS:

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

RETRANQUEOS: No se establecen.

Artículo 95. Condiciones de la Subzona R-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario de Hostelería y Restauración en todas las categorías.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de pequeño almacén ligado al uso característico.

El uso Terciario en la categoría de pequeño comercio y local comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario recreativo en la categoría de locales de reunión y espectáculos.

USOS ALTERNATIVOS:

El uso Terciario comercial en la categoría de centro comercial.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela será la definida en el plano de ordenación pormenorizada.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 30%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada será de cuatro (4) metros y la separación a los linderos laterales y posterior será de tres (3) metros.

Artículo 96. Condiciones de la Subzona ED-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento a razón de una (1) plaza/20 puestos escolares.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: Parcela mínima no se establece.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de tres (3) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'25 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 20%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada no se establece y la separación a los linderos laterales y posterior será de tres (3) metros.

Artículo 97. Condiciones de la Subzona DQ-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular en pabellones aislados.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo, Campo de Golf, instalaciones abiertas vinculadas al uso deportivo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: El uso primario de esparcimiento en el medio natural en la categoría de actividades recreativas, y deportivas al aire libre compatibles con el uso característico.

El uso Terciario comercial en la categoría kioscos y comercios ocasionales.

El uso Terciario de hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.

El uso Terciario recreativo en la categoría de espectáculos ocasionales.

USOS ALTERNATIVOS: El uso Terciario recreativo en la categoría de parque de ocio.

El uso dotacional, dotacional comunitario en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela mínima será de 12.500 m².

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta en instalaciones deportivas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'01 m² construidos por cada m² de superficie de parcela. Los pabellones tendrán una superficie máxima de 150 m².

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 98. Condiciones de la Subzona SQ1-PC y SD-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada con alineación a calle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento a razón de una (1) plaza/100 m².

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de social, definidos en el apartado: 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la

Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

RETRANQUEOS: La separación mínima con parcelas de uso residencial será de tres (3) metros.

Artículo 99. Condiciones de la Subzona SQ1*-PC.

Reúne las mismas características que la SQ1-PC, salvo en las siguientes condiciones particulares:

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'09 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 100. Condiciones de la Subzona SQ3-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de uso social y deportivo, Club Náutico.

USOS COMPATIBLES:

El uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de kioscos y terrazas, bar y restaurantes.

El uso terciario recreativo en las categorías de locales de reunión y locales de espectáculos

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 15%.

RETRANQUEOS: La separación mínima con parcelas de uso residencial será de seis (6) metros.

Artículo 101. Condiciones de la Subzona H1-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Superficie 9.920 m².

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento a razón de una (1) plaza / vivienda.

USOS COMPATIBLES: El uso Terciario comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial.

El uso Terciario de hostelería y restauración en todas las categorías.

El uso Terciario recreativo en las categorías de locales de reunión, juegos y espectáculos.

El uso dotacional comunitario en la categoría de deportivo.

USOS ALTERNATIVOS: El uso Residencial en las categorías de vivienda colectiva y residencia comunitaria.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela será la definida en el plano del documento de gestión.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada será de seis (6) metros y la separación a los linderos laterales y posterior será de cuatro (4) metros.

Artículo 102. Condiciones de la Subzona H2-PC.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Superficie 14.560 m²

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: Asistencial, Residencial Comunitario.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento a razón de una (1) plaza/ 100 m² construidos.

USOS COMPATIBLES: El uso Terciario comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.

El uso Terciario de hostelería y restauración en todas las categorías.

El uso Terciario recreativo en las categorías de locales de reunión, juegos y espectáculos.

USOS ALTERNATIVOS: El uso Residencial en la categoría de residencia colectiva.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela será la definida en el plano de ordenación pormenorizada, vinculada a la parcela de uso deportivo DQ-PC, con una superficie mínima de 46.950 metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de cuatro (4) plantas.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 60%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada será de seis (6) metros y la separación a los linderos laterales y posterior será de cuatro (4) metros.

9. SECTOR R-8. CALETA DE ABAJO.

Artículo 103. Condiciones de la subzona CA1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación Entremedianeras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento. Una (1) plaza /vivienda en el interior de la parcela.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano: El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal.

b) En planta sobre rasante:

El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 125 m². La longitud de fachada mínima será de seis (6) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de una (1) planta, siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) como máximo, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle, no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de cinco metros y medio (5'50). En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante medida hasta el plano inferior del alero no excederá de cuatro (4) metros, y la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de cinco metros con cincuenta (5'50).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela es la resultante de aplicar el retranqueo.

RETRANQUEOS: Se retranqueará la edificación en su lindero anterior, a calle, cinco (5) m debiéndose tratar este espacio ajardinado.

VUELOS: No se permiten cuerpos volados.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

Artículo 104. Condiciones de la Subzona C-CA.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial y el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso comercial en la categoría de local comercial, y con el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos, definidos en los apartados respectivos: 1.5.2.8 "*Régimen de compatibilidad de los usos el uso comercial*" y 1.5.5.2 "*Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo*", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

Artículo 105. Condiciones de la Subzona EL1-CA

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 "*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'10 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 106. Condiciones de la Subzona EL2-CA

Reúne las mismas características que la EL1-CA, salvo en las siguientes condiciones particulares:

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'05 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 107. Condiciones de la Subzona ED-CA.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 "*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'70 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 35%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

10. SECTOR R-6. FINCA PAVÓN.

Artículo 108. Condiciones de la Subzona FP1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en las parcelas que tengan acceso directo desde la vía rodada.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela viene definida en los planos de la Ordenación Pormenorizada. Algunas parcelas podrán subdividirse en dos subparcelas de igual superficie, siempre que la suma de la superficie construida en cada subparcela no supere la superficie construida total de la parcela originaria.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros la altura máxima de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

RETRANQUEOS: Cuando la alineación oficial no coincida con las alineación de fachada, esta se retranqueará de la alineación oficial un mínimo de dos (2) metros.

No se permitirán retranqueos respecto a las medianeras, salvo patios interiores y, por tanto, que no den a fachada.

Cuando la alineación oficial coincida con la alineación de fachada no se permitirán retranqueos. En las zonas de retranqueos no podrá realizarse ningún tipo de construcción.

OTROS: Los vaciados y rellenos no se concederán sin previa licencia de obras del edificio.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Toda medianera que quede al descubierto se tratará como si fuese fachada.

La edificación se adecuará en lo posible a la pendiente del terreno.

Se cuidará la cubierta de la edificación como una fachada más.

Se cuidará la integración de cualquier instalación (paneles solares, antenas, unidades de acondicionamiento de aire, etc.) en el volumen edificatorio.

Las zonas libres de cada parcela deberá ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, y preferentemente con especies vegetales autóctonas.

Artículo 109. Condiciones de la Subzona FP2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada, adosada a viviendas existentes.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en las parcelas que tengan acceso directo desde la vía rodada.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela viene definida en los planos de la Ordenación Pormenorizada. Algunas

parcelas podrán subdividirse en dos subparcelas de igual superficie, siempre que la suma de la superficie construida en cada subparcela no supere la superficie construida total de la parcela originaria.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros la altura máxima de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

RETRANQUEOS: Cuando la alineación oficial no coincida con las alineación de fachada, esta se retranqueará de la alineación oficial un mínimo de dos (2) metros.

No se permitirán retranqueos respecto a las medianeras, salvo patios interiores y, por tanto, que no den a fachada.

Cuando la alineación oficial coincida con la alineación de fachada no se permitirán retranqueos. En las zonas de retranqueos no podrá realizarse ningún tipo de construcción.

OTROS: Los vaciados y rellenos no se concederán sin previa licencia de obras del edificio.

CONDICIONES ESTÉTICAS: las mismas que FP1.

Artículo 110. Condiciones de la Subzona FP3.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en las parcelas que tengan acceso directo desde la vía rodada.

USOS COMPATIBLES: El uso terciario comercial en la categoría de pequeño comercio, local comercial en planta baja y el almacenamiento en planta sótano.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela viene definida en los planos de la Ordenación Pormenorizada. Algunas parcelas podrán subdividirse en dos subparcelas de igual superficie, siempre que la suma de la superficie construida en cada subparcela no supere la superficie construida total de la parcela originaria.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros la altura máxima de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

RETRANQUEOS: Cuando la alineación oficial no coincida con las alineación de fachada, esta se retranqueará de la alineación oficial un mínimo de dos (2) metros.

No se permitirán retranqueos respecto a las medianeras, salvo patios interiores y, por tanto, que no den a fachada.

Cuando la alineación oficial coincida con la alineación de fachada no se permitirán retranqueos. En las zonas de retranqueos no podrá realizarse ningún tipo de construcción.

OTROS: Los vaciados y rellenos no se concederán sin previa licencia de obras del edificio.

CONDICIONES ESTÉTICAS: las mismas que FP1.

Artículo 111. Condiciones de la Subzona EL-FP.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La parcela mínima para que se pueda edificar será de 500 m².

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de tres metros y medio (3'50) la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'01 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 5%.

RETRANQUEOS: Se establece un retranqueo mínimo de seis (6) metros.

Artículo 112. Condiciones de la Subzona ED-FP.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico, Escuela Náutica.

USOS COMPATIBLES: El uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar para el guarda o portero del centro, con una superficie máxima construida de 120 m², en una planta.

USOS PROHIBIDOS: los restantes.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de

cuatro (4) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'75 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 113. Condiciones de la Subzona SD-FP.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Libre.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de social, definidos en el apartado: 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

USOS PROHIBIDOS: los restantes.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de cuatro (4) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'75 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 75%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

11. SECTOR R-7. EL AGUJERO.

Artículo 114. Condiciones de la subzona AG1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras, con retranqueo anterior y posterior.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario comercial en las categorías de pequeño comercio y local comercial.

El uso Terciario de oficinas en la categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 120 m². La longitud de fachada mínima será de ocho (8) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'90 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela será de 45%.

RETRANQUEOS: Se deberá retranquear la edificación tres (3) metros como mínimo al lindero posterior.

VUELOS: No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública. En caso de solucionar la planta alta con cuerpos volados, la proyección de los mismos en planta no podrá invadir las zonas de retranqueos.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

Artículo 115. Condiciones de la Subzona AG2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación unifamiliar aislada, con la permisividad de pareadas.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

USOS COMPATIBLES:

El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario comercial en las categorías de pequeño comercio y local comercial.

El uso Terciario de oficinas en la categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será 350 m² para las viviendas unifamiliares aisladas y de 250 m² para las pareadas. La longitud de fachada mínima será de diez (10) metros para viviendas unifamiliares aisladas y de dieciséis (16) metros para las pareadas.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'50 m² construidos por cada

m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 30% para las viviendas unifamiliares aisladas y de 35% para las pareadas.

RETRANQUEOS: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros a todos los linderos.

Artículo 116. Condiciones de la Subzona C-AG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en la categoría de local comercial y el uso recreativo en la categoría de locales de espectáculos.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso comercial en la categoría de local comercial, definidos en el apartado: 1.5.2.8 “*Régimen de compatibilidad de los usos el uso comercial*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de siete (7) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'90 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 100%.

Artículo 117. Condiciones de la Subzona ED-AG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de cuatro (4) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 60%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

Artículo 118. Condiciones de la Subzona DD-AG.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de deportivo, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de cuatro (4) metros la altura de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 20%.

RETRANQUEOS: No se fijan.

12. SECTOR I-1. SAN ISIDRO NORTE.

Artículo 119. Condiciones de la Subzona IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular, naves industriales, talleres, edificios de almacenamiento, aislados o adosados a algunos de los lindes. Industria Grande.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Secundario (Industrial) en todas las categorías, con la única limitación de su peligrosidad.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento, comercial como auxiliar del uso industrial, excepto lo contenido en las condiciones especiales de agrupación de parcelas.

USOS COMPATIBLES:

El uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

Todos los de equipamiento incluido el comercial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 500 m². La longitud mínima de fachada será de veinte (20) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) planta, ocho (8) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y una (2) plantas bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 80%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada será de cinco (5) metros y la separación a los linderos laterales y posterior sólo será exigible en aplicación de la normativa sobre protección contra incendios en vigor. En la zona de retranqueo en fachada se exigirá como mínimo un 25% de superficie de zona ajardinada.

CONDICIONES DE ADECUACIÓN A LA TOPOGRAFÍA: La altura máxima de cualquier fachada será de 13 m al alero de la cubierta.

CONDICIONES ESTÉTICAS: No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.

CONDICIONES DE AGRUPACIÓN DE PARCELAS: Se permite el uso comercial, en todas sus categorías, incluso gran superficie, centro comercial y galería comercial, con carácter exclusivo, cuando de la agrupación de parcelas resulte una de más de 10.000 m².

Artículo 120. Condiciones de la Subzona C1-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en todas las categorías excepto Gran Superficie.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento y almacenamiento asociado al uso característico.

USOS COMPATIBLES:

El uso Terciario de Hostelería y Restauración en la categoría de Bar y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 500 m². La longitud mínima de fachada será de veinte (20) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) planta, ocho (8) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y dos (2) plantas bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 1'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 65%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada y la separación a los linderos laterales y posterior será de cinco (5) metros. En la zona de retranqueo en fachada se exigirá como mínimo un 25% de superficie de zona ajardinada.

CONDICIONES ESTÉTICAS: No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.

Artículo 121. Condiciones de la Subzona C2-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario comercial en todas las categorías excepto Gran Superficie.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento y almacenamiento asociado al uso característico.

USOS COMPATIBLES:

El uso Terciario de Hostelería y Restauración en la categoría de Bar y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 2.000 m².

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) planta, ocho (8) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y dos (2) plantas bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 1'20 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 80%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada y la separación a los linderos laterales y posterior será de cinco (5) metros. En la zona de retranqueo en fachada se exigirá como mínimo un 25% de superficie de zona ajardinada.

CONDICIONES ESTÉTICAS: No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.

Artículo 122. Condiciones de la Subzona EL-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

USOS COMPATIBLES: El uso Dotacional Comunitario en la categoría usos de servicios públicos

(Infraestructuras) tales como depósitos de agua, estaciones transformadoras, etc.

Artículo 123. Condiciones de la Subzona DD-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Instalaciones deportivas cubiertas y al aire libre.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento y uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar para el vigilante.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 500 m². La longitud mínima de fachada será de veinte (20) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) planta, ocho (8) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y una (1) planta bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 0'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 30%.

RETRANQUEOS: El retranqueo será de diez (10) metros a todos los linderos. En la zona de retranqueo en fachada se exigirá como mínimo un 25% de superficie de zona ajardinada.

CONDICIONES ESTÉTICAS: No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.

Artículo 124. Condiciones de la Subzona SD-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo y servicios funerarios.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento y uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar para el vigilante.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie de la parcela será la existente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) planta, diez (10) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y una (1) planta bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 0'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 50%.

RETRANQUEOS: El retranqueo a fachada y la separación a los linderos laterales y posterior será de cinco (5) metros. En la zona de retranqueo en fachada se exigirá como mínimo un 25% de superficie de zona ajardinada.

CONDICIONES ESTÉTICAS: No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.

13. SECTOR R-5. SARDINA NORTE.

Artículo 125. Condiciones del Sector R-5.

Este sector no presenta ordenanzas específicas, por no tener Plan Parcial como en los restantes, siendo de aplicación para el mismo las que se proponen en las presentes Normas Urbanísticas del Plan General y cuya ordenación figura al final del presente tomo.

14. SECTOR R-9. PUENTE DE GÁLDAR.

Artículo 126. Condiciones del Sector R-9.

Este sector no presenta ordenanzas específicas, por no tener Plan Parcial como en los restantes, siendo de aplicación para el mismo las que se proponen en las presentes Normas Urbanísticas del Plan General.

15. DESARROLLO, GESTION Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO

16. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

iv. Disposiciones Generales.

Artículo 127. Áreas Territoriales.

El territorio del municipio se dividirá, a los efectos de su desarrollo y ordenación, en Áreas Territoriales, que provocarán en sí mismas un desarrollo autónomo entre ellas, y que en última instancia determinarán y condicionarán su categorización y la programación necesaria para su desarrollo.

Estas Áreas Territoriales son:

1. Gáldar, que corresponde al propio Casco de Gáldar y sus inmediaciones así como los asentamientos urbanos próximos de Barrial y San Isidro, además del suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-TE Las Longueras y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-1 San Isidro. En esta área territorial se delimita dos suelos urbanizables no sectorizados diferidos SUNSD-1 Gáldar y SUNSD-2 Marmolejo.

2. Los Quintanas- Piso Firme, que comprende al área delimitada por Los Quintanas, San Isidro

Norte (Industrial), El Agazal, Piso Firme, Las Cruces y Lomo Herrera, incluyendo los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSNO-R-2 Panchito Silva y SUSNO-I San Isidro Sur. En esta área territorial se delimita el suelo urbanizable no sectorizado diferido SUNSD-3 Las Cruces.

3. Costa, que corresponde a la zona de costa de Gáldar, delimitado por el límite del Casco de Gáldar, Nido Cuervo, Montaña de Gáldar, Barrial, San Isidro, y la GC-2. En la que se incluyen el suelo urbano de Sardina como núcleo principal, los suelos urbanizables sectorizados ordenados SUSO-R-5 Caleta de Abajo, SUSO-TU-1 Campo de Golf Cueva Lapa y SUSO-TU-2 y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-3 Barranquillo del Vino, SUSNO-R-4 Sardina Norte y SUSNO-R-5 Sardina Sur. En esta área territorial se delimita el suelo urbanizable no sectorizado diferido SUNSD-4 Bocabarranco.

4. Medianías, que corresponde a la zona de medianías del municipio, incluyendo Hoya Pineda, Saucillo, Tegueste, Caideros, Pico Viento, Zamarrita y El Inciensial.

5. Cumbre, que corresponde con la zona de cumbre del municipio, incluyendo Fagajesto, Barranco Hondo de Abajo, Juncalillo y Barranco Hondo de Arriba.

A estos efectos, y para cada una de las áreas territoriales será de aplicación lo determinado en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural en lo relativo al Aprovechamiento Urbanístico Medio por Áreas Territoriales.

Así mismo, estas áreas territoriales determinarán la categorización en sectorizado de los suelos urbanizables, según lo establecido en el artículo 78 de las Normas Urbanísticas la Ordenación Estructural relativo al Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido.

Artículo 128. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

La ordenación urbanística contenida en el PGO se desarrollará en los ámbitos que, así se determine y según las determinaciones que se establezcan, a través de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación y Estudios de Detalle.

Artículo 129. Planes Parciales de Ordenación.

1. Objeto.

Son Planes Parciales de Ordenación los instrumentos de ordenación urbanística que tendrán como objeto el establecimiento, en desarrollo del PGO, de **la ordenación pormenorizada** precisa para la ejecución.

2. Ámbito y tipos:

- a) Sectores de Suelo Urbanizable, que se desarrollarán mediante Plan Parcial. (PP).
- b) Ámbito de suelo de rehabilitación urbana, que se desarrollarán mediante Plan Parcial de Reforma Interior. (PPRI).

3. Determinaciones.

De conformidad con la legalidad vigente, la **ordenación pormenorizada** comprenderá todas

aquellas determinaciones necesarias para posibilitar la ejecución del planeamiento, en las que se incluye las siguientes:

1. Destino urbanístico preciso.
2. Edificabilidad de los terrenos y construcciones.
3. Características de las parcelas.
4. Alineaciones y rasantes.
5. Reservas de dotaciones y equipamientos complementarias a las determinaciones de la Ordenación Estructural del presente PGO.

Las condiciones para la ordenación de los ámbitos o sectores remitidos a plan parcial de ordenación vienen definidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.

4. Limitaciones.

En todo caso, los Planes Parciales de Ordenación deberán respetar los límites así como determinaciones imperativas establecidas por el artículo 36 del TRLOTENC'00.

5. El PGO de Gáldar delimita los siguientes sectores de suelo urbanizable remitidos a Plan Parcial de Ordenación:

SUSNO-R-1	SAN ISIDRO
SUSNO-R-2	PANCHITO SILVA
SUSNO-R-3	BARRANQUILLO DEL VINO
SUSNO-R-4	PISO FIRME
SUSNO-R-5	SARDINA SUR
SUSNO-I-1	SAN ISIDRO SUR

Artículo 130. Planes Especiales de Ordenación.

1. Objeto.

Son Planes Especiales de Ordenación los que desarrollan y complementan las determinaciones establecidas en el presente Plan General.

Su finalidad y objetivos, así como su formulación se contienen en las fichas correspondientes, del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, y cuyas determinaciones son vinculantes para su desarrollo.

2. Ámbito y tipos.

a) Ámbitos de suelo urbano de interés cultural, integrados por aquellos ámbitos de suelo urbano que cuentan con elementos de patrimonio arquitectónico, arqueológico o etnográfico, formen o no parte de conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.

b) Ámbitos de suelo de rehabilitación urbana, por quedar sujetos a operaciones que impliquen su transformación integrada.

c) Ámbitos de suelos urbanos en la franja litoral, donde se propone el estudio de la fachada marítima y la ordenación de la franja litoral de suelo incluida en la zona de servidumbre de protección de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena del Reglamento de la Ley de Costas, con tal grado de precisión que no sea necesario ningún otro instrumento de planeamiento de desarrollo para definir volumétricamente la fachada litoral
Estos tres ámbitos se desarrollarán mediante Plan Especial y Reforma Interior. (PERI).

d) Ámbitos de suelo rústico de interés cultural, que se desarrollarán mediante Planes Especiales. (PE).

e) Conjuntos Arqueológicos de Cuevas del Hospital y Cuevas de Argüeyo, dentro del sector de suelo urbanizable SUSO-R-1. Casco de Gáldar. (PE).

f) Sistemas Generales, que se desarrollarán mediante Planes Especiales. (PE).

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, podrán formularse Planes Especiales de Ordenación en ámbitos que no hayan sido expresamente delimitados por el presente PGO, así como los delimitados por la legislación urbanística o sectorial con competencia para ello, así como por cualquier instrumento de planeamiento territorial, medioambiental o urbanístico de ámbito jerárquicamente superior.

3. Determinaciones.

Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del presente PGO, o aquellas otras que específicamente determine la legislación.

Las condiciones para la ordenación de los ámbitos remitidos a plan especial de ordenación vienen definidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.

4. Limitaciones.

En general los Planes Especiales de Ordenación no podrá sustituir al presente PGO, en ninguna de sus determinaciones, así como tampoco podrá clasificar suelo.

Excepcionalmente, podrán y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del presente PGO sin afectar a la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 37.4 del TRLOTENC'00.

5. El PGO de Gáldar delimita los siguientes Planes Especiales de Ordenación dentro del municipio:

- PERI- 1	Casco de Gáldar- La Audiencia
-----------	-------------------------------

- PE- 1	Cuevas de Las Toscas
- PE- 2	Cuevas de Las Cruces
- PE- 3	Caideros de San José
- PE- 4	Barranco Hondo de Abajo- La Majadilla
- PE- 6	Barranco Hondo de Arriba- El Tablado
- PE- 7	Cuevas del Hospital y Cuevas de Argüeyo
- SG-ARQ-1-PE	Parque Arqueológico Cueva Pintada.
- SG-ARQ-2-PE	Parque Arqueológico El Agujero - La Guancha- Bocabarranco.
- SG-ARQ-3-PE	Parque Arqueológico Los Mugaretos del Clavo

Artículo 131. Estudios de Detalle.

1. Objeto.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco del presente PGO, así como en Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes.

Se entiende como **Manzana**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todo sus lados.

Se entiende como **Unidad Urbana Equivalente**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada por el planeamiento para cumplir una función constitutiva de la manzana.

2. Ámbitos.

- a) Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.
- b) Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

3. Determinaciones.

Completar o reajustar las siguientes:

- a) Alineaciones y rasantes.
- b) Volúmenes.

Las condiciones para la ordenación de los ámbitos remitidos a estudio de detalle vienen definidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.

4. Limitaciones.

De conformidad con lo determinado en el artículo 38.2 del TRLOTENC'00, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.

- c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- f) Establecer nuevas ordenanzas.

5. El PGO de Gáldar delimita los siguientes Estudios de Detalle:

- Antonio Padrón
- C/ Miguel de Mújica
- Villa de Rojas
- Subzona CG1 del Sector R-1. Casco de Gáldar
- Subzona CG2 del Sector R-1. Casco de Gáldar
- Subzona CG3 del Sector R-1. Casco de Gáldar
- Subzona C1-CG del Sector R-1. Casco de Gáldar
- Subzona ED-CG del Sector R-1. Casco de Gáldar
- Subzona DD-CG del Sector R-1. Casco de Gáldar
- Subzona C1-IN del Sector I-1. San Isidro Norte

Artículo 132. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo

En cuanto a las determinaciones que le son de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación, Estudios de Detalle, se deberá estar a lo dispuesto en el Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural de este PGO, en relación a los **Usos** que se pretendan implantar, en las “*Condiciones Generales y Particulares de los Usos*” y en el 3 “*Condiciones Particulares de la Edificación*” de estas Normas Urbanísticas.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, la regulación detallada y pormenorizada del régimen de usos, sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación es función que corresponde a los citados instrumentos de desarrollo.

Así, en el caso concreto de los Planes Parciales de Ordenación deberán asignar a todas las parcelas del sector y/o ámbito objeto de su ordenación el/los usos pormenorizados y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en esta Normativa. Los Planes Parciales de Ordenación, así mismo, respetarán la estructura y terminología de los usos que en esta Normas Urbanísticas se establecen, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector o ámbito alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo a otros.

Las figuras de planeamiento de desarrollo de este PGO podrán dentro de su ámbito, con carácter excepcional y justificación suficiente, establecer nuevos grupos de usos característicos si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos.

Artículo 133. Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de un sector de suelo urbanizable comprendido en el ámbito de este PGO es el índice que expresa el número de m² de superficie edificable de carácter lucrativo asignada por el planeamiento a cada m² de suelo del sector. Su cuantía se calcula mediante el siguiente procedimiento:

Para la obtención del valor del aprovechamiento medio de los sectores, el Plan General ha de establecer algunas cuestiones previas, que son:

1. Los **índices de edificabilidad máxima** para cada uno de los sectores delimitados.
2. El coeficiente que expresa el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás es el **Coefficiente de Ponderación (C_P)**.

En el PGO de Gáldar el uso y tipología predominante en función del cual se relativiza el resto, es el residencial colectivo en manzana cerrada al que se asigna valor 1. Los coeficientes de ponderación relativos respecto a este valor se estiman tomando como referencia el "Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones" RD 1020/1993, aplicado al municipio de Gáldar en la **Ponencia de Valores** del año 2000.

USO RESIDENCIAL

	<u>Coefficiente de Ponderación</u>
Uso: Residencial en Viviendas Unifamiliares o Colectivas <i>Sistema de ordenación:</i> Edificación en manzana cerrada (b2, b3, a1, a2, b2r, be)	1'00
Uso: Residencial en Viviendas Colectivas <i>Sistema de Ordenación:</i> Edificación en manzana cerrada (m3, m4)	1'00
Uso: Residencial en Vivienda Unifamiliar <i>Sistema de Ordenación:</i> Vivienda entremedianeras (bh, bh2, bh2r, ch, bhe)	1'15
Uso: Residencial en Vivienda Unifamiliar (Cj) <i>Sistema de Ordenación:</i> Edificación unifamiliar aislada o pareada	1'20

Dentro de este uso y en las diferentes tipologías se contempla el *carácter social de las viviendas* que con éste destino se impone su localización en los sectores desde el PGO, aplicándoles una minoración, con respecto al uso característico (tipología y uso dominante) del 10%; 0'90x Tipología dominante en la zona

USO INDUSTRIAL:

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo comercial, la introducción de estos usos requiere un mayor consumo de volumen edificatorio, y además a que se pretende

estimular la implantación de éstas actividades (en pequeña y mediana escala) en el desarrollo urbano de este municipio.

Coeficiente de Ponderación

Industrial exclusivo en edificación adosada de manzana cerrada	0'70
Industrial exclusivo en edificación abierta	0'80

USOS TERCIARIOS:

USO COMERCIAL.

Se fija el coeficiente atendiendo al valor del mercado que lleva aparejado el uso comercial en función de los diferentes establecimientos donde se ubique, asociado a la residencia, en edificios de uso exclusivo comercial, en grandes superficies ligadas a actividades de ocio, etc., distinguiéndose:

Coeficiente de Ponderación

Pequeño comercio y local comercial	1,20
Galerías comerciales	1,30
Centros comerciales	1,30
Hipermercados y grandes superficies	1'30

(parcelas de gran superficie donde además de la gran superficie comercial se ubican equipamientos ligados al ocio, áreas ajardinadas y de estancia, áreas de aparcamiento, etc...)

USO RECREATIVO

Coeficiente de Ponderación

Hostelería y restauración	1,30
Locales de ocio, recreativos, de reunión, de espectáculos	1,30

USO DE OFICINAS

Coeficiente de Ponderación

Edificación mixta compatible con el uso residencial	1,20
Edificación de uso exclusivo	1,30

USO TURÍSTICO: Condicionado a su habilitación por los Planes de Desarrollo del Plan Insular, y con objeto de previsión de su posible implantación

Coeficiente de Ponderación

Se fija el coeficiente atendiendo a la categoría de los establecimientos hoteleros:

Hoteles con categoría de 4*	2,35
Hoteles con categoría de 5*	2,65

USOS DOTACIONALES:

Coeficiente de Ponderación

La edificabilidad asignada a las dotaciones y a los Sistemas Generales, de obligada cesión, no se

computan para el cálculo del aprovechamiento lucrativo o, lo que es lo mismo, su coeficiente de ponderación es cero, siendo ésta la técnica a aplicar para la determinación de las unidades de aprovechamiento necesarias para el cálculo del aprovechamiento urbanístico

Equipamiento Privado

Coeficiente de Ponderación

Club Social, Deportivo, etc.

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo privado, son unas dotaciones de servicios de interés público y social minorándose por ello en un 25% con respecto al uso característico (0'75x Tipología característica de la zona).

Caso específico de instalaciones deportivas de gran superficie y con clara vocación lucrativa, tal como campos de Golf, se fija un coeficiente específico al margen de la tipología característica de la zona.

0,45

USOS DE INFRAESTRUCTURAS:

Coeficiente de Ponderación

Aparcamientos en edificios exclusivos

0,70

Estaciones de Servicio

1,25 (*)

(*)Mediante Convenio Urbanístico y, por razones de la ordenación propuesta este coeficiente puede ser mayorado hasta un máximo de 2,00

3. **Coeficiente de homogeneización (C_H)** que se determinará por ponderación de los coeficientes que pretenden compensar las diferencias entre sectores en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, mayores costes de conexión a redes generales, dificultades en las condiciones de accesibilidad al sector, etc.

$$C_H = (F_A) \times (F_T) \times (F_p),$$

Se refieren a los siguientes aspectos:

3.1. **Coeficiente de accesibilidad (F_A)**, que relaciona la situación respecto a los sistemas generales y elementos estructurantes, valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, siendo el 1 asignado a las áreas con mejor grado de accesibilidad, 0'95 para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y 0'9 las peor comunicadas.

3.2. **Coeficiente topográfico (F_T)**, donde se valoran las características topográficas que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, asignando el valor 1 a las condiciones topográficas más favorables, 0'95 a los sectores con cierta dificultad y 0'9 a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

3.3. **Coeficiente de valoración del paisaje circundante (F_p)**, ya sea urbano o rural, así como las preexistencias (viviendas, elementos históricos o etnográficos, accesos a fincas agrícolas, etc.),

que condicionen la ordenación. Se valora positivamente la existencia de bienes de carácter histórico o etnográfico que se incorporen a la nueva ordenación como elementos singulares mientras que se minorará el coeficiente si existen construcciones que condicionen en gran medida las alternativas de ordenación del sector.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9; valorándose con grado 1 los mejores paisajes donde no existen edificaciones o construcciones significativas en el sector, 0'95 para aquellos lugares con cierto grado de degradación y preexistencias condicionantes y 0'9 para los paisajes más degradados y con un número significativo de edificaciones existentes.

4. Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico se obtiene de la siguiente manera:

Se calcula la superficie edificable máxima del sector (S_E), producto de la superficie del mismo (S), por el coeficiente de edificabilidad (E).

$$S_E = S \times E$$

Se obtienen los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al sector, multiplicando la superficie edificable por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, coeficiente de ponderación (C_P).

El **aprovechamiento urbanístico homogeneizado del sector**, cuantificado en Unidades de Aprovechamiento (UA), es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicados por el coeficiente de homogeneización (C_H).

$$\text{Aprovechamiento Urbanístico Homogeneizado} = \Sigma \text{Aprov.} \times C_H$$

Según se determina en los artículos 70, 71 y 72 del TRLOTENC'00 será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono de su equivalente valor monetario al Ayuntamiento, que en ningún caso debe ser inferior al valor de mercado.

Por último el **aprovechamiento medio del sector** se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico del sector por la superficie total del mismo, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

$$AM = \frac{\text{Aprov. Urbanístico Homogeneizado}}{\text{Sup. del sector} + S.G}$$

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32. 2.B).2 del TRLOTENC'00, el aprovechamiento urbanístico medio de cada uno de los suelos urbanizables sectorizados no podrá diferir entre sectores en más del 15%. Con objeto de verificar este intervalo entre los valores del aprovechamiento medio, el PGO prescinde del coeficiente de localización y considera, en función

de la ordenación territorial y de las expectativas de desarrollo, la existencia en el municipio de áreas territoriales o áreas homogéneas de ordenación, que son:

Gáldar, que corresponde al propio Casco de Gáldar y sus inmediaciones así como los asentamientos urbanos próximos de Barrial y San Isidro, además del suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-TE Las Longueras y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-1 San Isidro.

Los Quintanas- Piso Firme, que comprende al área delimitada por Los Quintanas, San Isidro Norte (Industrial), El Agazal, Piso Firme, Las Cruces y Lomo Herrera, incluyendo los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSNO-R-2 Panchito Silva y SUSNO-I San Isidro Sur.

Costa, que corresponde a la zona de costa de Gáldar, delimitado por el límite del Casco de Gáldar, Nido Cuervo, Montaña de Gáldar, Barrial, San Isidro, y la GC-2. En la que se incluyen el suelo urbano de Sardina como núcleo principal, los suelos urbanizables sectorizados ordenados SUSO-R-5 Sardina Norte, y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-3 Barranquillo del Vino, y SUSNO-R-5 Sardina Sur.

La ponderación entre los aprovechamientos de los sectores se realizará entre aquellos situados en la misma área territorial, no excediendo del 15 % el de mayor aprovechamiento medio del valor del aprovechamiento medio más bajo.

La ponderación entre los aprovechamientos de los sectores se realizará entre aquellos situados en la misma área territorial, no excediendo del 15 % el de mayor aprovechamiento medio del valor del aprovechamiento medio más bajo.

v. Determinaciones para los Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 134. Condiciones generales de los planes parciales de ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación que se redacten para desarrollar este PGO en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas el TRLOTENC'00 y los reglamentos vigentes en la materia y las que de forma específica se fijan en este capítulo.

2. Los Planes Parciales de Ordenación deberán referirse a un sector completo de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos estructurales interiores al mismo. También integrarán elementos colindantes o exteriores al sector cuando, a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas que hagan aconsejable su ordenación conjunta.

Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado, del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, se aplicarán sobre la superficie total del sector, excluida la superficie de dominio público. El número máximo de viviendas de cualquier sector de planeamiento se considera una determinación fundamental de este PGO, referido fundamentalmente a los sectores centrales del municipio. Excepto que se trate de viviendas de programa reducido, en cuyo caso la densidad en habitantes permanecería aunque se superara dicho número. En este caso el número de viviendas estará dado por la distribución de la superficie máxima construida de uso residencial entre la superficie de las

viviendas proyectadas.

4. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación de alguno de sus límites siempre de acuerdo con el contenido de este Plan General.

Artículo 135. Condiciones de fraccionamiento de sectores.

1. Será condición imprescindible para poder llevar a cabo el fraccionamiento de los sectores el que las partes resultantes constituyan:

- Unidades coherentes con la ordenación general y autónomas a nivel de servicios.
- No planteen dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria.
- No den lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas.

2. La propuesta de fraccionamiento deberá aprobarse siguiendo los mismos trámites que el planeamiento parcial, simultáneamente a éste y con citación personal de los propietarios colindantes en el trámite de información pública. El fraccionamiento de los sectores no implicará en ningún caso la disminución de los módulos mínimos de reserva para uso dotacional o comunitario.

3. Al objeto de evitar el fraccionamiento excesivo de las dotaciones, el Ayuntamiento:

- No aprobará una división de un sector que no garantice que los equipamientos correspondientes tengan dimensión suficiente para funcionar autónomamente, o que no incluya la parte correspondiente de unos terrenos de cesión gratuita colindantes.

- Podrá exigir que tanto dichas cesiones, como las correspondientes al aprovechamiento medio, se ubiquen conjuntamente y en una posición que permita su ampliación al desarrollarse el resto del sector.

- La superficie de un sector no deberá ser inferior a cuatro hectáreas, con las excepciones que se recogen explícitamente en este PGO, o las que resulten de la imposibilidad material de alcanzar estos mínimos, por haberse desarrollado ya todo el suelo urbanizable alrededor de una finca concreta.

Artículo 136. Contenido de los Planes Parciales de Ordenación.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales de Ordenación se elaborarán de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y el Reglamento de Planeamiento vigente.

Artículo 137. Criterios generales de ordenación de los sectores.

1. Los Planes Parciales de Ordenación diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este PGO y a las instrucciones que se expresen en la ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de esta Normativa, en todo lo que sea de aplicación.

2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de

desarrollo, los siguientes criterios básicos:

- a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en esta Normativa.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
- e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.

3. Los Planes Parciales de Ordenación que afecten a la red de carreteras respetarán una línea de edificación de treinta (30) metros cuando se trate de la Autovía GC-2 y de doce (12) metros para el resto de la red, medida desde la arista exterior de la calzada, por delante de la cual no se permitirá ningún tipo de construcción o cerramiento. Las parcelas quedarán detrás de dicha línea y la franja separadora servirá para dar cumplimiento a los artículos 35, 36.5 y 47.2 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, LCC.

Artículo 138. Condiciones generales de la infraestructura viaria.

1. El Plan Parcial de Ordenación, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la infraestructura viaria, respetando las previsiones que contiene esta Normativa y la ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas ajardinadas en su caso.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones y equipamientos.

3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores que asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de estos según las previsiones que resulten exigibles.
6. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de tres (3'00) metros.
7. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre la accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario.
8. Las calles a prever en los Planes Parciales de Ordenación con carácter rodado se adaptará a la topografía minimizando los movimientos de tierras, desmontes y terraplenados, se garantizará una accesibilidad homogénea a lo largo de las áreas residenciales; quedando prohibidas las edificaciones cuyos accesos estén a una distancia a la red viaria superior a cincuenta (50) metros y las viviendas unifamiliares que se encuentren a más de cuatro (4) metros de altura respecto a su rasante en el punto más próximo.
9. El esquema viario en las áreas más llanas o con ladera suave será en malla, pudiendo cerrarse ésta alternativamente con viales rodados o peatonales.
10. En los terrenos en pendiente acusada (superior al 20%) la red viaria podrá tener una disposición en fondos de saco a lo largo de curvas de nivel, o en pendiente menor del 12%, permitiéndose solamente pendientes superiores (hasta el 20%) en tramos de vía, con longitud inferior a cien (100) metros, que conecten las anteriores.
11. En las carreteras que atraviesan áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas (artículo 33 de la LCC).
12. En el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras antiruido, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera (artículo 36.5 de la LCC).
13. Cuando los terrenos situados en márgenes de carreteras sean clasificados como urbanizables, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida en las futuras urbanizaciones mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona urbana de los ruidos y contaminación producidos en la carretera (artículo 47.2 de la LCC). Del mismo modo, se determina que las parcelas de suelo urbanizable en los nuevos desarrollos urbanísticos, sólo tendrán un acceso a la Red de Carreteras, a través de una intersección canalizada y desarrollada en proyecto por técnico competente. Las parcelas colindantes a las carreteras no tendrán acceso directo a las mismas, sino a través de las calles

que desarrolle la urbanización.

Artículo 139. Dotación de plazas de aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística, de lo que establezca esta Normativa para cada tipología, y de la dotación mínima exigida para cada uso tal y como se determina en el apartado 1.1.5 del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial de Ordenación, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. No se establece número máximo de aparcamientos.

4. Dentro de la trama edificada se evitarán los grandes espacios destinados exclusivamente al aparcamiento que, en cualquier caso, se tratarán con arbolado de sombra o pantallas de plantación menor, evitándose especialmente los aparcamientos en, batería a ambos lados del viario, con excepción de los situados en ramblas.

Artículo 140. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.

2. Los espacios libres públicos se destinarán de forma preferente a Parques y Áreas Ajardinadas, debiendo justificar suficientemente en el instrumento de planeamiento parcial la elección de destinarlos a Plazas.

3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en esta Normativa, aumentando en lo posible la exigencia de que los espacios libres públicos y zonas ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.

4. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.

5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de

planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

6. La organización del sistema de parques y jardines se definirá dando prioridad a la preservación y reforzamiento de los elementos naturales que configuran el territorio (barrancos y puntos dominantes), que habrán de relacionarse a través de una trama peatonal conexas.

7. En el tejido residencial y a lo largo de sus líneas de contacto con los elementos naturales, se recomienda prever plazas, miradores y zonas de juego computables según el reglamento de planeamiento hasta un porcentaje del 5 por 100 del total de la actuación o que alcancen los 2 m²/habitante, con objeto de conseguir un auténtico sistema de espacios libres articulado y continuo y fuertemente integrado en la trama edificada.

8. Los barranquillos y vaguadas menores, las formaciones geomorfológicas singulares y las principales masas de vegetación autóctona serán preexistencias a tener en cuenta y mantener como elementos que configuren la ordenación del sistema de espacios libres.

9. Las plantaciones se realizarán con especies autóctonas o acordes con las características paisajísticas y climatológicas del lugar, evitando aquéllas que produzcan consumos de agua excesivos.

Artículo 141. Reserva de suelo para dotaciones, espacios libres públicos y viviendas sometidas a algún régimen de protección.

1. En la ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado y ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, se establecen las superficies mínimas para Dotaciones, espacios libres públicos de carácter local, así como la reserva de suelo correspondiente para la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección, en cumplimiento del artículo 32.2.A).8) TROTENC. El suelo de tales Dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita, su superficie mínima responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.
2. Los Planes Parciales de Ordenación deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores o ámbitos de suelo urbano donde no se determina un destino dotacional específico de tales terrenos. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contiene en esta Normativa.
3. En los sectores de suelo urbanizable residencial la superficie destinada a Dotaciones Públicas locales, deberá cumplir las reservas mínimas de suelo fijadas en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito o se desarrolle un número de viviendas menor al máximo permitido. La concreción del uso dotacional se realizará atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.
4. En los sectores de suelo urbanizable industrial o terciario la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas deberá cumplir cualquier los estándares fijados por la legislación urbanística aplicable, y según lo determinado en las fichas correspondientes Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.

5. En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo podrá agrupar las superficies mínimas de reserva que se determinan en la ficha correspondiente.
6. La reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública señalado en el artículo 32.2.A).8) del TRLOTEN se ha cumplimentado con carácter global para los suelos Urbanizables y Urbanos No Consolidados de tal forma que se adecuara la localización de dichas reservas a las circunstancias territoriales específicas del municipio. Los criterios seguidos para la distribución de la reserva han sido los siguientes:
 - a) Intentar limitar este tipo de promoción en el casco central, dado que sus Unidades de Actuación pretenden propiciar la renovación urbana de estos ámbitos y la promoción pública puede poner en riesgo la consecución de dicho objetivo. Solamente las Unidades de Actuación G-3 y G-5 del Casco de Gáldar están sometidas a dicha reserva por razones de dimensión y localización.
 - b) La reserva específica para estas viviendas se ha realizado en función del número de viviendas totales de cada unidad con el siguiente criterio distributivo: Para las unidades citadas en el párrafo anterior, interiores al casco (G-3 y G-5), se establece una reserva del 10% de viviendas. Las unidades con un número de viviendas menor de 20, se excluyen de dicha reserva, aumentándose la afectación en aquellas unidades como mayor superficie y/o densidad. Así, las comprendidas en el intervalo entre 20 y 40 viviendas vienen obligadas a una reserva del 15% de la mismas. Las unidades comprendidas en el intervalo entre 40 y 100 viviendas vendrán obligadas a una reserva del 20%. Las unidades con un número de viviendas superior a 100 reservan el 30% de las viviendas a este fin.
 - c) Se exceptúa también de estos criterios las Unidades de Actuación localizadas en Piso Firme, dado que una parte importante de las mismas vienen promovidas por la Empresa Municipal de Viviendas Galobra S.A., y se señala una reserva del 40% para todos los casos y dimensiones.
 - d) El caso especial de la Unidad de Actuación CO-2 (Los Condenados) reservan la totalidad de su edificabilidad por ser de titularidad municipal, siempre teniendo en cuenta el párrafo segundo del artículo 32.2.A).8) que limita la reserva dentro de un ámbito al 33% como máximo para viviendas de autoconstrucción o promoción pública en régimen de alquiler.
 - e) El coeficiente de aplicación a este uso residencial (VP) que viene valorado en el apartado de cálculo del aprovechamiento como: *“Dentro de este uso y en las diferentes tipologías se contempla el carácter social de las viviendas que con éste destino se impone su localización en los sectores desde el PGO, aplicándoles una minoración, con respecto al uso característico (tipología y uso dominante) del 10%; 0’90x Tipología dominante en la zona”* se entiende referido a las localizaciones centrales que justifican la diferencia de valor entre ambos usos; Para las localizaciones periféricas y suburbanas se establecen como equivalentes ambos valores, con lo cual el coeficiente será igual a 1 en el resto de los casos.

17. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 142. Ámbitos de gestión.

Son ámbitos de gestión y por tanto de ejecución del presente PGO, las unidades de actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que se delimiten a tal efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 143. Unidades de Actuación.

1. Se considerará, de conformidad con el Anexo del TRLOTENC´c, Unidad de Actuación (UA), la superficie de suelo, debidamente delimitada, que **opera simultáneamente** como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización.

Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse al de una parcela.

2. La delimitación de la UA como ámbito de gestión, coloca a los terrenos involucrados en su ámbito en situación de reparcelación, con la prohibición expresa del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

La reparcelación citada podrá ser voluntaria o forzosa.

Artículo 144. Modificación de las Unidades de Actuación.

La alteración de la delimitación de las UA requerirá la modificación del presente PGO.

El número de viviendas establecido en las fichas de las Unidades de Actuación se considera un máximo para estos ámbitos, para una dimensión de la unidad residencial dada (120 – 140 m²/vivienda), en función de la localización específica de las mismas, no obstante cabe destacar que la ordenanza mayoritaria en las unidades de actuación es la b2, que en su mayor parte va a gestión individual en tipología de salón y vivienda, que consume superficies construidas muy superiores a las medias utilizadas. De esta casuística hay que exceptuar las unidades del Casco, San Isidro y Barrial, las cuales pueden ser objeto de promoción unitaria, con tipologías diferentes a la citada.

Por todo ello, el número máximo de viviendas hace referencia a una fracción directa entre superficie construida de uso residencial y dimensión de las viviendas tipo. En ningún caso supondrá modificación del Plan el incremento del número de viviendas como resultado de la utilización de viviendas de programa reducido que, manteniendo la densidad de habitantes de las unidades, puede distribuir la superficie total construida en un mayor número de unidades residenciales.

Artículo 145. Reparcelación Urbanística.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación, como ámbito de gestión y ejecución definida en el artículo precedente, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.
2. En cuanto al procedimiento administrativo, habrá de estar a lo determinado en la normativa reguladora en el momento de la incoación del mismo y supletoriamente en cuanto esta no se desarrolle a lo determinado en el artículo 84 del TRLOTENC´00.

Artículo 146. Reparcelación Económica.

1. De conformidad, con el artículo 88 del TRLOTENC´00, la reparcelación podrá ser económica:
 - a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por ciento de la superficie total de aquélla.
 - b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere el apartado anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 147. Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. De conformidad con el artículo 87 del TRLOTENC´00, la reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa de conformidad con los siguientes requisitos:

A.- La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Ayuntamiento los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal o producida ésta por acto presunto, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.

B.- La reparcelación será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

18. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 148. Sistema de ejecución pública y privada.

Las Unidades de Actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

El sistema de ejecución quedará determinado en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.

Artículo 149. Parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

1. Se considera parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.
2. Tendrá la consideración legal de **parcelación urbanística** cualquier parcelación de terrenos clasificados como **urbanos, urbanizables o rústicos** adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola, con las siguientes prohibiciones:
 - a) No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en **suelo urbano y urbanizable** mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
 - b) En **suelo rústico** quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola.

Se considera parcelación urbanística la Segregación, entendida como la división de fincas, siendo en todo caso, indivisibles los terrenos siguientes:

- c) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente PGO, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
 - d) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
 - e) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - f) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
3. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo, establecidas en el presente PGO.

Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

4. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

Artículo 150. Ejecución de obras de edificación.

La ejecución del presente PGO, tendrá lugar de la siguiente manera:

1. En suelo urbano consolidado, tendrá lugar mediante la **directa realización**¹, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, mediante el cumplimiento de los “Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios”, establecidos en el Artículo 20 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

2. En suelo urbano no consolidado², dicha ejecución deberá tener lugar en unidades de actuación (UA) delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas de ejecución definidos por el presente PGO.

Cuando la ejecución se realice mediante Unidades de Actuación (UA), la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización.

3. En el suelo urbanizable y en suelo rústico, en todo caso, de conformidad con el artículo 63, apartados 1.c) y 4, del TRLOTENC´00, y en el suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de

¹ Art. 146 TRLotc-Lenac.

² Art. 146 segundo párrafo TRLotc-Lenac.

garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

4. En suelo urbanizable ordenado, mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales, según el apartado anterior, y las correspondientes a Sistemas Generales.
5. En concreto, y con la finalidad de edificar en parcelas y solares se requiere:
 - a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
 - b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a la Ley vigente y la presente Normativa, para simultanear aquéllas y las de edificación.³

A este respecto, ⁴en el suelo urbano no consolidado, en el que hayan sido delimitadas Unidades de Actuación de conformidad con lo establecido en el punto anterior, se podrá solicitar licencia de edificación antes de que las parcelas adquieran la condición de solar, cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
- b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
- c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
- d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización simultánea producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

Artículo 151. Ejecución de los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales previstos en el presente PGO, se obtendrán de la siguiente manera:

³ Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística

⁴ Art. 72.4 TRLotc-Lenac.

A.- Adscripción de los mismos a los distintos ámbitos (ámbito o unidad de actuación, sector) de suelo urbano no consolidado o urbanizable según las determinaciones del presente PGO, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.

B.- Para el caso de que los mismos no hayan sido adscritos de conformidad con la letra anterior, como obras públicas ordinarias, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión estipuladas por el presente PGO. En este caso, el suelo necesario para su ejecución se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

C.- Directamente, mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación, que ordene el sistema general, de conformidad con el artículo 37.2.e) del TRLOTENC'00. En este caso, existe preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales de Ordenación que los ordenan y definen aquéllos o las de los Planes Generales cuando éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación del presente PGO.⁵

Artículo 152. Ejecución de las dotaciones públicas.

1. El suelo preciso por el presente PGO para las dotaciones, siempre que nos encontremos en el suelo urbano consolidado por la urbanización, o en otra clase de suelo cuando la dotación pretendida exceda de las reservas exigidas por el artículo 36 del TRLOTENC'00., se obtendrá por:
 - a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
 - b) Expropiación.
 - c) Ocupación directa.

Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.

2. Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.
3. Cuando no esté prevista por el presente PGO, o no se hayan delimitado unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la administración pública actuante.

⁵ Artículo 137 TRLotc-Lenac.

4. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente y de conformidad con el artículo 37.2.f), se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.

Artículo 153. Ejecución de los Equipamientos Estructurantes.

Los equipamientos estructurantes pueden ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial.

Los proyectos de ejecución de los equipamientos estructurantes son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los mismos.

Artículo 154. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar⁶, y no se incluyan en ámbitos de suelo urbano no consolidado será preciso como garantía de la realización de las obras de urbanización pendientes lo siguiente:

1. Que, en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a simultanear la edificación y urbanización.
2. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que le corresponde.
3. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

⁶ Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística.

APROBACIÓN DEFINITIVA

ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR

gáldar



PROGRAMA DE EJECUCIÓN PÚBLICA
Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.	INTRODUCCIÓN	1
2.	MARCO LEGAL DE LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	3
2.1	DOCUMENTO INTEGRANTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	3
2.2	DE LA FORMULACIÓN DE UN PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y UN ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO COMO DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS.	3
2.3	EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	4
2.4	EL ESTUDIO ECONÓMICO	6
	ÁMBITO	9
	APROV. MEDIO	9
	COEFICIENTE DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	10
	RESTO DE VALOR DE LA EDIFICACIÓN	11
	VALORACIÓN DE UNIDAD DE APROVECHAMIENTO	11
	VALOR UNITARIO DEL SUELO	12
	VALORACIÓN DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO 10%	14
3.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN	15
3.1	INSTRUMENTO DE TEMPORALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES	15
3.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	15
3.3	CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	15
3.4	METODOLOGÍA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	16
3.4.1	<i>Estructura de la Programación</i>	16
3.4.2	<i>Datos generales de las intervenciones</i>	17
3.4.3	<i>Siglas del Programa de Actuación</i>	18
	Clasificación de los Usos	18
	Uso Dotacional Comunitario	18
	Uso de Servicios Públicos de Infraestructuras	19
	Uso de Esparcimiento en el Medio Natural	19
3.4.4	<i>Planos de Gestión y Ejecución</i>	20
3.5	ÁMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO	21
3.5.1	<i>Ámbitos de Ordenación Directa</i>	21
3.5.1.1	Actuaciones Urbanísticas Aisladas.....	21
3.5.1.1.1	Caleta de Arriba	21
3.5.1.1.2	Sardina	21
3.5.1.1.3	Casco de Gáldar	25
3.5.1.1.4	Barrial	29
3.5.1.1.5	Marmolejo.....	30
3.5.1.1.6	San Isidro	31
3.5.1.1.7	Los Quintanas	33
3.5.1.1.8	Piso Firme	33
3.5.1.1.9	Caideros de San José.....	34
3.5.1.1.10	Hoya De Pineda	35
3.5.1.1.11	Juncalillo.....	35
3.5.1.2	Unidades de Actuación.....	35
3.5.1.2.1	Los Condenados.....	35
3.5.1.2.2	Sardina	35
3.5.1.2.3	Nido Cuervo.....	36
3.5.1.2.4	Casco de Gáldar.....	36
3.5.1.2.5	Barrial	37
3.5.1.2.6	Marmolejo.....	38
3.5.1.2.7	San Isidro	40
3.5.1.2.8	Los Quintanas	40
3.5.1.2.9	Piso Firme	42
3.5.1.2.10	Saucillo	42
3.5.1.2.11	Caideros de San José.....	42

3.5.1.2.12 La Furnia.....	43
3.5.1.2.13 El Agujero.....	43
3.5.1.2.14 San Isidro Industrial.....	43
3.5.1.5 Sistemas Generales Adscritos o Incluidos en Unidades de Actuación.....	44
3.6 ÁMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE.....	45
3.6.1 Sectores en Suelo Urbanizable No Ordenado.....	45
3.6.2 Sectores en Suelo Urbanizable Ordenado.....	45
3.6.2.1 Ámbitos Sujetos a Planeamiento de Desarrollo.....	46
3.6.2.2 Unidades de Actuación.....	46
3.6.2.2.1 Casco de Gáldar.....	46
3.6.2.2.2 Caleta de Abajo.....	46
3.6.2.2.3 San Isidro.....	46
3.6.2.2.4 Los Quintanas.....	47
3.6.2.2.5 Playa Canaria.....	47
3.6.2.2.6 Sardina.....	48
3.6.2.2.7 Finca Pavón.....	48
3.6.2.2.8 El Agujero.....	48
3.6.2.2.9 Las Longueras.....	48
3.6.3 Sistemas Generales Adscritos o Incluidos en Suelo Urbanizable.....	48
3.6.4 3.6.3.1 Sardina.....	48
3.6.3.2 Casco de Gáldar.....	49
3.6.3.3 Caleta de Abajo.....	49
3.6.3.4 Los Quintanas.....	49
3.7 ÁMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO RÚSTICO.....	50
3.7.1 Ámbitos Sujetos a Ordenación Directa.....	50
3.7.1.1 Actuaciones Urbanísticas Aisladas.....	50
3.7.1.1.1 La Furnia.....	50
3.7.1.1.2 El Agujero.....	50
3.7.1.1.3 Sardina.....	51
3.7.1.1.4 Casco de Gáldar.....	51
3.7.1.1.4.2 Los Quintanas.....	52
3.7.1.1.4.3 Tegueste: (Asentamiento Rural).....	52
3.7.1.1.4.4 Caideros.....	53
3.7.1.1.4.5 Fagajesto.....	53
3.7.2 Ámbitos Sujetos a Planeamiento de Desarrollo.....	53
3.8 ACTUACIONES ESPECIALES EN LA COSTA.....	55
4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	56
4.1 ESTUDIO ECONÓMICO.....	56
4.1.1 Consideraciones Previas.....	56
4.1.2 Operaciones sujetas a valoración en las Obras Públicas Ordinarias.....	57
Adquisición de Suelo.....	57
Módulos de Adquisición de Suelo.....	58
Ejecución de Obras.....	59
Módulos de Ejecución de Obra.....	59
4.2 ESTUDIO FINANCIERO.....	61
4.2.1 Posibilidades de inversión del Ayuntamiento de Gáldar.....	62
Evolución de los presupuestos del Ayuntamiento de Gáldar.....	62
Estructura de Ingresos 1.997 - 2.005.....	64
Estructura de Gastos 1.997 - 2.005.....	67
4.2.2 Previsión de la capacidad Inversora del Ayuntamiento de Gáldar.....	70
Previsión de la Inversión Bruta.....	70
Previsión de la Inversión Neta.....	72
4.2.3 Otras Fuentes de Financiación Municipal.....	74
Contribuciones Especiales.....	74
Canon en Suelo Rústico.....	75
Participación de la Administración en el Aprovechamiento Urbanístico.....	76
BLLO. DEL VINO.....	77
B. SUELOS URBANIZABLES.....	79
4.2.4 Resumen de Posibilidades de Financiación Municipal.....	81
4.2.5 Otros Agentes Públicos Financiadores del Plan General.....	81
Líneas de Financiación del Cabildo de Gran Canaria.....	81

Líneas de Financiación de la Comunidad Autónoma	83
Líneas de Financiación de la Unión Europea	83
Fondos Estructurales.....	83
Iniciativas Comunitarias	84
5. CUADROS DE PROGRAMACIÓN, EVALUACIÓN ECONÓMICA Y ASIGNACIÓN FINANCIERA DE LOS AGENTES INVERSORES.....	85
6. VIABILIDAD PRESUPUESTARIA Y FINANCIERA DEL PLAN GENERAL	86
7. RELACIÓN DE FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS POR SISTEMAS GENERALES A OBTENER POR EXPROPIACIÓN U OCUPACIÓN DIRECTA EN EL PGO DE GÁLDAR.	87

1. INTRODUCCIÓN

El Plan General de Ordenación debe fijar posiciones iniciales, reglas de juego, coherencia y entramado del sistema urbanístico de la ciudad y de su entorno, y en base al Programa de Actuación, su normativa interna, y su engarce en el conjunto de grandes directrices y operaciones estratégicas para la configuración de la ciudad, incorporar los elementos suficientes para que a través de la programación de las actuaciones correspondientes, el Gobierno Municipal pueda incidir en los mecanismos de concertación y sistemas de gestión que confluyan en la ejecución de los objetivos del P.G.O.

Es por ello que el planteamiento de este Estudio se basa en un inventario de las actuaciones contenidas en el Plan General, con la valoración económica de las actuaciones urbanísticas públicas ligadas a su desarrollo, así como las consideraciones sobre las posibles vías de financiación de los agentes públicos.

El desarrollo urbano y, en este caso la programación de las inversiones públicas se estiman en función de previsiones y consiguientes necesidades derivadas a partir de proyecciones de población y, cada vez en mayor medida, de las pautas cambiantes de preferencias de lugares y modalidades de residencia.

La programación debe contemplarse no sólo desde el punto de la habilitación de la iniciativa privada sino desde el punto de vista del fomento e incentivo de éstas, a partir sobre todo de la previsión y ejecución de infraestructuras públicas que sirvan de apoyo a aquellas.

Los Planes Generales de Ordenación son un Instrumento de Planeamiento Urbanístico cuyo objetivo debe ser promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible¹. Las autoridades locales se ocupan de la creación, el funcionamiento y el mantenimiento de la infraestructura económica, social y ecológica, supervisan los procesos de planificación y establecen las políticas y reglamentaciones ecológicas locales. En su carácter de autoridad más cercana al pueblo desempeña una función importante en la educación y movilización del público en pro del desarrollo sostenible.²

La dimensión territorial y urbana juega un papel singular en el concepto de desarrollo sostenible, ya que, por una parte, los desequilibrios y la degradación tienen su origen y se localizan en el territorio y, por otra parte, porque así se incorpora la responsabilidad de los poderes regionales y locales. La importancia del ámbito local deriva del carácter insostenible de muchas de las pautas urbanas actuales, asociadas al alto grado de concentración de la población urbana y la consiguiente concentración en las ciudades de los problemas sociales (paro, segregación y exclusión social, etc.) ambientales (expansión urbana incontrolada, aumento de la movilidad y tráfico, ruido, consumo de recursos y producción de residuos, etc.) así como de los problemas financieros por las limitaciones presupuestarias y la mayor demanda de servicios.

¹ Artículo 5 apartado g) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.(TRLotc-Lenac)

² Capítulo 28.1. Autoridades locales y Agenda 21. Agenda 21. Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo. Río de Janeiro (Brasil) 1992.

La idea es la recuperación del papel de las ciudades como espacios de integración social y cultural, fuentes de prosperidad y bases para el desarrollo sostenible, para ello la Unión Europea plantea la formalización de las Agendas 21 Locales.³

En la búsqueda del desarrollo sostenible local, el P.G.O. aparece como uno de las herramientas más importantes para definir y controlar el grado de sostenibilidad. Será un componente fundamental de la Agenda 21 Local o Plan Estructural Municipal, que se basa en la integración, con criterios sostenibles, de las políticas ambientales, económicas y sociales del municipio, y que surge de la participación y toma de decisiones consensuada entre los representantes políticos, el personal técnico municipal, los agentes económicos y sociales implicados y los ciudadanos y ciudadanas del municipio⁴.

³ Estrategia Española de Desarrollo Sostenible. Documento de Consulta.

⁴ Definición del término de la Guía de Implantación y desarrollo de la agenda local 21 en los municipios de Euskadi.

2. MARCO LEGAL DE LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

2.1 Documento integrante del Plan General de Ordenación

El Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero son parte integrante del Plan General de Ordenación, como documentos que desarrollan las determinaciones del mismo, junto con la Memoria y estudios complementarios, los Planos de Información y Ordenación, y las Normas Urbanísticas.

El Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero, dependen en gran medida de las posibilidades financieras de las administraciones públicas vinculadas al Plan, por lo que es necesario la realización de una previsión de los costes y financiación de las actuaciones previstas por el Plan.

Como documentos integrantes, su formulación y contenido, se basa en un marco legal encuadrable en el genérico de la totalidad del documento del presente P.G.O.⁵ y con las siguiente especificaciones:

- Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.
- Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Financieras y de Orden Social.
- Real Decreto, 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el Capítulo Primero del Título Sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, en Materia de Presupuestos.

Sin perjuicio de la legislación específica señalada, habrá de estar a aquellas otras que fueren de aplicación, como derecho supletorio estatal relativo a la materia.

2.2 De la formulación de un Programa de Actuación y un Estudio Económico Financiero como documentos complementarios.

El presente documento se divide en el *Programa de Actuación* y el *Estudio Económico Financiero*.

De conformidad con el artículo 32.2.B.3 del TRLotc-Lenac se refiere a la " **ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN GENERAL**" denominación, que deberá entenderse relativa al **PROGRAMA DE ACTUACIÓN** y al **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**, dada la actual vigencia del Reglamento de Planeamiento (R.P.).

⁵ Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (TRLotc.Lenac) y Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP). Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (R.C.A.).

A este respecto, el citado R.P. determina en sus artículos 41 y 42 lo siguiente:

Art. 41 "El Programa de Actuación del Plan General establecerá:

- 1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.*
- 2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.*
- 3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado⁶.*
- 4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para contemplar la urbanización en suelo urbano⁷ o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo".*

Art. 42. "El Estudio Económico y Financiero del Plan General contendrá:

- 1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1b) del presente Reglamento y la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*
- 2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*
- 3. Las determinaciones de carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión".*

De estos artículos, plenamente de aplicación de conformidad con la Disposición Transitoria Décima del TRLotc-Lenac, como **Régimen Supletorio**, en todo lo que no contradiga al citado Texto legal, se deriva la estructura del este documento fundamentada en la programación de la totalidad de las actuaciones que se pretendan desarrollar en el ámbito del Plan General de Ordenación, estudiándose de manera económica y financiera aquellas que comprenden la programación de la ejecución pública del mismo, de conformidad con el artículo 32.2.B.3) del TRLotc-Lenac.

2.3 El Programa de Actuación

El **Reglamento de Planeamiento** (R.P.) es el que hace referencia a la programación de los P.G.O., relativo a las "Determinaciones de carácter general". Así pues, el **artículo 19.1.c)** establece que:

⁶ De conformidad con el artículo 53 del TRLotc-Lenac, se deberá entender como Suelo Urbanizable sectorizado.

⁷ De conformidad con el artículo 51 del TRLotc-Lenac, se deberá entender incluidas las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado.

“Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

(...)

c) Programación en dos etapas de cuatro años de desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos ministeriales.”

El Programa de Actuación comprenderá lo siguiente:

1. Objetivos, directrices y estrategias de desarrollo del Plan General de Ordenación a largo plazo y para todo su ámbito, plasmándose en criterios que justifican la temporalización o priorización de las actuaciones en general, dando lugar a las etapas cuatrienales en que se han desarrollado los suelo urbanizables sectorizados, así como los plazos para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar otras operaciones.
2. Las previsiones específicas para los Sistemas Generales en los mismos términos que en el punto anterior.

De conformidad a lo establecido en el artículo 32 del TRLotc-Lenac, el Plan General de Ordenación estructura sus determinaciones de conformidad con la ordenación estructural y ordenación pormenorizada del mismo. Para municipios que tengan más de 10.000 habitantes (como el caso de Gáldar) o plazas alojativas turísticas y de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 33 del mismo texto legal, se deberá desglosar la ordenación pormenorizada en un Plan Operativo.

En general, el Plan General de Ordenación, como instrumento de ordenación tiene **vigencia indefinida** (artículo 4 del TRLotc-Lenac), lo cual no es óbice para la programación y estudio del mismo en plazos, de conformidad con el artículo 19.1.c) del Reglamento de Planeamiento, que determina que:

“(...)

*c) Programación en **dos etapas de cuatro años** del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas....”.*

En particular, el presente P.G.O. y dada la población del municipio, se ve abocado a la formulación de un Plan Operativo, el cual, dentro de la programación de las dos etapas de cuatro años (8 años), deberá, en virtud del artículo 33 del TRLotc-Lenac, actualizarse transcurridos los iniciales 4 años, pudiendo limitarse la misma actualización a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública, comprensiva del presente documento.

Por las razones antes citadas, el presente P.G.O. estructura su programación y estudio económico financiero en dos etapas diferenciadas, la primera de 4 años, y tras la cual deberá actualizarse, y la segunda de otros cuatro años, con un total de ocho años de previsión para la gestión, ejecución y desarrollo del mismo.

2.4 El Estudio Económico

El **Reglamento de Planeamiento (R.P.)** es el que hace referencia al contenido económico de los P.G.O., en sus artículos 42 y 29. 1.j), de la siguiente manera:

Artículo 29.1.j)

“En el suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

(...)

j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.”.

Así mismo, el **Reglamento de Contenido Ambiental**⁸ en el *artículo 10.8* hace referencia al estudio económico financiero en los siguientes términos:

(...)

8. El estudio económico financiero del instrumento de planeamiento territorial o general contendrá, asimismo, una evaluación económica de las medidas correctoras y las actuaciones ambientales positivas programadas susceptibles de valoración, con especificación de las que correspondan a los sectores privado y público.”

Por otro lado, el artículo 147.1. y 2 de la **Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales**, en el que el apartado 1 del citado artículo ha sido redactado por el artículo 57 apartado 1, de la Ley 50/1998 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Financieras y del Orden Social, hace referencia a la coordinación que debe existir entre los Presupuestos de la Entidad Local y el Programa de Actuación y Planes de Etapas del Planeamiento Urbanístico, lo que ha de entenderse también predicable del Estudio Económico-Financiero del P.G.O.

Así el artículo 147 literalmente establece que:

1. “Al Presupuesto General se unirán como anexos:

a) Los Planes y programas de inversión y financiación que, para un plazo de cuatro años, podrán formular los Municipios y demás Entidades Locales de ámbito supramunicipal. (...)

2. El Plan de Inversiones que deberá coordinarse, en su caso, con el Programa de Actuación y Planes de Etapas de Planeamiento Urbanístico, se completará con el Programa Financiero, que contendrá:

⁸ Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (BOC 36, de 24.3.95).

- a) *La inversión prevista a realizar en cada uno de los cuatro ejercicios.*
- b) *Los ingresos por subvenciones, contribuciones especiales, cargas de urbanización, recursos patrimoniales y otros ingresos de capital que se prevean obtener en dichos ejercicios, así como una proyección del resto de los ingresos previstos en el citado período.*
- c) *Las operaciones de crédito que resulten necesarias para completar la financiación, con indicación de los costes que vayan a generar.*

3. De los planes y programas de inversión y financiación se dará cuenta, en su caso, al Pleno de la Corporación coincidiendo con la aprobación del Presupuesto, debiendo ser objeto de revisión anual, añadiendo un nuevo ejercicio a sus previsiones."

La confección del citado anexo a los presupuestos de las Entidades Locales se realiza teniendo en cuenta lo que se dispone en los artículos 114 a118, del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por lo que se desarrolla el Capítulo Primero del Título Sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en Materia de Presupuestos.

El **Estudio Económico Financiero** comprenderá las actuaciones públicas previstas en el Programa de Actuación, ordenadas en el tiempo, y su contenido mínimo se concreta en lo siguiente:

1. Valoración de los costes de las actuaciones públicas recogidas en el Programa de Actuación, ya sean del primer o segundo cuatrienio.
2. Determinación de la financiación de los costes a través de los agentes inversores, públicos o privados, concretando en el caso de agentes públicos los Organismos o Entidades que asumen el importe de la inversión.

2.5.- VALORACION DEL SUELO Y DE LOS APROVECHAMIENTOS PARA LA OBTENCION DE LAS DOTACIONES EN SUELO URBANO.

En aplicación de los conceptos definidos en el D.L. 1/2000 se hace preciso cuantificar el valor económico que le correspondería al Suelo destinado a dotaciones públicas el cual, según el citado texto es función de las variables siguientes:

E - edificabilidad en $m^2./m^2$.

AT - Aprovechamiento medio del Area homogénea en que se sitúa

CH - coeficiente de homogenización de la zona de su situación

VR - valor de repercusión del Suelo sobre el producto final

EA - edificabilidad de apropiación por los particulares

Parece posible admitir como valor de referencia de la construcción en el Término Municipal de Gáldar, el valor del Módulo ponderado para la Protección Oficial correspondiente al año de que se trate; tiene la ventaja implícita de que es actualizado permanentemente por el Ministerio de Fomento, lo cual oficializa su aplicación a lo largo del período de ejecución del Plan. Los citados valores establecidos para el año 2003, publicados en el Boletín Oficial del Estado, son los siguientes:

Precios máximos de venta en viviendas protegidas. Año 2003		
Régimen	Precio Euros/m ²	Módulo Ponderado 90% €/m ²
General	992.55	893.29
Especial	715.78	644.20
Viviendas Construidas	992.55	893.29
Autoconstrucción	992.55	893.29
Protegidas CAC	1.161.70	1.045.53

De estos valores se ha elegido como referente para establecer la valoración de los suelos afectados por actuaciones del Plan General el correspondiente al módulo de precio de venta de m² de superficie útil de viviendas en régimen de protección general, que es aquél que más se acerca a la media del precio de la edificación de la promoción privada en Gáldar.

De otro lado, se parte de la hipótesis de que el valor del suelo urbano incluye el valor de las infraestructuras necesarias para la transformación de parcela a solar con aprovechamiento, lo cual no siempre se cumple por lo que habrá que incluir el parámetro de urbanización que será nulo en el caso de zonas totalmente urbanizadas, hasta el costo de la urbanización para aquellas que carezcan de toda o parte de la infraestructura precisa.

En aplicación del D.L. 1/2000 y del artículo 146 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como la Orden Ministerial de 20 de Septiembre de 1976 y de la de 13 de Junio de 1983, que fijan los módulos de construcción y la repercusión del valor del suelo en los valores de venta de la construcción tendríamos, en aplicación de una metodología de valoración residual:

Valor del Suelo VS	0,71 valor del inmueble - costo de construcción
Valor del Suelo VS	valor de repercusión del suelo x edificabilidad
Edificabilidad	$E = 0,9 \times \text{Aprovechamiento medio} / \text{coeficiente de homogeneización de la zona en que se encuentre}$

Valor en venta	0,923 x módulo de V.P.O.
Valor total de construcción	0,71 x valor de venta - 0,10 x valor de venta
Valor total de construcción	0,61 x valor de venta
Valor de repercusión del suelo	$0,71 \times 0,923 \times M - Cs \times M$

Donde Cs es el coeficiente de repercusión del valor del suelo en el valor de la edificación, la repercusión del valor del suelo en la edificación varía de un área de reparto a las demás; la Orden Ministerial antes citada fija una media del 17% dicha repercusión.

De acuerdo con los valores del suelo actuales del Municipio de Gáldar, podemos establecer un coste de repercusión referido a las distintas áreas de reparto como sigue:

CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO			
Nº	ÁMBITO	APROV. MEDIO	90% A.M.
1	Gáldar Casco –Ordenanza b3	1.1	0.990
2	Gáldar Casco - Ordenanza b2	0.98	0.882
3	Núcleos Suburbanos - Ordenanza b3	0.90	0.810
4	Núcleos Suburbanos -Ordenanza b2	0.70	0.630
5	Núcleos de Costa -Ordenanza bh	0.65	0.585
6	Núcleos Industriales	0.52	0.468
7	Edificación uso comercial exclusivo (Co)	0.36	0.324

Los anteriores son los Aprovechamientos Medios establecidos como la media ponderada de los aprovechamientos de las unidades de actuación en SUNCU, relativos a los ámbitos concretos del conjunto de las mismas, calculados según figura en el Anexo I de la Memoria y que serán los coeficientes que se derivan de los porcentajes en que participa el suelo del costo de la construcción final. Con ello nos quedarían los valores de repercusión en coeficientes siguientes:

Coeficiente de repercusión del suelo	Cs
1.- Gáldar Casco –Ordenanza b3	0.2723
2.- Gáldar Casco - Ordenanza b2	0.3340
3.- Núcleos Suburbanos - Ordenanza b3	0.2274
4.- Núcleos Suburbanos -Ordenanza b2	0.2709
5.- Núcleos de Costa -Ordenanza bh	0.3320
6.- Núcleos Industriales	0.2297
7.- Edificación uso comercial exclusivo (Co)	0.3293

Deduciendo estos valores del valor en venta de la construcción nos queda un valor total de la construcción:

$$VTC = 0,71 - Cs \times \text{valor en venta} = 0,71 - Cs \times 0,923 \times M$$

Aplicando a los distintos ámbitos estos coeficientes nos queda un valor de repercusión del suelo en la edificación según se desprende de la fórmula siguiente:

$$VRP = 0,71 \times 0,923 \times M - Cs \times 0,923 \times M = 0,71 - Cs \times 0,923 \times M$$

Resto de valor de la edificación	0.71-Cs
1.- Gáldar Casco –Ordenanza b3	$0.71 - 0.205 = 0.505$
2.- Gáldar Casco - Ordenanza b2	$0.71 - 0.175 = 0.535$
3.- Núcleos Suburbanos - Ordenanza b3	$0.71 - 0.170 = 0.54$
4.- Núcleos Suburbanos -Ordenanza b2	$0.71 - 0.135 = 0.575$
5.- Núcleos de Costa -Ordenanza bh	$0.71 - 0.155 = 0.555$
6.- Núcleos Industriales	$0.71 - 0.170 = 0.54$
7.- Edificación uso comercial exclusivo (Co)	$0.71 - 0.170 = 0.54$

El valor de la unidad de aprovechamiento según las distintas áreas homogéneas en que se ha dividido el territorio municipal será el resultado de multiplicar estos coeficientes por el módulo ponderado que según vimos anteriormente para el año 2003 es 893.29 €/m², así pues:

Valoración de Unidad de Aprovechamiento	Cs	MxCs €/UA
1.- Gáldar Casco –Ordenanza b3	0.2723	243.22
2.- Gáldar Casco - Ordenanza b2	0.3340	298.38
3.- Núcleos Suburbanos - Ordenanza b3	0.2274	203.10
4.- Núcleos Suburbanos -Ordenanza b2	0.2709	242.01
5.- Núcleos de Costa -Ordenanza bh	0.3320	296.57
6.- Núcleos Industriales	0.2297	215.16
7.- Edificación uso comercial exclusivo (Co)	0.3293	294.20

El valor del suelo será el resultado de multiplicar el valor de la unidad de aprovechamiento anterior por la edificabilidad de cada ámbito, de lo que resultan los valores siguientes:

Valor Unitario del Suelo	V.U.A. €/UA	Edif. m²/m²	Valor del suelo €/m²
1.- Gáldar Casco –Ordenanza b3	243.22	2.7	656.70
2.- Gáldar Casco - Ordenanza b2	298.38	1.8	537.09
3.- Núcleos Suburbanos - Ordenanza b3	203.10	2.7	548.36
4.- Núcleos Suburbanos -Ordenanza b2	242.01	1.8	435.61
5.- Núcleos de Costa -Ordenanza bh	296.57	1.3	415.20
6.- Núcleos Industriales	205.16	1.5	307.74
7.- Edificación uso comercial exclusivo (Co)	294.20	1.5	441.30

2.6. LA TRANSFORMACIÓN EN METÁLICO DE LOS APROVECHAMIENTOS

La participación de la administración en las plusvalías que genera la acción urbanística es un mandato constitucional que se recoge en el párrafo segundo de artículo 47 de la C.E., incluyendo en este concepto, el de plusvalía, cualquier tipo de incremento de valor que se atribuya a la propiedad del suelo a través del Planeamiento, de ello se derivaría un conjunto de bienes, derechos e ingresos que recibe la administración como ente encargado de la distribución de los derechos de la propiedad en su ámbito de influencia.

En el interior de este conjunto aparece regulado e instrumentado con carácter específico por el D.L. 1/2000 TRLOTENC la mecánica específica que permite la transformación de dichas plusvalías, para el objeto concreto de los Suelos Urbanos y Urbanizables, en el concepto derivado de aquellas que venimos a denominar aprovechamiento, que en definitiva se trata de una magnitud que hace referencia a la edificabilidad que corresponde a una propiedad concreta, corregida por razones de localización y tipología, a los efectos de que no existan beneficiados y perjudicados por el Planeamiento.

Existen, en aplicación de la ordenanza asignada a las parcelas, que son susceptibles de licencia de obra nueva, circunstancias concurrentes en una parcela concreta que permiten, por razones de localización, forma de la misma o adecuación a la topografía, superar el índice de edificabilidad asignado a la zona en que se sitúa.

Ello se produce, en ocasiones es obligatorio que se produzca, para cumplir con el resto de los parámetros (retranqueo, altura, volumen aparente, acomodación a parcelas colindantes), siempre guardando las condiciones de habitabilidad y seguridad de las edificaciones, precisas para el otorgamiento de la licencia.

Este incremento de edificabilidad viene a representar una plusvalía que puede realizar el propietario o promotor, la cual debe ser compartida por la Administración municipal por mandato de la Constitución Española (artº 47).

La única referencia de que se dispone para cuantificar la dimensión de la parte de valor que se debe adjudicar desde el particular hacia el Ayuntamiento, es el 10% de cesión a que vienen obligados los propietario y promotores de suelo urbano no consolidado y suelos urbanizables.

Para establecer un valor económico a la citada plusvalía debemos volver a recurrir al módulo de VPO, magnitud que fija y actualiza con carácter anual el Ministerio de Hacienda y que es el de mayor acercamiento al valor real de la edificación, puesto que regula el precio de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Se da la circunstancia de que el Municipio de Gáldar, presenta las características estipuladas en el Decreto 1/2002 de 11 de Enero del Ministerio de Hacienda, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, dado que su situación territorial y su estándar económico le sitúa entre los municipios en los que la edificación, con carácter general, viene a adoptar valores equivalentes a los empleados para viviendas protegidas con carácter general, sin ningún coeficiente de mayoración o minoración.

Valor del incremento de edificabilidad	Vie
Módulo de VPO	M
Superficie construida excedente	Sc
Coficiente de Tipología	K

Tipología

ordenanzas a3, b3, b4 y equivalentes	1.10
ordenanzas a2, b2 y equivalentes	1.00
ordenanzas bh, bh2, bh2r y equivalentes	1.20
ordenanzas e y equivalentes	1.25
ordenanza comercial	1.30

Valoración de la cesión al Ayuntamiento 10%

$$V_c = 0,1 V_{ie} \times M \times S_c \times K$$

Hay que tener en cuenta que no se trata de valoración de aprovechamientos, en el sentido del concepto legal de tales, sino de una edificabilidad o capacidad de construir, con carácter excepcional y que aparece como resultado de factores formales de la parcela y la edificación.

3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

3.1 Instrumento de Temporalización de las Actuaciones

El Plan General determina una ordenación urbanística temporal ya que prevé el desarrollo de las determinaciones urbanísticas a través de la incorporación de la proyección temporal. Por lo que se vinculan las previsiones físicas con su programación temporal.

El presente documento realiza una programación exclusivamente urbanística. Ello implica que sólo se consideran aquellas inversiones contempladas como propuestas en el Plan General.

El Programa de Actuación se fundamenta en los objetivos finales plasmados en la ordenación que persigue el Plan General y en la estrategia global de ejecución y gestión de esa ordenación, sobre la que basar las prioridades con las que ordenar temporalmente las decisiones programables. Por lo tanto el Plan General a través del Programa de Actuación, plantea la ordenación en el tiempo, y no sólo en el espacio.

La Programación de las actuaciones se conjunta y complementa con el resto de los documentos del Plan desde el punto de vista de la puesta en el tiempo de los instrumentos de desarrollo y gestión.

3.2 Criterios y Objetivos del Programa de Actuación

El Programa de Actuación realiza una temporalización del inicio de la ejecución de las actuaciones previstas en el Plan General, de forma que se alcancen los objetivos, determinaciones y el desarrollo del modelo territorial previsto en él.

Establece las determinaciones siguientes:

- Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
- El orden de prioridades y plazos a que han de ajustarse las actuaciones públicas previstas en el suelo urbano para completar la urbanización o realizar operaciones de reforma interior.
- Definición de las dos etapas cuatrienales para el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado y otras actuaciones.

La Memoria de Ordenación es la que recoge los objetivos, directrices, estrategia y justificación de las diversas propuestas o intervenciones y a ella nos remitimos.

3.3 Contenido del Programa de Actuación

Para la programación o asignación de prioridades hemos dividido las actuaciones en:

- Las actuaciones que derivan del desarrollo urbanístico del Plan General y cuyos ámbitos o sectores necesitan para su desarrollo de Planes Parciales, Planes Especiales o en su caso de la gestión de Unidades de Actuación o Áreas de Gestión Integrada.

- Las actuaciones al margen de Unidades de Actuación, en ejecución del planeamiento y para la construcción de sistemas generales, equipamientos, dotaciones o viales. A estas actuaciones se suman la ejecución de los Sistemas Generales que, adscritos o incluidos en ámbitos o sectores, su ejecución corresponda a la Administración Pública. A estas actuaciones las denominaremos Actuaciones Urbanísticas Aisladas y sus ejecución se realiza a través de Obras Públicas Ordinarias.

3.4 Metodología del Programa de Actuación

El Programa de Actuación aparece como el instrumento para la ejecución del Plan General a través de la ordenación en el tiempo de las intervenciones, vinculado a las distintas formas de ejecución de los objetivos y planeamiento propuesto y cuyas intervenciones clasificamos en Ámbitos Urbanísticos de Programación.

3.4.1 Estructura de la Programación

La estructuración de la Programación es por ámbitos de suelo diferenciando si el Plan General propone una ordenación directa o la remite a planeamiento de desarrollo.

La estructura es la siguiente:

1. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbano.
 - 1.1. Ámbitos sujetos a Ordenación Directa.
 - 1.1.1. Actuaciones Urbanísticas Aisladas.
 - 1.1.2. Unidades de Actuación.
 - 1.1.3. Sistemas Generales adscritos o incluidos en Unidad de Actuación de Ejecución Pública.
 - 1.2. Ámbitos sujetos a Planeamiento de Desarrollo.
 - 1.2.1. Planes Especiales.
2. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbanizable.
 - 2.1. Sectores en Suelo Urbanizable Ordenado.
 - 2.1.1. Unidades de Actuación.
 - 2.2. Sectores en Suelo Urbanizable no Ordenado.
 - 2.2.1. Planes Parciales
 - 2.3. Sistemas Generales adscritos o incluidos en Suelo Urbanizable de Ejecución Pública.

3. Ámbitos en Urbanísticos en Suelo Rústico.

3.1. Ámbitos sujetos a Ordenación Directa

3.1.1. Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

3.2. Ámbitos sujetos a Planeamiento de Desarrollo

3.2.1. Planes Especiales.

3.4.2 Datos generales de las intervenciones

Cada actuación contendrá los siguientes datos generales:

- Siglas y número: identificación de la intervención.
- Breve descripción: tipo de intervención.
- Superficie: del ámbito de la intervención
- Prioridad: primer o segundo cuatrienio.

En las Unidades de Actuación en los Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbano aparece además el dato del 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento, definido en unidades de aprovechamiento lucrativo (UAL), así como el valor que la Ponencia de Valores del Municipio adjudica en pesetas y en euros al metro cuadrado en las Unidades de Actuación ya urbanizadas. Se realiza para el estudio una aproximación entre metro cuadrado y unidad de aprovechamiento, con lo que se asume un margen de error razonable.

Estos valores de las Unidades de Actuación serán necesarios para realizar una previsión de los ingresos que recibirá el Ayuntamiento por la materialización en dinero del aprovechamiento urbanístico derivado del desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación.

En las intervenciones clasificadas como Actuaciones Urbanísticas Aisladas y los Sistemas Generales adscritos o incluidos de ejecución pública, que son las intervenciones públicas que conformarán el Estudio Económico-Financiero, aparecen además otros datos fundamentales para la valoración económica posterior y su financiación.

- Suelo: forma de obtención.
- Financiación: agente financiador.

En lo referente al Agente financiador se asignan sin perjuicio de que pueda ser asumida por otro agente público o privado. La priorización de la actuación, sin perjuicio igualmente, de que en un momento determinado se pueda adelantar o atrasar su inicio. Ya que con el Programa de Actuación lo que se controla es el inicio de la actuación.

La programación de estas intervenciones se realiza de modo realista y pragmática, determinando el cuatrienio en que han de iniciarse las actuaciones, lo que permitirá a modo de programación flexible, que el Ayuntamiento de Gáldar vaya acometiendo las actuaciones con criterios de oportunidad, como muestra la experiencia que ocurre casi siempre en las Administraciones Públicas.

3.4.3 Siglas del Programa de Actuación

Las siglas utilizadas en el Programa de Actuación para determinar las intervenciones son las del Plan General.

Los ámbitos de suelo vienen definidos en siglas de la siguiente forma:

UA: Unidades de Actuación en Suelo Urbano

SUSO-R: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de uso Residencial.

SUSNO-R: Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado de uso Residencial.

SUSNO-I: Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado de uso Industrial.

PE: Plan Especial.

PERI: Plan Especial y Reforma Interior.

PPRI: Plan Parcial de Reforma Interior.

En lo referente a las intervenciones en suelo Urbano y Rústico denominadas actuaciones urbanísticas aisladas, así como los Sistemas Generales Adscritos o Incluidos en suelo Urbano o Urbanizable, las diferenciaremos en función de su uso: Dotacional Comunitario, Servicios Públicos de Infraestructuras y Esparcimiento en el Medio Natural.

Las Actuaciones que vayan precedidas de las siglas SG, se adscriben a la categoría de Sistemas Generales, las que van seguidas de la sigla D⁹, pertenecen a la categoría de Dotaciones y las seguidas de la Q, pertenecen a la categoría de Equipamientos.

Además las Siglas de los Sistemas Generales que aparezcan acompañados de las siglas PE, implica que el Sistema General se remite a Plan Especial, en caso contrario se remite a Proyecto de Ejecución.

Clasificación de los Usos

Uso Dotacional Comunitario

Se subdividen en las siguientes:

EL – Espacio Libre.

ZA – Zona Ajardinada.

E – Educativo.

D – Deportivo.

S – Social sin uso específico.

- SC Cultural.

- SS Asistencial Sanitario.

- SB Bienestar Social.

- SA Administrativo.

- SP Protección Ciudadana.

- SF Funerario.

⁹ Salvo el Espacio Libre y Zona Ajardinada, que se entenderán como Dotaciones, salvo el caso de Sistema General de Espacio Libre. (SG-EL).

Uso de Servicios Públicos de Infraestructuras

Dentro de este apartado se diferencia entre:

V – Infraestructuras viarias.

Uso de Esparcimiento en el Medio Natural

Dentro de estos usos se diferencia:

EMN – Esparcimiento en el Medio Natural.

3.4.4 Planos de Gestión y Ejecución

Las determinaciones gráficas que dan lectura al Programa de Actuación aparecen recogidos en planos que dividiremos en dos grupos: las grandes infraestructuras y sistemas generales estructurales, y el resto de las intervenciones.

Las intervenciones de grandes infraestructuras y Sistemas Generales estructurales que afectan a la totalidad del municipio quedan recogidos gráficamente en los planos de "Estructura General y Usos del Suelo" y se han dividido en tres zonas, a escala 1:10.000:

- EG.1. Costa.
- EG.2. Medianías.
- EG.3. Cumbre.

El resto de las intervenciones se reflejan gráficamente en los planos de "Gestión y Ejecución", a escala E:1:2.000 y se han dividido por núcleos poblacionales o barrios:

Costa: Gáldar, Los Quintanas - Piso Firme y Costa.

- G.1. Punta de Gáldar- Caleta de Abajo- Los Condenados.
- G.2. La Furnia- Finca Pavón- Bocabarranco.
- G.3. El Agujero- Caleta de Arriba.
- G.4. Playa Canaria- Barranquillo del Vino.
- G.5. Sardina- Playa Canaria.
- G.6. Marco Polo- Cuesta de Las Verguillas- Corralete.
- G.7. Nido Cuervo
- G.8. Casco de Gáldar
- G.9. El Roque-Barrial-Las Majadillas-Las Longueras.
- G.10. Marmolejo-San Isidro-Taya
- G.11. Los Quintana-Panchito Silva-El Palomar-El Zapatero
- G.11'. Los Quintana-Cuevas de Las Cruces
- G.12. Los Quintana-El Agazal-Las Cruces
- G.13. Piso Firme-Lomo Herrera
- G.14. Las Rosas
- G.15. Anzo-El Salón
- G.16. Buenavista y Los Silos

Medianías:

- G.17. Hoya de Pineda- Tegueste.
- G.18. Saucillo.
- G.19. Caideros de San José.

Cumbres:

- G.20. Fagajesto.
- G.21. Barranco Hondo de Abajo-La Majadilla
- G.22. Juncalillo- El Retamal.
- G.23. Barranco Hondo de Arriba-El Tablado.

3.5 Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbano

3.5.1 Ámbitos de Ordenación Directa

3.5.1.1 Actuaciones Urbanísticas Aisladas

3.5.1.1.1 Caleta de Arriba

DOTACIONAL COMUNITARIO:

EL-1 Descripción: Espacio libre y zona de aparcamiento.
Superficie: 648 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º y 2º Cuatrienio.

3.5.1.1.2 Sardina

DOTACIONAL COMUNITARIO:

SG-EL-1 Descripción: Parque Urbano de Sardina.
Superficie: 15.442 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Unión Europea
Prioridad: 1º Cuatrienio.

EL-1.1 Descripción: Espacio libre en Cumbrecillas del Faro.
Superficie: 492 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.

EL-1.2 Descripción: Espacio libre en C/ Punta de la Gaviota
Superficie: 1.045 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento– Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.

EL-2 Descripción: Espacio libre en Carretera del Faro
Superficie: 1.171 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.

- EL-3 Descripción: Espacio libre.
Superficie: 607 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- EL-4 Descripción: Paseo en Avda. Alcalde Antonio Rosas
Superficie: 1.360 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- EL-6 Descripción: Espacio libre el Lomo de la Ermita.
Superficie: 3.242 m².
Suelo: Convenio Urbanístico
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- EL-7 Descripción: Espacio libre en Montaña Pelada.
Superficie: 2.714 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- EL-8 Descripción: Espacio libre en Montaña Pelada.
Superficie: 1.203 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- EL-9 Descripción: Espacio libre en Montaña Pelada.
Superficie: 1.221 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- EL-10 Descripción: Espacio libre en C/ Salvador Dalí.
Superficie: 951 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- EL-11 Descripción: Espacio libre en C/ Bentacaise.
Superficie: 1.611 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.

- EL-12 Descripción: Espacio libre en C/ Lope de Vega
Superficie: 5.409 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- EL-13 Descripción: Espacio libre en C/ Jiménez Díaz.
Superficie: 422 m².
Suelo: Municipal.
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- ZA-1 Descripción: Área ajardinada en C/ Pablo Serrano
Superficie: 129 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- ZA-2 Descripción: Área ajardinada en C/ Pablo Serrano
Superficie: 182 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- ZA-3 Descripción: Área ajardinada en Avda. Alcalde Antonio Rosas.
Superficie: 294 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- ZA-4 Descripción: Área ajardinada en C/ Américo Vespucio
Superficie: 240 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- SD-1 Descripción: Social sin uso específico-Carretera de El Faro
Superficie: 285 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento - Cabildo
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- SD-2 Descripción: Social sin uso específico en el Lomo de la Ermita.
Superficie: 227 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento - Cabildo
Prioridad: 1º Cuatrienio.

- SD-3 Descripción: Social sin uso específico en el Lomo de la Ermita.
Superficie: 132 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento - Cabildo
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- SD-4 Descripción: Social sin uso específico.
Superficie: 613 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento - Cabildo
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- DD-1 Descripción: Deportivo en Sardina.
Superficie: 1.541 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento - Cabildo
Prioridad: 2º Cuatrienio.

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS:

- SG-V-1.2 Descripción: Rotonda y rectificación trazado de la Carretera de Sardina.
Superficie: 2.086 m².
Suelo: Municipal y Cesión del SUSO-R-4 Playa Canaria
Financiación: Particulares
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- SG-V-3.1 Descripción: Sistema General SUSNO R-5. Tramo 1.
Superficie: 1.948 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- V-1 Descripción: Ampliación de la Avda. Alcalde Antonio Rosas.
Superficie: 4.667 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Cabildo
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- V-2 Descripción: Acondicionamiento de acera y peatonal.
Superficie: 814 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-3 Descripción: Rotonda de acceso al SUSO-R-5 Sardina del Norte.
Superficie: 231 m².
Suelo: Municipal
Financiación: SUSO- R-5 Sardina del Norte.
Prioridad: 1º Cuatrienio.

- V-4 Descripción: Prolongación C/ Manuel de Falla y C/ Bentacaise.
Superficie: 1.498 m².
Suelo: Municipal.
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.

3.5.1.1.3 Casco de Gáldar

DOTACIONAL COMUNITARIO:

- EL-1 Descripción: Espacio Libre C/ Drago.
Superficie: 228 m².
Suelo: Municipal.
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- EL-2 Descripción: Espacio libre en C/ Sancho de Vargas.
Superficie: 396 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- EL-3 Descripción: Espacio libre en C/ Pedro de Argüello.
Superficie: 736 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- EL-4 Descripción: Espacio libre en C/ Calvario.
Superficie: 694 m².
Suelo: Municipal y Expropiación de 221 m²
Financiación: Ayuntamiento . – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio
- EL-5 Descripción: Espacio libre en C/ Cuarta del Agua
Superficie: 289 m².
Suelo: Cesión por Convenio Urbanístico
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º cuatrienio.
- EL-6 Descripción: Espacio libre en C/ Delgado
Superficie: 1.248 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- EL-7 Descripción: Espacio libre en C/ Poeta Cairasco
Superficie: 1.035 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

- EL-8 Descripción: Espacio libre en C/ Maestro Quesada Martín.
Superficie: 2.058 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- EL-9 Descripción: Espacio libre en C/ Tazirga.
Superficie: 204 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- EL-10 Descripción: Espacio libre en C/ Estebana de Merino.
Superficie: 419 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- EL-11 Descripción: Espacio libre Montaña de Ajódar.
Superficie: 6.545 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- EL-12 Descripción: Espacio libre.
Superficie: 281 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- EL-14 Descripción: Espacio libre.
Superficie: 634 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- EL-15 Descripción: Espacio libre en C/Calvario, junto a UAG-9.
Superficie: 405 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- EL-16 Descripción: Espacio libre en C/ Carmelita La Maestra.
Superficie: 260 m².
Suelo: Municipal.
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.

- EL-17 Descripción: Espacio libre C/ Ajódar.
Superficie: 298 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- EL-18 Descripción: Espacio libre C/ Isaac Albéniz.
Superficie: 580 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- EL-19 Descripción: Espacio libre C/ Ajódar.
Superficie: 940 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- ZA-1 Descripción: Área ajardinada en C/ Princesa Tenesoya.
Superficie: 56 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- ZA-2 Descripción: Área ajardinada en C/ Maestro Quesada Martín.
Superficie: 196 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- ZA-4 Descripción: Área ajardinada en C/ Inspector Juan Rodríguez.
Superficie: 140 m².
Suelo: Municipal.
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- ZA-5 Descripción: Área ajardinada en C/ Isaac Albéniz
Superficie: 148 m².
Suelo: Municipal.
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- ZA-6 Descripción: Área ajardinada en C/ Miguel Hernández.
Superficie: 108 m².
Suelo: Municipal.
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.

- ZA-7 Descripción: Área ajardinada en C/ Poeta Cairasco
Superficie: 135 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- ZA-8 Descripción: Área ajardinada en C/ Miguel Hernández
Superficie: 145 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- SBD-1 Descripción: Bienestar Social.
Superficie: 498 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento - Cabildo
Prioridad: 2º Cuatrienio.

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS:

- V-1 Descripción: Ampliación de C/ El Calvario.
Superficie: 653 m².
Suelo: Municipal y Expropiación de 104 m²
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-2 Descripción: Ampliación C/ Calvario.
Superficie: 237 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-3 Descripción: Ampliación C/ Calvario.
Superficie: 151 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-4 Descripción: Ampliación C/ Bajada de Las Guayarminas.
Superficie: 2.779 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-5 Descripción: Ampliación de GC-292.
Superficie: 542 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 2º Cuatrienio.

- V-6 Descripción: Ampliación de GC-292.
Superficie: 2.184 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-7 Descripción: Transversal C/ Molinero.
Superficie: 397 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-8 Descripción: Transversal C/ Antonio Saavedra.
Superficie: 548 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- V-9 Descripción: Prolongación C/ Inspector Juan Rodríguez.
Superficie: 729 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.

3.5.1.1.4 *Barrial*

DOTACIONAL COMUNITARIO:

- EL-1 Descripción: Espacio libre en C/ Ecuador.
Superficie: 364 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- EL-2 Descripción: Espacio libre en C/ Uruguay.
Superficie: 2.237 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- EL-3 Descripción: Espacio libre en C/ Colombia.
Superficie: 1.855 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.

- EL-4 Descripción: Espacio libre en Carretera de Sardina.
Superficie: 1.546 m².
Suelo: Expropiación.
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- ZA-1 Descripción: Área ajardinada en C/ Ricardita Molina.
Superficie: 213 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- ZA-2 Descripción: Área ajardinada en C/ Ricardita Molina.
Superficie: 198 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- SBD-1 Descripción: Bienestar Social en C/ Honduras.
Superficie: 947 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento - Cabildo
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS:

- V-1 Descripción: Acondicionamiento de viario y zona de aparcamiento.
Superficie: 3.258 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- V-2 Descripción: Acondicionamiento de viario.
Superficie: 115 m².
Suelo: Cesión por Convenio
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.

3.5.1.1.5 Marmolejo

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS:

- V-1 Descripción: Acondicionamiento de lateral derecho en carretera de San Isidro (GC-292). Tramo 1
Superficie: 1.363 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.

- V-2 Descripción: Acondicionamiento de lateral derecho en carretera de San Isidro (GC-292). Tramo 2
Superficie: 382 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-3 Descripción: Acondicionamiento de lateral izquierdo en carretera de San Isidro (GC-292). Tramo 2
Superficie: 1.621 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.

3.5.1.1.6 *San Isidro*

DOTACIONAL COMUNITARIO:

- SG-SF-1 Descripción: Cementerio y Tanatorio en San Isidro.
Superficie: 23.615 m².
Suelo: Municipal y Expropiación de 3.100 m².
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- SG-D-1 Descripción: Ciudad Deportiva San Isidro.
Superficie: 70.156 m².
Suelo: Municipal, Cesión por UASI-3
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º-2º Cuatrienio.
- EL-3 Descripción: Rehabilitación de la Plaza de la Urbanización Hermanos Tacoronte.
Superficie: 691 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- ZA-1 Descripción: Área ajardinada en C/ Síndico Lorenzo Vázquez.
Superficie: 144 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- ZA-2 Descripción: Área ajardinada en C/ Gonzalo de Aguilar.
Superficie: 141 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.

- ED-1 Descripción: Ampliación de Colegio Público San Isidro.
Superficie: 2.492 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Comunidad Autónoma (Educación).
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- SCD-1 Descripción: Centro Cultural San Isidro.
Superficie: 483 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Cabildo
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS:

- V-1 Descripción: Acondicionamiento lateral derecho carretera. San Isidro (GC-292).
Superficie: 3.153 m².
Suelo: Expropiación.
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-2 Descripción: Acondicionamiento lateral derecho carretera San Isidro (GC-292).
Superficie: 626 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-3 Descripción: Trasera a C/ Miguel de Padilla.
Superficie: 630 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-4 Descripción: Acondicionamiento lateral izquierdo. carretera. San Isidro (GC-292).
Superficie: 302 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-5 Descripción: Prolongación C/ García Lorca.
Superficie: 1.354 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-6 Descripción: Acondicionamiento lateral izquierdo carretera San Isidro (GC-292).
Superficie: 374 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales

Prioridad: 2º Cuatrienio.

- V-7 Descripción: Acondicionamiento lateral izquierdo carretera San Isidro (GC-292).
Superficie: 536 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.
- V-8 Descripción: Acondicionamiento lateral izquierdo carretera San Isidro (GC-292).
Superficie: 135 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.

3.5.1.1.7 *Los Quintanas*

DOTACIONAL COMUNITARIO:

- EL-1 Descripción: Ejecución de espacio libre en Taya.
Superficie: 2.232 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- SBD-1 Descripción: Bienestar Social en Taya.
Superficie: 792 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento - Cabildo
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS:

- SG-V-4 Descripción: Sistema General viario Los Quintanas. Calle Pío XII.
Superficie: 39.625 m².
Suelo: Cesión por nuevas alineaciones.
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- SG-V-5 Descripción: Sistema General viario Los Quintanas. Camino Laguete.
Superficie: 7.715 m².
Suelo: Cesión por nuevas alineaciones.
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

3.5.1.1.8 *Piso Firme*

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS:

- V-1 Descripción: Calle peatonal.
Superficie: 354 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio
- V-2 Descripción: Ampliación C/ Ombrión
Superficie: 740 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio
- V-3 Descripción: Ampliación C/ Canaria.
Superficie: 2.572 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.1.9 *Caideros de San José*

DOTACIONAL COMUNITARIO:

- SG-D Descripción: Campo de Fútbol de Caideros
Superficie: 10.275 m².
Suelo: Expropiación 5.297
Financiación: Ayuntamiento - Cabildo
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- EL-1 Descripción: Acondicionamiento de Espacio libre en Caideros.
Superficie: 1.047 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- EL-2 Descripción: Espacio libre en Caideros.
Superficie: 484 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS:

- V-1 Descripción: Transversal Carretera GC-220.
Superficie: 980 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.1.10 *Hoya De Pineda*

DOTACIONAL COMUNITARIO

SBD-1 Descripción: Ampliación local social.
Superficie: 23 m²
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.1.11 *Juncalillo*

DOTACIONAL COMUNITARIO

EL-DD-1 Descripción: Acondicionamiento de Espacio Libre.
Superficie: 2.188 m²
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio

DD-2 Descripción: Campo de fútbol de Juncalillo.
Superficie: 5.329 m²
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.2 *Unidades de Actuación*

3.5.1.2.1 *Los Condenados*

UALC-1 Superficie: 10.208 m²
10% UAL: 714.60 U.A.L.
Valor UAL: 242.01 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

UALC-2 Superficie: 8.622 m²
10% UAL: 645,84 U.A.L.
Valor UAL: 242.01 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.2.2 *Sardina*

UAS-1 Superficie: 11.970 m²
10% UAL: 1.192.05 U.A.L.
Valor UAL: 203.10 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

UAS-2	Superficie:20.844 m ² 10% UAL: 958.77 U.A.L. Valor UAL: 203.10 €/UAL Prioridad: 1º Cuatrienio
UAS-3	Superficie:11.371 m ² 10% UAL: 1.156.32 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL Prioridad: 1º Cuatrienio
UAS-4	Superficie:11.895 m ² 10% UAL: 1.425.60 U.A.L. Valor UAL: 203.10 €/UAL Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.2.3 *Nido Cuervo*

UANC-1	Superficie: 6.725 m ² 10% UAL: 576.90 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL Prioridad: 1º Cuatrienio
UANC-2	Superficie: 14.410 m ² 10% UAL: 1.209.30 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL Prioridad: 1º Cuatrienio
UANC-3	Superficie: 5.960 m ² 10% UAL: 467.10 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.2.4 *Casco de Gáldar*

UAG-3	Superficie: 19.582 m ² 10% UAL: 1.423.44 U.A.L. Valor UAL: 298.38 €/UAL Prioridad: 2º Cuatrienio
UAG-6	Superficie: 8.608 m ² 10% UAL: 669.78 U.A.L. Valor UAL: 298.38 €/UAL Prioridad: 1º Cuatrienio
UAG-7	Superficie: 6.050 m ² 10% UAL :544.74 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL Prioridad: 1º Cuatrienio

- UAG-8 Superficie: 7.731 m²
 10% UAL : 634.32 U.A.L.
 Valor UAL: 298.38 €/UAL
 Prioridad: 1º Cuatrienio
- UAG-9 Superficie: 5.377 m²
 10% UAL: 810.00 U.A.L.
 Valor UAL: 243.22 €/UAL
 Prioridad: 1º Cuatrienio
- UAG-10 Superficie: 2.846 m²
 10% UAL: 303.30 U.A.L.
 Valor UAL: 243.22 €/UAL
 Prioridad: 1º Cuatrienio
- UAG-11 Superficie: 7.729 m²
 10% UAL: 905.94 U.A.L.
 Valor UAL: 243.22 €/UAL
 Prioridad: 1º Cuatrienio
- UAG-12 Superficie: 7.847 m²
 10% UAL: 974.88 U.A.L.
 Valor UAL: 243.22 €/UAL
 Prioridad: 1º Cuatrienio
- UAG-13 Superficie: 7.347 m²
 10% UAL: 848.61 U.A.L.
 Valor UAL: 243.22 €/UAL
 Prioridad: 1º Cuatrienio
- UAG-14 Superficie: 5.675 m²
 10% UAL: 504,36 U.A.L.
 Valor UAL: 243.22 €/UAL
 Prioridad: 1º Cuatrienio

PP Las Toscas-Casco Gáldar
 Superficie: 18.973 m²
 10% UAL: 1.897.30 U.A.L.
 Valor UAL: 243.22 €/UAL
 Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.2.5 *Barrial*

- UAB-1 Superficie: 10.476 m²
 10% UAL: 657.90 U.A.L.
 Valor UAL: 242.01 €/UAL L
 Prioridad: 1º Cuatrienio
- UAB-3 Superficie: 4.519 m²
 10% UAL: 269.10 U.A.L.
 Valor UAL: 242.01 €/UAL L
 Prioridad: 1º Cuatrienio

UAB-4	Superficie: 4.802 m ² 10% UAL: 325.80 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAB-5	Superficie: 3.397 m ² 10% UAL: 232.20 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAB-6	Superficie: 4.931 m ² 10% UAL: 542.06 U.A.L. Valor UAL: 296.57 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAB-7	Superficie: 9.109 m ² 10% UAL: 720.54 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAB-8	Superficie: 15.685 m ² 10% UAL: 1.161.25 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAB-10	Superficie: 3.350 m ² 10% UAL: 261.00 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.2.6 *Marmolejo*

UAM-1	Superficie: 2.945 m ² 10% UAL: 256.50 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAM-2	Superficie: 6.885 m ² 10% UAL: 605.90 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAM-3	Superficie: 11.505 m ² 10% UAL: 991.80 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAM- 5	Superficie: 2.855 m ² 10% UAL: 333.45 U.A.L. Valor UAL: 203.10 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio

UAM-6	Superficie: 6.585 m ² 10% UAL: 679.05 U.A.L. Valor UAL: 203.10 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAM-7	Superficie: 11.690 m ² 10% UAL: 943.65 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAM-8	Superficie: 15.235 m ² 10% UAL: 1.034.10 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAM-9	Superficie: 2.168 m ² 10% UAL: 240.00 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAM-10	Superficie: 17.873 m ² 10% UAL: 1.750.95 U.A.L. Valor UAL: 203.10 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAM-11	Superficie: 4.765 m ² 10% UAL: 268.65 U.A.L. Valor UAL: 203.10 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAM-12	Superficie: 5.670 m ² 10% UAL: 381.06 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAM-13	Superficie: 11.257 m ² 10% UAL: 941.58 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAM-14	Superficie: 10.240 m ² 10% UAL: 898.65 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAM-15	Superficie: 3.900 m ² 10% UAL: 427.95 U.A.L. Valor UAL: 203.10 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio

UAM-17 Superficie: 1.800 m²
 10% UAL: 203.85 U.A.L.
 Valor UAL: 203.10 €/UAL L
 Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.2.7 *San Isidro*

UASI-1 Superficie: 12.365 m²
 10% UAL: 1.053.36 U.A.L.
 Valor UAL: 242.01 €/UAL L
 Prioridad: 1º Cuatrienio

UASI-2 Superficie: 7.856 m²
 10% UAL: 735.03 U.A.L.
 Valor UAL: 242.01 €/UAL L
 Prioridad: 1º Cuatrienio

UASI-3 Superficie: 27.755 m²
 10% UAL: 2.668.59 U.A.L.
 Valor UAL: 242.01 €/UAL L
 Prioridad: 1º Cuatrienio

UASI-4 Superficie: 4.916 m²
 10% UAL: 441.36 U.A.L.
 Valor UAL: 242.01 €/UAL L
 Prioridad: 1º Cuatrienio

UASI-5 Superficie: 16.550 m²
 10% UAL: 1.380.60 U.A.L.
 Valor UAL: 203.10 €/UAL L
 Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.2.8 *Los Quintanas*

UAQ-2 Superficie: 12.466 m²
 10% UAL: 899.64 U.A.L.
 Valor UAL: 242.01 €/UAL L
 Prioridad: 1º Cuatrienio

UAQ-3 Superficie: 14.325 m²
 10% UAL: 786.40 U.A.L.
 Valor UAL: 296.57 €/UAL L
 Prioridad: 1º Cuatrienio

UAQ-4 Superficie: 11.740 m²
 10% UAL: 773.10 U.A.L.
 Valor UAL: 242.01 €/UAL L
 Prioridad: 1º Cuatrienio

UAQ-5	Superficie: 3.610 m ² 10% UAL: 216.90 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAQ-6	Superficie: 5.530 m ² 10% UAL: 338.00 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAQ-7	Superficie: 9.705 m ² 10% UAL: 347.75 U.A.L. Valor UAL: 296.57 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAQ-9	Superficie: 7.590 m ² 10% UAL: 622.44U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAQ-10	Superficie: 12.800 m ² 10% UAL: 424.80 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAQ-19	Superficie: 10.765 m ² 10% UAL: 692.60 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAQ-20	Superficie: 2.554 m ² 10% UAL: 130.00 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAQ-21	Superficie: 4.647 m ² 10% UAL: 285.28 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAQ-22	Superficie: 7.260 m ² 10% UAL: 563.40 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAQ-23	Superficie: 8.098 m ² 10% UAL: 463.50 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.2.9 *Piso Firme*

UAPF-1	Superficie: 13.975 m ² 10% UAL: 943,30 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAPF-2	Superficie: 11.811 m ² 10% UAL: 824.40 U.A.L. Valor UAL: 296.57 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAPF-3	Superficie: 16.560 m ² 10% UAL: 1.316.34 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAPF-4	Superficie: 10.790 m ² 10% UAL: 737.01 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAPF-5	Superficie: 24.640 m ² 10% UAL: 1.603.08 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
UAPF-6	Superficie: 2.785 m ² 10% UAL: 193.14 U.A.L. Valor UAL: 296.57 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.2.10 *Saucillo*

UASU-1	Superficie: 6.800 m ² 10% UAL: 681.64 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L Prioridad: 1º Cuatrienio
--------	---

3.5.1.2.11 *Caideros de San José*

UAC-1	Superficie: 3.155 m ² 10% UAL: 311.76 U.A.L. Valor UAL: 242.01 €/UAL L
-------	---

Prioridad: 1º Cuatrienio

UAC-2 Superficie: 3.917 m²
10% UAL: 269.92 U.A.L.
Valor UAL: 296.57 €/UAL L
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.2.12 La *Furnia*

UAFU-1 Superficie: 5.470 m²
10% UAL: 416.48 U.A.L.
Valor UAL: 296.57 €/UAL L
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.2.13 El *Agujero*

UAEA-1 Superficie: 5.196 m²
10% UAL: 325.44 U.A.L.
Valor UAL: 242.01 €/UAL L
Prioridad: 1º Cuatrienio

UAEA-2 Superficie: 12.169.17 m²
10% UAL: 739.97 U.A.L.
Valor UAL: 242.01 €/UAL L
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.2.14 San *Isidro Industrial*

UASI.I-1 Superficie: 18.692 m²
10% UAL: 967.80 U.A.L.
Valor UAL: 205.16 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.3 *Actuaciones Urbanísticas aisladas*

3.5.1.3.1 *Hoya Pineda*

A.A.HP_(Convenio) Superficie: 3.465 m²
10% UAL: 104.16 U.A.L.
Valor UAL: 242.01 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.3.2 *Juncalillo*

A.A.J1 Superficie: 799 m²
10% UAL: 76.14 U.A.L.
Valor UAL: 242.01 €/UAL

Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.3.3 Barrial

A.A.B-2 Superficie: 2.895 m²
10% UAL: 261.00 U.A.L.
Valor UAL: 242.01 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

A.A.B-9 Superficie: 5.090 m²
10% UAL: 528.00 U.A.L.
Valor UAL: 242.01 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.3.4 Casco Gáldar

A.A.G-4 Superficie: 2.925 m²
10% UAL: 400.14 U.A.L.
Valor UAL: 242.01 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.3.5 Marmolejo

A.A.M-16 Superficie: 1.425 m²
10% UAL: 274.05 U.A.L.
Valor UAL: 242.01 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.4 Unidades de Actuación en Suelo Rústico

3.5.1.4.1 Casco de Gáldar (Los Lomos)

LO-1 Superficie: 1.323 m²
10% UAL: 76.35 U.A.L.
Prioridad: 1º Cuatrienio

LO-2 Superficie: 2.070 m²
10% UAL: 132.75 U.A.L.
Prioridad: 1º Cuatrienio

LO-3 Superficie: 3.606 m²
10% UAL: 81.15 U.A.L.
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.5.1.5 Sistemas Generales Adscritos o Incluidos en Unidades de Actuación

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS

SG-V-4 Descripción: Sistema General viario Los Quintanas. Calle Pío XII.
Superficie: 39.625 m².
Suelo: Cesión por U.A Q-21, U.A Q-22, U.A Q-2, U.A Q-3, U.A Q-6, U.A Q-9
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SG-V-5 Descripción: Sistema General viario Los Quintanas. Camino Laguete. Tramo 5.
Superficie: 7.715 m².
Suelo: Cesión por la U.AQ-2.
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

3.6 Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbanizable

3.6.1 Sectores en Suelo Urbanizable No Ordenado

SUSNO-R-1 Descripción: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Plan Parcial "San Isidro".
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SUSNO-R-2 Descripción: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Plan Parcial "Panchito Silva".
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SUSNO-R-3 Descripción: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Plan Parcial "Barranquillo del Vino".
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SUSNO-R-4 Descripción: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Plan Parcial "Piso Firme".
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SUSNO-R-5 Descripción: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Plan Parcial "Sardina Sur".
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SUSNO-I-1 Descripción: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Plan Parcial "San Isidro Sur".
Prioridad: 1º Cuatrienio.

3.6.2 Sectores en Suelo Urbanizable Ordenado

3.6.2.1 Ámbitos Sujetos a Planeamiento de Desarrollo

PE-7 Descripción: Plan Especial "Cuevas del Hospital – Cuevas de Argüeyo".
Prioridad: 1º Cuatrienio.

3.6.2.2. Unidades de Actuación

3.6.2.2.1 Casco de Gáldar

UA-1 Descripción: SUSO-R-1. Casco Gáldar.
10% UAL: 9.090 U.A.L.
Valor UAL: 298.38 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

UA-2 Descripción: SUSO-R-1. Casco Gáldar.
10% UAL: 8.728 U.A.L.
Valor UAL: 298.38 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.6.2.2.2 Caleta de Abajo

UA-1 Descripción: SUSO-R-8. Caleta de Abajo.
10% UAL:
Valor UAL:
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.6.2.2.3 San Isidro

UA-1 Descripción: SUSO-R-2. San Isidro - El Roque.
10% UAL: 2.054 U.A.L.
Valor UAL: 203.10 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

UA-2 Descripción: SUSO-R-2. San Isidro – El Roque.
10% UAL: 2.878 U.A.L.
Valor UAL: 203.10 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

UA-1 Descripción: SUSO-I-1. San Isidro Norte.
10% UAL: 17.246 U.A.L.
Valor UAL: 203.10 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

UA-2 Descripción: SUSO-I-1. San Isidro Norte.
10% UAL: 960 U.A.L.
Valor UAL: 203.10 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.6.2.2.4 *Los Quintanas*

La numeración de las UAs. Del SUSO R-3 en planimetría son (8,11,12,12,14,15,16,17,18)

- UA-1 Descripción: SUSO-R-3. Llano de Los Quintanas.
10% UAL: 1.825 U.A.L.
Valor UAL: 203.10 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio
- UA-2 Descripción: SUSO-R-3. Llano de Los Quintanas.
10% UAL: 5.227 U.A.L.
Valor UAL: 203.10 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio
- UA-3 Descripción: SUSO-R-3. Llano de Los Quintanas.
10% UAL: 5.399 U.A.L.
Valor UAL: 203.10 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio
- UA-4 Descripción: SUSO-R-3. Llano de Los Quintanas.
10% UAL: 3.290 U.A.L.
Valor UAL: 203.10 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio
- UA-5 Descripción: SUSO-R-3. Llano de Los Quintanas.
10% UAL: 3.997 U.A.L.
Valor UAL: 203.10 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio
- UA-6 Descripción: SUSO-R-3. Llano de Los Quintanas.
10% UAL: 4.401 U.A.L.
Valor UAL: 203.10 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio
- UA-7 Descripción: SUSO-R-3. Llano de Los Quintanas.
10% UAL: 1.941 U.A.L.
Valor UAL: 203.10 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio
- UA-8 Descripción: SUSO-R-3. Llano de Los Quintanas.
10% UAL: 3.016 U.A.L.
Valor UAL: 203.10 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.6.2.2.5 *Playa Canaria*

- UA-1 Descripción: SUSO-R-4. Playa Canaria.
10% UAL: 14.842 U.A.L.
Valor UAL: 296.57 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

UA-2 Descripción: SUSO-R-4. Playa Canaria.
10% UAL: 8.631. U.A.L.
Valor UAL: 296.57 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.6.2.2.6 *Sardina*

UA-1 Descripción: SUSO-R-5. Sardina Norte
10% UAL: 728 U.A.L.
Valor UAL: 296.57 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

UA-2 Descripción: SUSO-R-5. Sardina Norte
10% UAL: 2.743 U.A.L.
Valor UAL: 296.57 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.6.2.2.7 *Finca Pavón*

UA-1 Descripción: SUSO-R-6. Finca Pavón.
10% UAL: 2.606 U.A.L.
Valor UAL: 296.57 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.6.2.2.8 *El Agujero*

UA-1 Descripción: SUSO-R-7. El Agujero.
10% UAL: 3.018 U.A.L.
Valor UAL: 296.57 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.6.2.2.9 *Las Longueras*

UA-1 Descripción: SUNS-E. Las Longueras.
10% UAL: 9.357 U.A.L.
Valor UAL: 243.22 €/UAL
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.6.3 Sistemas Generales Adscritos o Incluidos en Suelo Urbanizable

3.6.4 3.6.3.1 *Sardina*

DOTACIONAL COMUNITARIO

SG-EL-8 Descripción: Parque Urbano Carretera del Faro.
Superficie: 12.836 m².
Suelo: Cesión por U.A. S-2
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

3.6.3.2 Casco de Gáldar

DOTACIONAL COMUNITARIO

SG-EL-3 Descripción: Parque Urbano Barranco de Gáldar.
Superficie: 25.263 m².
Suelo: Cesión por SUSO-R-1 y Dominio Público.
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS

SG-V-8 Descripción: Mejora del trazado de la GC - 292 y conexión a la Carretera de Sardina GC-202
Superficie: 4.747 m².
Suelo: Cesión por SUNS-E, a excepción de la expropiación de las viviendas que están fuera del sector.
Financiación: La ejecución se financia por particulares y la expropiación el Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

3.6.3.3 Caleta de Abajo

DOTACIONAL COMUNITARIO

SG-EL-2 Descripción: Parque Urbano Caleta de Abajo.
Superficie: 20.190 m².
Suelo: Convenio Urbanístico y Dominio Público.
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: Primer Cuatrienio.

3.6.3.4 Los Quintanas

DOTACIONAL COMUNITARIO

SG-EL-6 Descripción: Parque Urbano de Panchito Silva.
Superficie: 22.681 m².
Suelo: Cesión por SUSNO-R-2.
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS

SG-V-4 Descripción: Sistema General viario Los Quintanas. Calle Pío XII.

Superficie: 39.625 m².
Suelo: Cesión por SUSNO-R-2, SUSO-R-3.
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SG-V-5 Descripción: Sistema General viario Los Quintanas. Camino Laguete.
Superficie: 7.715 m².
Suelo: Cesión por SUSNO-I-1, SUSNO-R-2, SUSO-R-3.
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SG-V-6 Descripción: Sistema General viario Los Quintanas.
Superficie: 4.311 m².
Suelo: Cesión por SUSNO-R-2, SUSO-R-3
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SG-V-7 Descripción: Sistema General viario transversal Los Quintanas. Calle Trafalgar.
Superficie: 7.452 m².
Suelo: Cesión por SUSNO-I-1 y SUSNO R-2
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

3.7 Ámbitos Urbanísticos en Suelo Rústico

3.7.1 Ámbitos Sujetos a Ordenación Directa

3.7.1.1 Actuaciones Urbanísticas Aisladas

3.7.1.1.1 La Furnia

DOTACIONAL COMUNITARIO

SG-ARQ-3-PE Descripción: Parque Arqueológico Mugaretes del Clavo.
Superficie: 31.929 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Comunidad Autónoma.
Prioridad: 2º Cuatrienio.

3.7.1.1.2 El Agujero

DOTACIONAL COMUNITARIO

SG-ARQ-2-PE Descripción: Parque Arqueológico El Agujero – La Guancha - Bocabarranco.
Superficie: 37.564 m².
Suelo: Público/ Privado
Financiación: Ayuntamiento/Cabildo/Comunidad Autónoma.

Prioridad: 1º Cuatrienio

3.7.1.1.3 *Sardina*

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS

SGV-1 Descripción: Sistema General Viario Sardina.
Superficie: 147.264 m².
Suelo: Expropiación del 75% de la superficie.
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º y 2º Cuatrienio.

SGV-2 Descripción: Sistema General Viario Sardina.
Superficie: 2.462 m².
Suelo: Municipal
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º y 2º Cuatrienio.

3.7.1.1.4 *Casco de Gáldar*

3.7.1.1.4.1 Unidades de Actuación (Los Lomos)

LO-1 Superficie: 1.323 m²
10% UAL: 76.35 U.A.L.
Valor UAL:
Prioridad: 1º Cuatrienio

LO-2 Superficie: 2.070 m²
10% UAL: 132.75 U.A.L.
Valor UAL:
Prioridad: 1º Cuatrienio

LO-3 Superficie: 3.606 m²
10% UAL: 81.15 U.A.L.
Prioridad: 1º Cuatrienio

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS

V-1 Descripción: Vía de conexión Lomo V con Lomo IV.
Superficie: 730 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento - Contribuciones Especiales.
Prioridad: 2º Cuatrienio

V-2 Descripción: Vía de conexión Lomo II con Lomo III.
Superficie: 407 m².
Suelo: Expropiación.

Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales.
Prioridad: 2º Cuatrienio

V-3 Descripción: C/ Transversal a Lomo Quinto.
Superficie: 560 m².
Suelo: Expropiación.
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.

V-4 Descripción: C/ Transversal a Lomo Cuarto.
Superficie: 197 m².
Suelo: Expropiación.
Financiación: Ayuntamiento – Contribuciones Especiales
Prioridad: 2º Cuatrienio.

3.7.1.1.4.2 *Los Quintanas*

SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS

SG-V-4 Descripción: Sistema General viario Los Quintanas. Calle Pío XII.
Superficie: 39.625 m².
Suelo: Expropiación 7.690 m²
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SG-V-5 Descripción: Sistema General viario Los Quintanas. Camino Laguete.
Superficie: 7.715 m².
Suelo: Expropiación 2.890 m²
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

SG-V-7 Descripción: Sistema General viario transversal Los Quintanas. Calle Trafalgar.
Superficie: 7.452m².
Suelo: Expropiación 4.000m²
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 2º Cuatrienio.

3.7.1.1.4.3 *Tegeste: (Asentamiento Rural)*

DOTACIONAL COMUNITARIO:

EL-DD-SD-1 Descripción: Espacio libre en Tegueste.
Superficie: 882 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 2º Cuatrienio

3.7.1.1.4.4 Caideros

DOTACIONAL COMUNITARIO

SG-EL-7 Descripción: Parque Urbano de Caideros.
Superficie: 12.135 m².
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio.

3.7.1.1.4.5 Fagajesto

DOTACIONAL COMUNITARIO

DD-1 Descripción: Ampliación Deportivo.
Superficie: 5.420 m²
Suelo: Expropiación
Financiación: Ayuntamiento
Prioridad: 1º Cuatrienio

3.7.2 Ámbitos Sujetos a Planeamiento de Desarrollo

- PE- Descripción: Plan Especial "Cuevas de las Toscas".
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- PE- Descripción: Plan Especial "Cuevas de las Cruces".
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- PE- Descripción: Plan Especial "Caideros de San José".
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- PE- Descripción: Plan Especial "Barranco Hondo de Abajo – La Majadilla".
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- PE- Descripción: Plan Especial y Reforma Interior "Casco de Gáldar-La Audiencia".
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- PE- Descripción: Plan Especial "Los Mugaretes del Clavo" La Furnia.
Prioridad: 1º Cuatrienio.
- PE- Descripción: Plan Especial "El Agujero".
Prioridad: 1º Cuatrienio.

3.8 ACTUACIONES ESPECIALES EN LA COSTA

3.8.1 El Agujero

AE Núcleo: El Agujero
Superficie: 3.750 m²
Capacidad Vivienda: 70 v.
Categoría Suelo: Rústico de Protección Agraria
Prioridad: 1º y 2º Cuatrienio

3.8.2 Playa Canaria

AE Núcleo: Playa Canaria
Superficie: 1.255 m²
Capacidad Vivienda: 25 v.
Categoría Suelo: Urbanizable Sectorizado No Ordenado
Prioridad: 1º y 2º Cuatrienio

3.8.3 Punta de Gáldar

AE-1 Núcleo: Punta de Gáldar
Superficie: 1.250m²
Capacidad Vivienda: 25 v.
Categoría Suelo: Urbano Consolidado
Prioridad: 1º y 2º Cuatrienio

AE-2 Núcleo: Punta de Gáldar
Superficie: 1.065 m²
Capacidad Vivienda: 25 v.
Categoría Suelo: Urbano Consolidado
Prioridad: 1º y 2º Cuatrienio

3.8.4 La Furnia

AE Núcleo: La Furnia
Superficie: 1.400 m²
Capacidad Vivienda: 25 v.
Categoría Suelo: Rústico de Protección Agraria
Prioridad: 1º y 2º Cuatrienio

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La función del Estudio Económico – Financiero es la de comprobar la viabilidad económica de las propuestas del Plan General y establecer las medidas y la planificación económica municipal, y de los demás agentes supralocales que en principio adoptarán el Estudio como “referencia” para la elaboración de sus propios presupuestos.

Es en este apartado donde se verá la complementariedad entre el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero fundamentado en:

- Valoración económica de las actuaciones públicas definidas en el Programa de Actuación.
- Asignación de agentes inversores que asumen el coste de la inversión.
- Viabilidad de la programación en función de la capacidad inversora y presupuestaria municipal.

Los pasos seguidos en este estudio económico y financiero son los siguientes:

- 1) Evaluación económica de las intervenciones.
- 2) Estimación de los recursos de inversión municipal para la ejecución del Plan.
- 3) Comparación de las necesidades de inversión con cargo a la Corporación y los recursos estimados durante el período de duración del Plan, dos cuatrienios.

4.1 Estudio Económico

Este epígrafe contiene la metodología para la traducción a términos de costes de las intervenciones públicas programadas. Así las intervenciones públicas sujetas a valoración son las siguientes:

1. Actuaciones Urbanísticas Aisladas.
2. Sistemas Generales adscritos o incluidos de Ejecución Pública.

Todas estas intervenciones se ejecutan a través de las Obras Públicas Ordinarias según el artículo 145 del Texto Refundido.

4.1.1 Consideraciones Previas

Para la estimación del importe de las intervenciones es necesario conocer la dimensión métrica de cada actuación y avanzar en la estimación de los costes unitarios correspondientes a cada actuación.

El coste de las intervenciones se calcula a través de unos módulos por tipo de actuación, que se definen en los siguientes apartados, pero es importante destacar que los módulos utilizados no pretende ser exactos para cada caso concreto ya que se trata de simplificaciones para acercarnos a situaciones generalizables.

El objeto del establecimiento de estos módulos es aproximarnos a la viabilidad financiera del conjunto de las propuestas del Plan General, con un margen de error razonable. Estas cifras adquieren su verdadera dimensión como conjunto agregado, pero no deben considerarse para cada actuación, y menos aún, como propuesta de tasación o avance de la misma, nivel de precisión que no es propio de un Estudio Económico.

4.1.2 Operaciones sujetas a valoración en las Obras Públicas Ordinarias

Dentro de las Obras públicas Ordinarias tenemos que diferenciar dos tipos de costes u operaciones sujetas a valoración:

1. Coste de adquisición u obtención del suelo
2. Coste de ejecución de la obra.

Adquisición de Suelo

En las actuaciones no incluidas en Unidades ni Sectores no existe la obligatoriedad por parte de los propietarios de ceder el suelo, por lo que implica un coste para la Administración actuante. El coste puede ser directo si la obtención es por Compra o Expropiación e indirecto si es por la firma de un Convenio Urbanístico por el que se establece algún tipo de contraprestación al propietario.

En el caso de los Sistemas Generales adscritos o incluidos, la cesión del suelo es obligatoria por parte de los propietarios que formen parte del sector o unidad de actuación, tal y como queda reflejado en los artículos 71.3.b y en el 72.2.b del TRLotc-Lenac

En lo que respecta a los Sistemas Generales no adscritos ni incluidos su ejecución y plazo se regula por el artículo 137 del TRLotc-Lenac :

Artículo 137.- Formas de ejecución.

1. *El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.*
2. *La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.*
3. *Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.*

En lo que respecta a las Dotaciones, la ejecución de las mismas se sujetará a lo determinado en el artículo 145 del TRLotc-Lenac:

- “2.- El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:*
- a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico*
 - b) Expropiación*
 - c) Ocupación Directa”*

En cuanto al plazo para la obtención de los terrenos precisos, se estará a lo determinado en el artículo 75 y siguientes relativo a las *Reservas de Terrenos* que se destinará a las actuaciones públicas dotacionales, siendo máximo de 4 años para la expropiación forzosa en suelo rústico y 2 en suelo urbano, prorrogable una sola vez por 2 años en el primero y 1 en el segundo, computados a partir de la aprobación definitiva del P.G.O., de conformidad con el artículo 44.4. del TRLotc-Lenac.

En el caso de los Equipamientos dada su categoría de uso de índole colectiva o general (DOTACIONAL COMUNITARIO, terciario u otros de conformidad con las Normas Urbanísticas del P.G.O.) y al no tener la consideración de Sistema General ni Dotación, el suelo junto a sus construcciones e instalaciones, su adquisición y obra no está sujeto a los artículos 137 y 145 de TRLotc-Lenac

Por ello, los Equipamientos no son objeto de valoración económica ni de asignación de financiación ya que su iniciativa puede ser tanto pública como privada.

Módulos de Adquisición de Suelo

Los módulos utilizados son a efectos orientativos, y que los costes definitivos del suelo estarán supeditados a los posibles convenios, avenencias, resoluciones de los jurados de expropiación y en su caso a las resoluciones judiciales a que hubiese lugar.

A partir de la Ponencia de Valores de Suelo y Construcción del Municipio de Gáldar, del año 2.000 se han determinado unos módulos de valoración en función del núcleo poblacional en el que se encuentre la intervención, la calle en la que se ubique y el tipo de suelo.

Se ha estudiado a través de la Ponencia de Valores los precios de suelo de cada una de las intervenciones.

En cuanto a la valoración de los terrenos afectados por un Sistema General en caso de que se ubiquen en suelo rústico se valoran a efectos expropiatorios como suelos urbanizables a raíz de la S. T. S.(Sala 3ª.Sección 6ª) de 24 de septiembre de 1999 (1999/32887):

“(...) declaramos que el suelo para la ejecución de sistemas generales, cuando no viene adscrito por el planeamiento a una concreta clase de suelo, y salvo que de hecho fuese urbano, debe considerarse como suelo urbanizable a efectos de su valoración, dado su destino; pero avanzando aún más en esa misma orientación, esta Sala y Sección del TS ha declarado también en sus SS 30 Abr. 1996, 16 Jul. 1997, 14 Ene. y 11 Jul. 1998, y 17 Abr. y 3 de May. 1999, que a pesar de estar clasificado de no urbanizable el suelo de uso dotacional o para sistemas generales por el planeamiento, su valoración, a efectos de ejecutar éstos por el sistema de expropiación, debe hacerse como si de suelo urbanizable se tratase, ya que de lo contrario se incumpliría la obligación de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento,...”

Ejecución de Obras

Las obras públicas ordinarias se diferencian en función de su uso: Uso de Infraestructuras y Dotacional Comunitario.

El Dotacional Comunitario comprende la construcción de edificios e instalaciones de diverso uso: Educativo, Asistencial Sanitario, Deportivo, Social sin la definición del uso o sin uso específico. A estos usos hay que añadirle el de espacios libres o zonas ajardinadas. Las siglas están definidas en el apartado del Programa de Actuación.

En cuanto a las infraestructuras se diferencian las de Transportes, Viarias y de Telecomunicaciones. Al igual que en el caso anterior las siglas vienen recogidas en el Programa de Actuación.

Módulos de Ejecución de Obra

En la valoración de la ejecución de las obras públicas ordinarias se parte de unas hipótesis o criterios específicos de valoración aplicables a los módulos:

- Las actuaciones suponen inversión nueva, son propuestas urbanísticas derivadas del Plan General.
- Los gastos corrientes como pueden ser los costes de mantenimiento y conservación no están contabilizados.
- Los módulos utilizados corresponden a las tarifas recomendadas por los Colegios Profesionales, facilitadas por el Arquitecto Técnico del Plan General.
- Los módulos de ejecución están tarifados en función de los presupuestos de ejecución material de las obras, no incluyen por tanto las siguientes partidas:
 - Beneficio Industrial y Gastos Generales del contratista.
 - Honorarios Profesionales y Dirección de Obras.
 - Tasas y Otros Impuestos.

- Tanto en los módulos de valoración del suelo como en los módulos utilizados en la ejecución de las obras no se han estimado los costes debidos al trazado en función de la geoforma del terreno y de los posibles cambios de pendientes inducidas por las formas.
- No se han contemplado en este estudio medidas correctoras ambientales al no ser susceptibles de valoración a través de la dinámica planteada en este estudio.

Para la valoración de las actuaciones se han utilizado los siguientes módulos

Tipo de Obra	Módulo en pesetas	Módulo en euros
Urbanización de viales	14.143	85
Acondicionamiento de viales	2.500-4.000	15-24
Urbanización de rodonales	17.471	105
Urbanización de peatonales	15.807	95
Urbanización paseo limítrofe	6.655	40
Idem con muros de contención	10.981	66
Urbanización de rotondas	14.143	85
Borde ajardinado vial	8.319	50
Plazas. Espacios libres	11.647	70
Parques. Espacios libres	6.323	38
Zonas ajardinadas	4.160	25
Parque Urbano	2.496	15
Social sin uso específico	54.907	330
Centro educativo	59.899	360
Centro sanitario – asistencial	83.193	500
Zona deportiva descubierta	9.151	55
Zona deportiva cubierta	49.916	300
Centro cultural	49.916	300
Centro religioso	54.907	330
Centro de aparcamientos	38.269	230
Aparcamientos en superficie	4.326	26
Idem con muros de contención	6.655	40
Protección ciudadana	54.907	330
Funerario	44.925	270

4.2 Estudio Financiero

La Gestión de la Ejecución Pública de un Plan General de Ordenación debe contener una aproximación a la financiación de los costes de las actuaciones públicas programadas y la asignación de la financiación por agentes inversores.

Este apartado incluirá los siguientes aspectos:

- Previsión de los recursos de inversión municipal para la ejecución del Plan General.
- Comparación de las necesidades de inversión con cargo al Ayuntamiento y los recursos estimados, para todo el período del Programa de Actuación, y para cada cuatrienio.

La valoración a priori del alcance de la iniciativa pública, de la expropiación, de los justiprecios y del resultado de las contribuciones especiales, etc., implica que los costes de inversión que comprometen a la Administración sean sólo a efectos orientativos, sujetos a estudios que de esta índole puedan venir a desarrollar las determinaciones establecidas en este documento.

Igual ocurre con la asignación de la inversión a los agentes financiadores, la dificultad de concretar con anticipación las aportaciones del Estado, de la Autonomía, de los Cabildos y de otras Administraciones, implica que la financiación asignada a los diferentes agentes sea sólo de carácter estimativo.

Al respecto, dicha valoración estimativa viene avalada por la jurisprudencia, en concreto por la STSJ de Valencia, de 14 de abril de 1998 (AA 444):

*“(...) parece suficiente la motivación del citado estudio de la doctrina dominante (SSTS 27 de abril de 1982, de 18 de octubre de 1982, 15 de febrero de 1983, 7 de abril de 1983, 27 de julio de 1988 y 3 de octubre de 1990...), que ha aceptado pacíficamente el carácter genérico del citado estudio lo que hace **inexigible una específica previsión para cada una de las operaciones que puedan privarse de la nueva ordenación** (en este sentido, STS 5 de marzo de 1996). En fin, el mencionado estudio **no requiere la precisión de un Plan Parcial o de un Plan Especial, bastando acreditar, desde una perspectiva general, las posibilidades económico financieras del territorio y de la población. Será en la ejecución del Plan cuando se exija una mayor concreción de los medios económicos disponibles y que deberán quedar afectos a su ejecución.**”.*

El estudio Económico Financiero es por lo tanto el instrumento del Plan General de Ordenación que aporta la información necesaria para el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones previstas en él. Por otro lado puede servir de guía para las decisiones económicas y financieras a tomar en los años de ejecución del Plan.

4.2.1 Posibilidades de inversión del Ayuntamiento de Gáldar

Para la realización de una previsión de las posibilidades de inversión del Ayuntamiento de Gáldar en el período que dura el Plan, es necesario primero realizar un pequeño análisis de la estructura de sus presupuestos en un horizonte temporal de cuatro años.

Además se analizarán los capítulos de gastos e ingresos en ese período para intentar realizar una extrapolación del comportamiento de los Ingresos y Gastos para el período de duración del Plan General de Ordenación.

A raíz de esos análisis llegaremos a determinar las posibilidades de Inversión bruta y neta para el período de estudio.

Evolución de los presupuestos del Ayuntamiento de Gáldar

En este apartado se realiza un somero estudio de los presupuestos del Ayuntamiento de Gáldar para un horizonte temporal de cuatro años: 1.997-2.000. Se parte de los datos facilitados por la Corporación a través del informe de Aserlocal de Diagnóstico económico-financiero a 21/12/98, y los informes del Ejercicio 2.000 y 2.001, del Fondo Canario de Financiación Municipal de la Viceconsejería de Administración Pública.

Partimos de un análisis global de los presupuestos de Ingresos y Gastos para el período 1.997-2.000. Para el período estudiado se ha aplicado la inflación siguiente:

- 2% año 1.997.
- 1.4% año 1.998
- 2.9% año 2.000

La tabla número 1 nos muestra los Ingresos para el período estudiado, los datos aparecen en precios corrientes y a precios constantes del año 2.000. De esta tabla es significativo que el Ayuntamiento ingreso en el año 2.000 un 42% más que el año 1997, pasando de unos ingresos alrededor de 1.900 millones de pesetas a un presupuesto de ingresos cercano a 2.800 millones de pesetas en el año 2.000.

Es interesante destacar que en el período 1.997-1.998 se produjo un descenso en el presupuesto de ingresos en torno al 11%, por una disminución de los ingresos corrientes y una disminución de la presión fiscal.

Tabla 1

INGRESOS 1997-2000						
AÑO	Miles de Euros Corrientes			Miles de Euros constantes 2000		
	Presupuesto ordinario liquidado	Variación interanual	Indice de variación 1997=100	Presupuesto ordinario liquidado	Variación interanual	Indice de variación 1996=100
1997	11.766.572,91		100	12.340.311,08		100
1998	10.498.924,19	-10,77%	89,23	10.794.952,70	-12,52%	87,48
1999	15.500.102,17	47,64%	131,73	15.717.103,60	45,60%	127,36
2000	16.762.966,84	8,15%	142,46	16.762.966,84	6,65%	135,84
2002	29.635.742,39	76,79%	251,86			
2003	30.717.287,17	3,65%	261,05			
2004	24.275.249,77	-20,97%	206,31			
2005	22.846.270,59	-5,89%	194,16			

Por lo que se refiere a los Gastos su evolución en el período 1.997-2.000 viene reflejado en la tabla número 2. En cuanto al presupuesto de gastos para este período se ha producido un crecimiento entre el año 1.997-2.000 en torno al 43%. Al igual que en los ingresos hubo un período de disminución en 1.997-1.998, aunque la disminución en los ingresos fue superior a la disminución en los gastos, debido sobre todo a que se produjo un incremento importante en los gastos corrientes.

Tabla 2

GASTOS 1997-2005						
AÑO	en Euros Corrientes			en Euros constantes 2000		
	Presupuesto ordinario liquidado	Variación interanual	Indice de variación 1996=100	Presupuesto ordinario liquidado	Variación interanual	Indice de variación 1996=100
1997	11.656.737,95		100	12.225.121,10		100
1998	10.922.319,18	-6,30%	93,7	11.230.283,80	-8,14%	91,86
1999	14.412.270,26	31,95%	123,64	14.614.042,05	30,13%	119,54
2000	16.742.502,37	16,17%	143,63	16.742.502,37	14,56%	136,95
2002	29.635.742,39	77,00%	254,24			
2003	30.717.287,17	3,65%	263,51			
2004	24.275.249,77	-20,97%	208,25			
2005	22.846.270,59	-5,89%	195,99			

Es de destacar que el resultado presupuestario, diferencia entre ingresos y gastos, es negativo para el año 1998, a partir de aquí varía a favor de los ingresos lo que implica una adecuación gradual entre gastos e ingresos.

Los datos analizados hasta el momento son derechos de cobro liquidado y obligaciones de pago reconocidas por el Ayuntamiento, pero que no tienen porque coincidir con los ingresos efectivamente recaudados y con los pagos realmente liquidados, la aproximación entre ambos dependerá de la mayor o menor eficiencia recaudadora. Tal y como queda reflejado en la tabla número 3.

La eficiencia recaudadora en los ingresos ha sufrido una disminución en los años 1.997 al 2.000 del período estudiado pasando de un 89% en 1998 a un 84% en el año 2000. La trayectoria en la eficiencia en los gastos ha sido similar, pero destaca el año 1999 con un 83% y el 2000 con un 78%. Cabe destacar los presupuestos fuertemente expansivos de los años 2.002 y 2.003 que prácticamente duplican al año anterior, que parecen debidos a la concentración de gasto en año electoral y su reflujo en la contabilidad del año siguiente, para recuperar la tendencia en los años 2.004 y 2.005 respecto del año de referencia.

Tabla 3

AÑO	INGRESOS €			GASTOS €		
	Derechos liquidados	Recaudación líquida	Eficiencia recaudatoria	Obligaciones reconocidas	Recaudación líquida	Eficiencia recaudatoria
1997	11.766.572,91	9.366.190,66	79,60%	11.656.737,95	9.138.881,88	78,40%
1998	10.498.924,19	9.312.544,32	88,70%	10.922.319,18	8.300.962,82	76,00%
1999	15.500.102,17	13.376.588,17	86,30%	14.412.270,26	11.976.596,59	83,10%
2000	16.762.966,84	14.013.841,31	83,60%	16.742.502,37	13.028.241,56	77,60%
2002	29.635.742,39	17.925.219,32	60,48%	29.635.742,39	17.183.229,28	57,98%
2003	30.717.287,17	14.629.049,54	47,62%	30.717.287,17	14.872.648,06	48,42%
2004	24.275.249,77	15.522.500,41	63,94%	24.275.249,77	15.197.437,47	62,60%
2005	22.846.270,59	20.157.533,73	88,23	22.846.270,59	17.665.299,22	77,32

Estructura de Ingresos 1.997 - 2.005

Para analizar la estructura de ingresos se utiliza la clasificación económica de los ingresos, formada por dos bloques: las Operaciones Corrientes, compuestas por los capítulos del 1 al 5, y las Operaciones de Capital, formado por los capítulos del 6 al 9.

La estructura de los ingresos se analiza desde el punto de vista de los Derechos Liquidados por capítulos, así como la Recaudación Líquida por capítulos, que representa los ingresos realmente recaudados por el Ayuntamiento de Gáldar en el período estudiado, será en estos últimos datos en los que nos centraremos para realizar el análisis de los Ingresos.

Tabla 4

DERECHOS RECONOCIDOS POR CAPÍTULO								
Capítulos	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005
1.- Impuestos Directos	316.529	308,881	322,000	427,884	2.629.211,58	2.155.200,00	2.642.901,00	2.795.000,00
2.- Impuestos Indirectos	12.719	18,786	64,000	44,385	1.562.655,51	1.600.024,04	300.202,00	619.800,00
3.- Tasas y Otros Ingresos	281.813	212,290	281,000	390,089	11.369.349,07	6.725.583,94	4.015.381,51	5.127.996,83
4.- Transferencias Corrientes	990.498	975,548	1.414,000	1.491,23	7.850.589,20	9.308.506,06	9.564.951,82	9.414.365,73
5.- Ingresos Patrimoniales	23.228	20,339	132,000	119,248	3.472.112,97	5.423.254,82	16.000,00	1.089.593,26
6.- Enajenación de Inversiones	1.860	169,621	223,000	83,403	492.830,00	1.123.183,93	4.687.906,31	1.824.522,00
7.- Transferencias Capital	30.471	8,755	138,000	229,532	2.252.966,03	4.375.506,23	2.746.790,17	1.736.569,32
8.- Variación de Activos Financieros	0,674	0,608	2,000	0,934	6.010,00	6.010,12	6.000,00	100,00
9.- Variación de Pasivos Financieros	300.000	32,046	3,000	2,418	18,03	18,03	295.116,96	238.323,45
TOTAL DE INGRESOS	1.957.792	1.746,874	2.579,00	2.789,123	29.635.742,39	30.717.287,17	24.275.249,77	22.846.270,59
PORCENTAJE DE DERECHOS RECONOCIDOS S/EL TOTAL								
Capítulos	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005
1.- Impuestos Directos	16,17%	17,68%	12,49%	15,34%	8,87%	7,02%	10,89%	12,23%
2.- Impuestos Indirectos	0,65%	1,08%	2,48%	1,59%	5,27%	5,21%	1,24%	2,71%
3.- Tasas y Otros Ingresos	14,39%	12,15%	10,90%	13,99%	38,36%	21,89%	16,54%	22,44%
4.- Transferencias Corrientes	50,59%	55,85%	54,83%	53,47%	26,49%	30,30%	39,40%	41,21%
5.- Ingresos Patrimoniales	1,19%	1,16%	5,12%	4,28%	11,71%	17,65%	0,06%	4,77%
6.- Enajenación de Inversiones	0,10%	9,71%	8,65%	2,99%	1,66%	3,66%	19,31%	7,99%
7.- Transferencias Capital	1,56%	0,50%	5,35%	8,23%	7,60%	14,24%	11,31%	7,60%
8.- Variación de Activos Financieros	0,03%	0,03%	0,08%	0,03%	0,02%	0,02%	0,02%	0,01%
9.- Variación de Pasivos Financieros	15,32%	1,83%	0,12%	0,09%	0,02%	0,01%	1,23%	1,04%
TOTAL DE INGRESOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

En la tabla número 4 donde aparecen los derechos liquidados por capítulos en el período estudiado, el capítulo de ingresos más importante de transferencias Corrientes, que representan un 51% de los ingresos totales, a estos le siguen los impuestos Directos, las Tasas y Otros Ingresos. A partir del año 1998 destaca también el capítulo de Enajenación de Inversiones.

Por lo que respecta a la Recaudación Líquida, aparece analizada en la tabla número 5, representa los ingresos recaudados efectivamente por el Ayuntamiento de Gáldar. Destacan en primer lugar las Transferencias Corrientes cuyo peso específico sobre el total de capítulos ha ido en aumento durante todo el período pasando de representar 700 millones en 1.997 y un 47% del total de ingresos recaudados, a 1400 millones en el año 2.000 y a representar un 61% de los ingresos recaudados. De esto se deduce que el Ayuntamiento de Gáldar tiene una dependencia cada vez mayor de los ingresos de otras administraciones para la financiación de las operaciones corrientes.

De cada 100 pesetas que ingreso la Corporación en el año 2.000, 61 pesetas eran de Transferencias Corrientes, 15 pesetas de Tasas y Otros Ingresos, 12 pesetas de Impuestos Directos, 5 pesetas de Ingresos Patrimoniales, el resto de los capítulos se repartían 7 pesetas.

En líneas generales la estructura de ingresos se ha mantenido más o menos estable durante el período estudiado.

Tabla 5

RECAUDACIÓN LÍQUIDA								
Capítulos	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005
1.- Impuestos Directos	213,974	234,750	210,910	283,687	1.988.428,27	2.044.525,01	1.826.483,98	2.244.075,59
2.- Impuestos Indirectos	11,536	16,569	49,984	43,586	157.988,84	192.646,50	369.057,90	286.678,23
3.- Tasas y Otros Ingresos	246,868	193,821	261,892	345,619	1.691.988,78	2.635.983,95	2.131.534,95	3.153.107,00
4.- Transferencias Corrientes	737,921	873,115	1.221,70	1.413,69	8.195.898,71	8.750.214,12	10.491.908,08	13.124.294,56
5.- Ingresos Patrimoniales	23,228	20,197	132	119,248	97.141,63	37.246,70	15.761,20	162.179,61
6.- Enajenación de Inversiones	1,832	169,621	223	81,235	168.575,99	102.180,87	198.772,69	112.139,56
7.- Transferencias Capital	22,823	8,755	124,062	40,857	1.753.444,17	863.261,20	450.067,26	970.294,37
8.- Variación de Activos Financieros	0,218	0,394	0	0,168	2.399,48	2.991,19	5.342,46	6.332,61
9.- Variación de Pasivos Financieros	300	32,046	0,999	2,418	3.869.353,45		33.571,89	98.432,20
TOTAL INGRESOS	1.558,40	1.549,27	2.224,54	2.330,50	17.925.219,32	14.629.049,54	15.522.500,41	20.157.533,73
PORCENTAJE DE RECAUDACIÓN LÍQUIDA								
Capítulos	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005
1.- Impuestos Directos	13,73%	15,15%	9,48%	12,17%	11,09%	13,97%	11,77%	11,13%
2.- Impuestos Indirectos	0,74%	1,07%	2,25%	1,87%	0,88%	1,33%	2,38%	1,42%
3.- Tasas y Otros Ingresos	15,84%	12,51%	11,77%	14,83%	9,44%	18,02%	13,73%	15,65%
4.- Transferencias Corrientes	47,35%	56,36%	54,92%	60,66%	45,72%	59,81%	67,59%	65,11%
5.- Ingresos Patrimoniales	1,49%	1,30%	5,93%	5,12%	0,54%	0,25%	0,10%	0,80%
6.- Enajenación de Inversiones	0,12%	10,95%	10,02%	3,49%	0,94%	0,70%	1,28%	0,56%
7.- Transferencias Capital	1,46%	0,57%	5,58%	1,75%	9,78%	5,90%	2,90%	4,81%
8.- Variación de Activos Financieros	0,01%	0,03%	0,00%	0,01%	0,01%	0,02%	0,03%	0,03%
9.- Variación de Pasivos Financieros	19,25%	2,07%	0,04%	0,10%	21,60%	0,00%	0,22%	0,49%
TOTAL INGRESOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

En lo referente al grado de realización de ingresos por capítulos, reflejado en la tabla número 6, el grado de realización de los ingresos globalmente ha tenido una tendencia irregular, disminuyendo de un 88% de eficiencia recaudadora a un 83% en el año 2.000.

En lo referente a la eficiencia por capítulos, se ha producido una mejora significativa en las Transferencias Corrientes pasando de un 74% en 1.997 a un 95% en el año 2.000. El resto de los capítulos han tenido una tendencia irregular, así por ejemplo los Impuestos Directos ha mantenido su eficiencia en el período, los Impuestos Indirectos la han mejorado significativamente pasando de un 90% a un 98%, etc.

Tabla 6

GRADO DE REALIZACIÓN DE INGRESOS POR CAPÍTULOS								
Capítulos	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005
1.- Impuestos Directos	67,60%	76,00%	65,50%	66,30%	11,25%	14,11%	11,92%	11,13%
2.- Impuestos Indirectos	90,70%	88,20%	78,10%	98,20%	0,88%	1,33%	2,39%	1,42%
3.- Tasas y Otros Ingresos	87,60%	91,30%	93,20%	88,60%	9,54%	18,05%	13,69%	15,63%
4.- Transferencias Corrientes	74,50%	89,50%	86,40%	94,80%	45,64%	59,66%	67,49%	65,13%
5.- Ingresos Patrimoniales	100,00%	99,30%	100,00%	100,00%	0,54%	0,25%	0,11%	0,81%
6.- Enajenación de Inversiones	98,50%	100,00%	100,00%	97,40%	0,94%	0,70%	1,28%	0,55%
7.- Transferencias Capital	74,90%	100,00%	89,90%	17,80%	9,73%	5,88%	2,88%	4,81%
8.- Variación de Activos Financieros	32,30%	64,80%	0,00%	18,00%	0,01%	0,02%	0,03%	0,03%
9.- Variación de Pasivos Financieros	100,00%	100,00%	33,30%	100,00%	21,47%	0,00%	0,21%	0,49%
TOTAL INGRESOS	79,60%	88,70%	86,30%	83,60%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Estructura de Gastos 1.997 – 2.005

En la Estructura de Gastos al igual que en la de Ingresos se realiza una mención muy somera a los Gastos u Obligaciones Reconocidas por capítulos.

La tabla número 7, resume las Obligaciones reconocidas por capítulos para el Ayuntamiento de Gáldar durante el período estudiado. Es de destacar el alto porcentaje que sobre el total representan los Gastos de Personal, un 37% en el año 1.997 y más del 50% en el año 2.005. Junto a este capítulo le sigue en orden de importancia las Compras de Bienes y Servicios representando entre un 17% y un 26%, respectivamente para el año 1.997 y 2.000, para estabilizarse en torno al 16% en períodos sucesivos. En tercer lugar de importancia aparecen las Transferencias de Capital que varían entre un 9-15%.

Pero nos centraremos en el análisis de los Pagos Líquidos o los realmente pagados por el Ayuntamiento en el período estudiado, éstos vienen recogidos en la tabla número 8. Como en el caso anterior la partida más importante son los Gastos de Personal, seguido de las Compras y de los intereses y variación de pasivos financieros.

Tabla 7

OBLIGACIONES RECONOCIDAS POR CAPÍTULO								
Capítulos	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005
1.- Gastos de Personal	722,04	803,215	1.191,00	1.212,63	9.862.544,14	10.997.349,73	11.060.069,52	11.762.551,28
2.- Compras de Bienes y Servicios	347,607	349,594	529	714,762	4.483.871,82	3.755.367,81	3.546.327,99	3.458.538,27
3.- Intereses	199,349	180,431	77	100,658	326.086,79	371.470,97	501.344,81	552.810,64
4.- Transferencias Corrientes	101,324	60,526	134	242,165	1.439.542,84	3.130.500,59	730.002,76	3.630.525,63
6.- Inversiones Reales	174,477	258,698	375	380,826	6.701.842,47	3.207.070,37	722.713,52	2.334.623,42
7.- Transferencias Capital	9,947	7,094	38	29,124	481.942,70	960.833,56	171.288,44	52.442,63
8.- Variación de Activos Financieros	0,491	0,849	1	0,934	5.941,24	7.842,86	6.000,00	22.613,34
9.- Variación de Pasivos Financieros	384,284	156,913	53	104,62	1.831.430,50	314.151,98	1.099.364,02	1.066.149,25
TOTAL DE GASTOS	1.939,52	1.817,32	2.398,00	2.785,72	25.133.202,50	22.744.587,87	17.837.111,06	22.880.254,46
PORCENTAJE DE OBLIGACIONES RECONOCIDAS S/ EL TOTAL								
Capítulos	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005
1.- Gastos de Personal	37,23%	44,20%	49,67%	43,53%	39,24%	48,35%	62,00%	51,41%
2.- Compras de Bienes y Servicios	17,92%	19,24%	22,06%	25,66%	17,84%	16,51%	19,89%	15,11%
3.- Intereses	10,28%	9,93%	3,21%	3,61%	1,30%	1,63%	2,82%	2,42%
4.- Transferencias Corrientes	5,22%	3,33%	5,59%	8,69%	5,73%	13,76%	4,09%	15,87%
6.- Inversiones Reales	9,00%	14,24%	15,64%	13,67%	26,66%	14,10%	4,05%	10,20%
7.- Transferencias Capital	0,51%	0,39%	1,58%	1,05%	1,92%	4,23%	0,96%	0,23%
8.- Variación de Activos Financieros	0,03%	0,05%	0,04%	0,03%	0,02%	0,03%	0,03%	0,10%
9.- Variación de Pasivos Financieros	19,81%	8,63%	2,21%	3,76%	7,29%	1,39%	6,16%	4,66%
TOTAL DE GASTOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

De cada 100 pesetas que gastaba el Ayuntamiento de Gáldar en el año 2.000, 55 pesetas representaban los Gastos de Personal, 25 pesetas las Compras de Bienes y Servicios, 7 pesetas Transferencias Corrientes, y el resto de capítulos se repartían 13 pesetas.

Tabla 8

PAGOS LÍQUIDOS POR CAPÍTULO								
Capítulos	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005
1.- Gastos de Personal	667,16	730,93	1.142,17	1.185,95	8.558.584,93	9.073.342,46	10.205.666,21	10.803.989,37
2.- Compras de Bienes y Servicios	240,89	214,65	377,18	540,36	2.968.856,84	2.240.603,12	2.535.129,19	1.621.712,19
3.- Intereses	140,54	180,25	74	94,82	326.086,79	371.175,21	483.550,13	498.537,49
4.- Transferencias Corrientes	27,66	54,78	125,96	146,51	926.668,12	627.922,59	560.297,89	3.370.640,75
6.- Inversiones Reales	52,34	68,3	214,13	75,4	2.495.688,42	1.977.339,70	307.430,03	578.720,31
7.- Transferencias Capital	6,45	6,17	9,99	12,38	69.972,44	260.282,17		37.260,35
8.- Variación de Activos Financieros	0,49	0,85	1	0,93	5.941,24	7.842,86	6.000,00	19.459,71
9.- Variación de Pasivos Financieros	384,28	124,9	49,03	104,62	1.831.430,50	314.139,95	1.099.364,02	734.979,05
TOTAL DE GASTOS	1.519,82	1.380,82	1.993,45	2.160,98	17.183.229,28	14.872.648,06	15.197.437,47	17.665.299,22
PORCENTAJE DE PAGOS LÍQUIDOS								
Capítulos	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005
1.- Gastos de Personal	43,90%	52,93%	57,30%	54,88%	49,81%	61,00%	67,16%	61,16%
2.- Compras de Bienes y Servicios	15,85%	15,55%	18,92%	25,01%	17,28%	15,06%	16,68%	9,18%
3.- Intereses	9,25%	13,05%	3,71%	4,39%	1,90%	2,50%	3,18%	2,82%
4.- Transferencias Corrientes	1,82%	3,97%	6,32%	6,78%	5,39%	4,22%	3,69%	19,08%
6.- Inversiones Reales	3,44%	4,95%	10,74%	3,49%	14,52%	13,30%	2,02%	3,28%
7.- Transferencias Capital	0,42%	0,45%	0,50%	0,57%	0,41%	1,76%	0,00%	0,21%
8.- Variación de Activos Financieros	0,03%	0,06%	0,05%	0,04%	0,03%	0,05%	0,04%	0,11%
9.- Variación de Pasivos Financieros	25,28%	9,05%	2,46%	4,84%	10,66%	2,11%	7,23%	4,16%
TOTAL DE GASTOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Por lo que respecta al grado de realización de gastos por capítulos queda recogido en la tabla número 9. El grado de realización de gastos totales ha ido fluctuando en el período estudiado, así era de un 78% en el año 1997 y en 2000 era de un 77%.

En cuanto a la realización de gastos por capítulos, destaca el incremento producido en el capítulo de Gastos de Personal y el incremento en las Compras de Bienes y Servicios, el resto de los capítulos han tenido unas fluctuaciones irregulares.

Tabla 9

GRADO DE REALIZACIÓN DE GASTOS POR CAPÍTULO								
PORCENTAJE	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005
1.- Gastos de Personal	92,40%	91,00%	95,90%	97,80%	49,68%	61,08%	67,33%	61,15%
2.- Compras de Bienes y Servicios	69,30%	61,40%	71,30%	75,60%	17,21%	15,05%	16,59%	9,19%
3.- Intereses	70,50%	99,90%	96,10%	94,20%	2,11%	2,49%	3,17%	2,82%
4.- Transferencias Corrientes	27,30%	90,50%	94,00%	60,50%	5,37%	4,21%	3,67%	19,07%
6.- Inversiones Reales	30,00%	26,40%	57,10%	19,80%	14,46%	13,26%	2,01%	3,29%
7.- Transferencias Capital	64,80%	87,00%	26,30%	42,50%	0,40%	1,74%	0,00%	0,21%
8.- Variación de Activos Financieros	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,04%	0,06%	0,04%	0,11%
9.- Variación de Pasivos Financieros	100,00%	79,60%	92,50%	100,00%	10,73%	2,11%	7,19%	4,16%
TOTAL GASTOS	78,40%	76,00%	83,10%	77,60%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

4.2.2 Previsión de la capacidad Inversora del Ayuntamiento de Gáldar

El Estudio Financiero de un Plan General de Ordenación debe realizar una aproximación a la asignación de la financiación de las intervenciones que propone a los diferentes agentes financiadores. Uno de los agentes claves en el Plan General es la Corporación del Ayuntamiento de Gáldar.

En este apartado se realiza un análisis de las posibilidades de inversión del Ayuntamiento en los dos cuatrienios propuestos para la ejecución del Plan General. La previsión de esta variable se realiza a partir de las conclusiones extraídas del análisis de los epígrafes anteriores y tomando como referencia los Informes del Fondo de Financiación Municipal.

Previsión de la Inversión Bruta

Se analiza en este epígrafe los Ingresos de la Corporación del Ayuntamiento de Gáldar, incluyendo los Ingresos por Operaciones Corrientes y de Capital, y por otro lado los Gastos Corrientes, que incluye los Gastos de Personal, Gastos de Bienes y Servicios, y las Transferencias Corrientes.

Los Ingresos Totales menos los Gastos Corrientes reflejan la previsión de la Inversión Bruta para el Ayuntamiento de Gáldar, bajo la hipótesis de que el capítulo de Presupuestos Cerrados es cero.

A raíz de los datos del informe del Fondo Canario de Financiación Municipal del año 2.004 de la Viceconsejería de Administración Pública para el Ayuntamiento de Gáldar, en el apartado del Escenario Económico para el período 2001/2004. La previsión parte de unas pautas de gestión orientativas para la Corporación, que recogemos de forma resumida en los siguientes puntos:

- Ingresos Corrientes
 - Tipos Impositivos constantes.
 - Incremento de las Transferencias Corrientes en el IPC.

- Gastos Corrientes
 - Actualización de los Gastos de Personal acordes con el IPC
 - Idem para Compras de Bienes y Servicios.
 - La Carga Financiera se sitúa en torno al 7% de los ingresos corrientes.

A partir de estas medidas se llega a unas hipótesis de crecimiento de los Ingresos Corrientes en torno al 4% y de los Gastos Corrientes no financieros de un 3%, para el período 2002-2004.

Las previsiones de este estudio parten de las hipótesis siguientes:

- Gastos Corrientes
 - Crecimiento de un 2% para el primer cuatrienio
 - Crecimiento de un 4% para el segundo cuatrienio

- Ingresos Totales

- Crecimiento de un 1% para el primer cuatrienio
- Crecimiento de un 3% para el segundo cuatrienio

El análisis ha partido de los datos del año 2.001 actualizados al año 2.005, ya que es el último dato conocido. La actualización al año 2.005 se realiza a través de la nueva metodología del IPC que ha entrado en funcionamiento en enero de 2.002.

La actualización de rentas desde meses anteriores a enero de 2.002 se realiza a través de la siguiente fórmula:

Renta Actualizada = Renta inicial x (Índice LAU mes final / IPC mes inicial).

En el estudio la fracción sería la siguiente, para actualizar a marzo de 2006:

$$138,642 / 125,737$$

En el período que dura el estudio se plantea una hipótesis de inflación diferenciada por cuatrienios, en el primer cuatrienio de un 3% y de un 2,5% en el segundo cuatrienio.

En este epígrafe se obtiene la Capacidad de Inversión Bruta, son las inversiones más la carga financiera (intereses más amortizaciones), bajo la hipótesis de que no se recurre a nuevos préstamos

La tabla número 10 son los datos de la previsión de la capacidad de inversión a precios de 2002 y la tabla número 11 a precios corrientes.

Tabla 5

PREVISIÓN DE LA CAPACIDAD INVERSORA (PRECIOS MARZO DE 2002)					
HIPÓTESIS	INGRESOS	GASTOS CORRIENTES NO FINANCIEROS	%GASTOS CORRIENTES SOBRE TOTAL PRESUPUESTO	INVERSIÓN MÁS CARGA FINANCIERA	
% PRIMER PERÍODO	0,01	0,02			
% SEGUNDO PERÍODO	0,03	0,04			
Primer Período	2001	3.913.857.007	2.273.387.391	58,09	1.640.469.616
	2002	3.952.995.577	2.318.855.139	58,66	1.634.140.439
	2003	3.992.525.533	2.365.232.242	59,24	1.627.293.291
	2004	4.032.450.788	2.412.536.886	59,83	1.619.913.902
	2005	4.072.775.296	2.460.787.624	60,42	1.611.987.672
	2006	4.113.503.049	2.510.003.377	61,02	1.603.499.673
	2007	4.236.908.141	2.610.403.512	61,61	1.626.504.629
Segundo Período	2008	4.364.015.385	2.714.819.652	62,21	1.649.195.733
	2009	4.494.935.846	2.823.412.438	62,81	1.671.523.408
	2010	4.629.783.922	2.936.348.936	63,42	1.693.434.986
TOTAL				11.409.918.308	

Tabla 6

PREVISIÓN DE LA CAPACIDAD INVERSORA (PRECIOS CORRIENTES)					
HIPÓTESIS	IPC	INGRESOS	GASTOS CORRIENTES	INVERSIÓN MÁS CARGA FINANCIERA	
%PRIMER PERÍODO	0,03				
% SEGUNDO PERÍODO	0,025				
2001	1,000000000	3.913.857.007	2.273.387.391	1.640.469.616	
2002	1,030000000	4.071.585.445	2.388.420.793	1.683.164.652	
2003	1,060900000	4.235.670.338	2.509.274.885	1.726.395.453	
Primer Período	2004	1,092727000	4.406.367.853	2.636.244.194	1.770.123.658
	2005	1,125508810	4.583.944.477	2.769.638.150	1.814.306.327
	2006	1,159274074	4.768.677.439	2.909.781.841	1.858.895.599
	2007	1,188255926	5.034.531.207	3.101.827.442	1.932.703.764
Segundo Período	2008	1,217962324	5.315.206.321	3.306.548.054	2.008.658.268
	2009	1,248411382	5.611.529.074	3.524.780.225	2.086.748.849
	2010	1,279621667	5.924.371.820	3.757.415.720	2.166.956.100
TOTAL				13.197.831.918	

Previsión de la Inversión Neta

A partir de los datos de las posibilidades de Inversión Bruta del Ayuntamiento de Gáldar obtenemos los datos de la Inversión Neta. La Inversión Bruta menos la Carga Financiera nos dará las previsiones de la Inversión Neta.

El informe del Fondo de Financiación Municipal del año 2.001 plantea que para el año 2002 la Carga Financiera absorberá el 7% de los Ingresos Corrientes. La hipótesis que plantea este estudio es algo más pesimista y sitúa a la Carga Financiera en un 10% para el primer período y un 8% para el segundo período.

Los datos derivados del análisis de las posibilidades de Inversión Neta aparecen recogidos en las tablas 12 y 13, a precios actuales y corrientes respectivamente.

Tabla 7

CAPACIDAD DE INVERSIÓN NETA (PRECIOS MARZO DE 2002)					
HIPÓTESIS	AÑO	GASTOS CORRIENTES NO FINANCIEROS	INGRESOS CORRIENTES	CARGA FINANCIERA	INVERSIÓN NETA
	HIPÓTESIS		0,04	0,1000	
			0,035	0,08	
	2001	2.273.387.391	3.602.773.508	360.277.351	1.280.192.265
	2002	2.318.855.139	3.746.884.448	374.688.445	1.259.451.994
	2003	2.365.232.242	3.896.759.826	389.675.983	1.237.617.309
Primer Período	2004	2.412.536.886	4.052.630.219	405.263.022	1.214.650.880
	2005	2.460.787.624	4.214.735.428	421.473.543	1.190.514.129
	2006	2.510.003.377	4.383.324.845	438.332.485	1.165.167.188
	2007	2.610.403.512	4.536.741.215	362.939.297	1.263.565.332
Segundo Período	2008	2.714.819.652	4.695.527.157	375.642.173	1.273.553.560
	2009	2.823.412.438	4.859.870.608	388.789.649	1.282.733.760
	2010	2.936.348.936	5.029.966.079	402.397.286	1.291.037.700
TOTAL		22.489.438.260	37.989.247.254	3.156.804.595	9.887.254.152

Tabla 8

CAPACIDAD DE INVERSIÓN NETA (PRECIOS CORRIENTES)					
HIPÓTESIS	AÑO	GASTOS CORRIENTES	INGRESOS CORRIENTES	CARGA FINANCIERA	INVERSIÓN NETA
	2001	2.273.387.391	3.602.773.508	360.277.351	1.280.192.265
	2002	2.388.420.793	3.859.290.982	385.929.098	1.297.235.553
Primer Período	2003	2.509.274.885	4.134.072.500	413.407.250	1.312.988.203
	2004	2.636.244.194	4.428.418.461	442.841.846	1.327.281.812
	2005	2.769.638.150	4.743.721.856	474.372.186	1.339.934.141
	2006	2.909.781.841	5.081.474.852	508.147.485	1.350.748.113
	2007	3.101.827.442	5.390.809.634	431.264.771	1.501.438.994
Segundo Período	2008	3.306.548.054	5.718.975.170	457.518.014	1.551.140.254
	2009	3.524.780.225	6.067.117.784	485.369.423	1.601.379.426
	2010	3.757.415.720	6.436.453.579	514.916.286	1.652.039.814
TOTAL		25.419.902.975	43.026.654.746	3.598.850.072	11.282.146.497

Consideramos una media ponderada para poder estimar las posibilidades presupuestarias en los cuatrienios que dura el Plan General. Obtenemos los datos reflejados en las tablas números 14 y 15, a precios del año 2002 y corrientes respectivamente.

Tabla 9

Previsión de la Media de Inversión Municipal por Cuatrienios		
Primer Cuatrienio	1.225.558.578 Pts	7.365.755,40
Segundo Cuatrienio	1.246.254.960 Pts	7.490.143,16

Tabla 10

Previsión de la Media de Inversión Municipal por Cuatrienios		
Primer Cuatrienio	1.332.738.067 Pts	8.009.917,10 €
Segundo Cuatrienio	1.576.499.622 Pts	9.474.953,55 €

Pero esta Capacidad inversora municipal no debe dedicarse sólo a las partidas que derivan de las previsiones del Plan General de Ordenación, sino que el Ayuntamiento ha de dedicar parte de esta capacidad inversora a otras partidas que no derivan de las previsiones del Plan.

En base a lo anterior se realiza la hipótesis de que el Ayuntamiento dedicará aproximadamente el 50% de su capacidad inversora a actuaciones o partidas que deriven directamente del Plan General de Ordenación en el Primer Cuatrienio, el resto se dedicará a mantenimiento y conservación, por el contrario la hipótesis para el Segundo Cuatrienio es del 40%, ya que tendrá que cubrir además el mantenimiento de las obras ejecutadas en el Primer Cuatrienio. Por lo que obtenemos las cantidades previsiones de inversión siguientes:

CAPACIDAD INVERSORA ANUAL	3.682.878 €	2.996.057 €
	612.779.289 Pts	498.501.984 Pts

4.2.3 Otras Fuentes de Financiación Municipal

Existen otros ingresos no contemplados hasta ahora en el estudio por diversas razones como porque la Corporación nunca las ha cobrado, como es el caso de las Contribuciones Especiales, porque es un canon nuevo, como es el caso del Canon en Suelo Rústico, etc.

Contribuciones Especiales

Aunque no es una práctica habitual en el Ayuntamiento de Gáldar, se han contemplado en este estudio previsión de ingresos por Contribuciones Especiales que son otra fuente de financiación. En lo que respecta a los porcentajes se ha determinado tanto en el Dotacional Comunitario como en los Servicios Públicos de Infraestructuras unos porcentajes iguales, aportación de un 50% por parte de los particulares e igual aportación por parte de la Corporación, para la ejecución de las obras no se han contemplado que a través de Contribuciones Especiales se abone el coste del suelo.

A este respecto, y de conformidad con el artículo 216 de la Ley de Régimen Local¹⁰, los ayuntamientos pueden imponer contribuciones especiales para la ejecución de obras públicas o para el establecimiento, ampliación o mejora de servicios municipales, con la finalidad de obtener recursos financieros cuantificados como máximo en un 90% del coste de la obra o servicio que se pretenda acometer.

Las citadas obras y servicios sujetos a este régimen de financiación son las que a continuación se detallan¹¹:

- a) Apertura de calles y plazas y la primera pavimentación de las calzadas y aceras.
- b) Primera instalación de redes de distribución de agua, de redes de alcantarillado y desagües de aguas residuales.
- c) Establecimiento de alumbrado público.

¹⁰ Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Legislaciones vigentes en materia de Régimen Local. (B.O.E. nº 96 y 97, de 22 y 23 de abril)

¹¹ Art. 219 del Real Decreto citado.

Potestativamente podrán imponer contribuciones especiales los Ayuntamientos por cualquier otra clase de obras y servicios.

Tal y como se recoge en el artículo 221 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que textualmente se recoge:

Artículo 221." 1 El importe de las contribuciones especiales se determinará por los Ayuntamientos en función del coste total presupuestado de las obras o de los servicios que se establezcan o amplíen o mejoren. Tal importe no excederá, en ningún caso, del 90 por 100 del coste de la obra que el Municipio soporte, entendiéndose por tal la diferencia entre el coste total de las obras o servicios y las subvenciones que obtenga el Estado o de cualquier otra persona o Entidad pública o privada.

2. El coste de la obra o del servicio estará integrado por los siguientes conceptos:

a) El valor real de los trabajos periciales, de redacción de proyectos, planes y programas técnicos o su valor estimado, cuando no haya lugar a remuneración especial alguna.

b) El importe de las obras a realizar o de los servicios que se establezcan, amplíen o mejoren. Dentro del citado importe se computará, en su caso, el valor de la prestación personal y de transportes.

c) El valor de los terrenos que hubieren de ocupar permanentemente las obras o servicios, salvo que se trate de bienes de uso público o de terrenos cedidos gratuitamente y obligatoriamente al Municipio.

d) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras o instalaciones, así como las que procedan a los arrendatarios de bienes que han de ser derruidos o ocupados.

3. (...)"

En el Programa de Actuación se especifican las actuaciones que se ejecutarán a través de Contribuciones Especiales.

A este respecto, recordar que las Contribuciones Especiales, en consonancia con el TRLotc-Lenac, pueden exigirse, en todo caso, en los siguientes supuestos:

La adquisición de suelo preciso y ejecución de las dotaciones e infraestructuras públicas en Asentamientos Rurales y Agrícolas, cuando el sistema de ejecución sea pública y por expropiación. (art. 97 del TRLotc-Lenac)

La Actividad de ejecución de Obras Públicas Ordinarias de Urbanización, cuando no este previsto por el P.G.O. ni haya delimitado una Unidad de Actuación. (145 del TRLotc-Lenac).

Canon en Suelo Rústico

Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los Municipios por cuantía mínima del 5% y máxima del 10% del presupuesto

total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el municipio.¹²

El dinero o terreno obtenido a través de este canon pasará a formar parte del Patrimonio Público de Suelo¹³ y el destino de este Patrimonio Público de Suelo puede ser cualquiera de los fines siguientes¹⁴ :

- a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b) Conservación o mejora del medio ambiente.
- c) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales y otras actividades de interés social.
- d) Conservación y ampliación de dichos patrimonios públicos de suelo.
- e) A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie mediante permuta, de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinado a sistemas generales.

En este estudio no se tienen en cuenta los posibles incrementos de Patrimonios públicos de suelo ni en metálico ni en bienes, ni los ingresos obtenidos mediante la enajenación de nuevos terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo procedentes del cobro del Canon en suelo rústico.

Participación de la Administración en el Aprovechamiento Urbanístico

En el Suelo Urbanizable Ordenado ¹⁵ y en el Suelo Urbano No Consolidado¹⁶, los propietarios deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector. Esta cesión podrá sustituirse en dinero al Ayuntamiento.

Los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico, pasarán a formar parte del Patrimonio Público de Suelo¹⁷. Por lo tanto se le aplica el artículo 76 "Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo".

Se ha realizado una estimación de lo que supondría la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico de las Unidades de Actuación en los Ámbitos Urbanísticos de Suelo Urbano. No se ha realizado el estudio para los Suelos Urbanizables.

¹² Artículo 62 del TRLotc-Lenac.

¹³ Artículo 74 del TRLotc-Lenac.

¹⁴ Artículo 76 del TRLotc-Lenac.

¹⁵ Artículo 71 del TRLotc-Lenac.

¹⁶ Artículo 72 del TRLotc-Lenac

¹⁷ Artículo 74 del TRLotc-Lenac

Se le asigna a cada unida de actuación un valor por unidad de aprovechamiento obtenido a través de la Ponencia de valores. Se realiza una aproximación entre metros cuadrados y unidades de aprovechamiento, con ello se producirá un error asumible.

En la siguiente tabla aparecen recogidos los datos, su explicación es la siguiente:

UA: Unidad de Aprovechamiento.

10% UALM: 10% de Cesión en Unidades de Aprovechamiento Lucrativo para el Municipio.

VALOR UA.: materialización en euros y pesetas de una Unidad de Aprovechamiento

VALOR ALM: valoración del Aprovechamiento Lucrativo Municipal.

A. SUELOS URBANOS

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	10% Ap UA €/UA	Valor UA	Total €
AGUJERO, EL	EA-1	5.196,00	3.254,00	325,40	242,01	78.750,05
	Totales	5.196,00	3.254,00	325,40	242,01	78.750,05
BARRIAL	B-1	10.476,00	8.374,00	837,40	242,01	202.659,17
	B-3	4.519,00	2.691,00	269,10	242,01	65.124,89
	B-4	4.802,00	3.258,00	325,80	242,01	78.846,86
	B-5	3.397,00	2.322,00	232,20	242,01	56.194,72
	B-6	4.931,00	5.421,00	542,10	296,57	160.770,60
	B-7	9.109,00	7.205,00	720,50	242,01	174.368,21
	B-8	15.685,00	14.037,00	1.403,70	242,01	339.709,44
	B-10	3.350,00	2.610,00	261,00	242,01	63.164,61
	Totales	56.269,00	45.918,00	4.591,80		1.140.838,49
BLLO. DEL VINO	BV-1	20.180,00	10.325,00	1.032,50	242,01	249.875,33
	Totales	20.180,00	10.325,00	1.032,50		249.875,33
CAIDERS	C-1	3.155,00	3.118,00	311,80	242,01	75.458,72
	C-2	3.917,00	2.699,00	269,90	296,57	80.044,24
	Totales	7.072,00	5.817,00	581,70		155.502,96
CONDENADOS, LOS	CO-1	10.208,00	7.146,00	714,60	242,01	172.940,35
	Totales	10.208,00	7.146,00	714,60		172.940,35
FURNIA, LA	FU-1	5.470,00	4.165,00	416,50	296,57	123.521,41
	Totales	5.470,00	4.165,00	416,50		123.521,41
GÁLDAR, CASCO	G-3	19.582,00	14.229,00	1.422,90	298,38	424.564,90
	G-6	8.608,00	6.698,00	669,80	298,38	199.854,92
	G-7	6.512,00	5.447,00	544,70	242,01	131.822,85
	G-8	7.731,00	6.343,00	634,30	298,38	189.262,43
	G-9	5.528,00	8.100,00	810,00	243,22	197.008,20
	G-10	2.846,00	3.033,00	303,30	243,22	73.768,63
	G-11	7.729,00	9.059,00	905,90	243,22	220.333,00
	G-12	7.847,00	8.058,00	999,60	243,22	243.122,71
	G-13	7.347,00	8.486,00	848,60	243,22	206.396,49
	Totales	96.630,00	89.696,00	8.969,60		2.331.348,35
MARMOLEJO	M-1	2.945,00	2.565,00	256,50	242,01	62.075,57
	M-2	6.885,00	6.059,00	605,90	242,01	146.633,86
	M-3	11.505,00	9.918,00	991,80	242,01	240.025,52
	M-5	2.855,00	3.335,00	333,50	203,10	67.733,85
	M-6	6.585,00	6.791,00	679,10	203,10	137.925,21

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	10% Ap UA €/UA	Valor UA	Total €
	M-7	11.390,00	9.437,00	943,70	242,01	228.384,84
	M-8	15.235,00	10.341,00	1.034,10	242,01	250.262,54
	M-9	2.168,00	2.400,00	240,00	242,01	58.082,40
	M-10	17.873,00	17.510,00	1.751,00	203,10	355.628,10
	M-11	4.765,00	4.784,00	478,40	203,10	97.163,04
	M-12	5.670,00	3.811,00	381,10	242,01	92.230,01
	M-13	11.257,00	9.416,00	941,60	242,01	227.876,62
	M-14	12.339,00	8.981,00	898,10	242,01	217.349,18
	M-15	3.900,00	4.280,00	428,00	203,10	86.926,80
	Totales	115.372,00	99.628,00	9.962,80		
NIDO CUERVO	NC-1	6.725,00	5.769,00	576,90	242,01	139.615,57
	NC-2	14.410,00	12.093,00	1.209,30	242,01	292.662,69
	NC-3	5.960,00	4.671,00	467,10	242,01	113.042,87
	Totales	27.095,00	22.533,00	2.253,30		
PISO FIRME	PF-1	12.883,00	8.818,00	881,80	242,01	213.404,42
	PF-2	11.811,00	8.244,00	824,40	296,57	244.492,31
	PF-3	16.560,00	13.163,00	1.316,30	242,01	318.557,76
	PF-4	10.791,00	7.370,00	737,00	242,01	178.361,37
	PF-5	24.640,00	16.031,00	1.603,10	242,01	387.966,23
	PF-6	2.785,00	1.931,00	193,10	296,57	57.267,67
	Totales	79.470,00	55.557,00	5.555,70		
QUINTANA, LOS	Q-1	3.895,00	2.108,00	210,80	242,01	51.015,71
	Q-2	12.466,00	8.996,00	899,60	242,01	217.712,20
	Q-3	14.325,00	7.864,00	786,40	296,57	233.222,65
	Q-4	11.740,00	7.731,00	773,10	242,01	187.097,93
	Q-5	3.790,00	2.169,00	216,90	242,01	52.491,97
	Q-6	5.530,00	3.380,00	338,00	242,01	81.799,38
	Q-7	9.705,00	3.478,00	347,80	296,57	103.147,05
	Q-9	8.435,00	6.224,00	622,40	242,01	150.627,02
	Q-10	12.996,00	736,00	73,60	242,01	17.811,94
	Q-19	10.765,00	6.926,00	692,60	242,01	167.616,13
	Q-20	2.554,00	1.300,00	130,00	242,01	31.461,30
	Q-21	4.647,00	2.853,00	285,30	242,01	69.045,45
	Q-22	7.260,00	5.634,00	563,40	242,01	136.348,43
	Q-23	8.098,00	4.635,00	463,50	242,01	112.171,64
Totales	116.206,00	64.034,00	6.403,40			1.611.568,79
SAN ISIDRO	SI-1	12.365,00	10.533,60	1.053,36	242,01	254.923,65
	SI-2	7.856,00	7.350,30	735,03	242,01	177.884,61
	SI-3	27.755,00	26.685,90	2.668,59	242,01	645.825,47
	SI-4	4.916,00	4.413,60	441,36	242,01	106.813,53
	SI-5	16.550,00	13.806,00	1.380,60	203,10	280.399,86
	Totales	69.442,00	62.789,40	6.278,94		
SARDINA	S-1	11.970,00	11.921,00	1.192,10	203,10	242.115,51
	S-2	20.844,00	9.588,00	958,80	203,10	194.732,28
	S-3	11.371,00	11.563,00	1.156,30	242,01	279.836,16
	S-4	11.895,00	14.256,00	1.425,60	203,10	289.539,36
	Totales	56.080,00	47.328,00	4.732,80		

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	10% Ap UA €/UA	Valor UA	Total €
SAUCILLO, EL	SU-1	7.170,00	6.816,00	681,60	242,01	164.954,02
	Totales	7.170,00	6.816,00	681,60		164.954,02
TOTALES						17.695.914.07
SAN ISIDRO INDUSTRIAL	SI.I-1	18.692,00	9.678,00	967,80	205,16	198.553,85
	Totales	18.692,00	9.678,00	967,80		198.553,85
TOTAL						17.894.467.92

B. SUELOS URBANIZABLES

ÁMBITO	UA Nº	10% Ap UA	Valor UA	Total
Casco	UA-1-SUSO-R-1	9.090	298,38	2.712.274,20 €
Casco	UA-2-SUSO-R-1	8.728	298,38	2.604.260,64 €
San Isidro-El Roque	UA-1-SUSO-R-2	2.054	203,1	417.167,40 €
San Isidro-El Roque	UA-2-SUSO-R-2	2.878	203,1	584.521,80 €
San Isidro Norte	UA-1-SUSO-I-1	17.246	203,1	3.502.662,60 €
San Isidro Norte	UA-2-SUSO-I-1	960	203,1	194.976,00 €
Llano Los Quintanas	UA-1-SUSO-R-3	5.227	203,1	1.061.603,70 €
Llano Los Quintanas	UA-2-SUSO-R-3	1.941	203,1	394.217,10 €
Llano Los Quintanas	UA-3-SUSO-R-3	3.290	203,1	668.199,00 €
Llano Los Quintanas	UA-4-SUSO-R-3	3.997	203,1	811.790,70 €
Llano Los Quintanas	UA-5-SUSO-R-3	4.401	203,1	893.843,10 €
Llano Los Quintanas	UA-6-SUSO-R-3	5.399	203,1	1.096.536,90 €
Llano Los Quintanas	UA-7-SUSO-R-3	3.016	203,1	612.549,60 €
Llano Los Quintanas	UA-8-SUSO-R-3	1.825	203,1	370.657,50 €
Playa Canaria	UA-1-SUSO-R-4	14.824	296,57	4.396.353,68 €
Playa Canaria	UA-2-SUSO-R-5	8.631	296,57	2.559.695,67 €

ÁMBITO	UA Nº	10% Ap UA	Valor UA	Total
Sardina	UA-1-SUSO-R-5	728	296,57	215.902,96 €
Sardina	UA-2-SUSO-R-6	2.743	296,57	813.491,51 €
Finca Pavón	UA-1-SUSO-R-6	2.606	296,57	772.861,42 €
El Agujero	UA-1-SUSO-R-7	3.018	296,57	895.048,26 €
Las Longueras	UA-1-SUNS-E	9.357	243,22	2.603.426,88 €
	TOTAL	247.282		27.854.423,28 €

El Patrimonio Municipal de Suelo objeto de cesión en SUNCU y Suelo Urbanizable tiene un valor total estimado que asciende a :

Suelos Urbanos No Consolidados	17.894.467.92 €
Suelos Urbanizables	27.854.423,28 €
Total	45.748.891.20€

No se incluyen en estas cantidades las resultas de subasta o enajenación por cualquiera de los sistemas previstos en la Ley de las parcelas o solares edificables que forman parte del Patrimonio de Suelo del Ayuntamiento con carácter previo al Plan General y, que en el caso de Gáldar presenta una dimensión importante respecto del Presupuesto Municipal. Estos ingresos se consideran como reserva de Patrimonio para posibles desviaciones respecto de la estimación efectuada o gastos urbanísticos de difícil previsión.

En el Programa de Actuación la gran mayoría de las Unidades de Actuación se han temporalizado en el Primer Cuatrienio para dar la iniciativa, en el desarrollo del suelo, a los particulares.

Es muy improbable que se desarrollen todas la Unidades de Actuación en el período de Programación del Plan General, ocho años, por lo tanto se parte de la hipótesis de que aproximadamente el 50% de las Unidades de Actuación se desarrollen en el período estudiado, en vista de la evolución de la gestión urbanística durante la vigencia de las Normas Urbanísticas anteriores.

Calculando una media ponderada en los ocho años y aplicando un 50% tenemos unos ingresos agregados para invertir en Patrimonio Público de Suelo de alrededor de 2.843.688 euros de media al año, tal y como se reflejan en el cuadro anterior.

4.2.4 Resumen de Posibilidades de Financiación Municipal

A continuación se resumen las posibilidades de inversión municipal que se han obtenido para el Ayuntamiento de Gáldar en el período que dura el Plan General de Ordenación. Diferenciaremos en los cuadros por un lado la previsión de la Capacidad Inversora derivada de sus presupuestos y la previsión de ingresos derivados de la materialización en dinero del Aprovechamiento Lucrativo Municipal derivado del desarrollo de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

CAPACIDAD INVERSORA ANUAL	3.682.878 €/año	2.996.057 €/año
----------------------------------	------------------------	------------------------

INGRESOS 10% APROVECHAMIENTO	2.843.688 €/año	2.843.688 €/año
-------------------------------------	------------------------	------------------------

Esto implica las posibilidades de financiación siguientes:

MEDIA ANUAL DE FINANCIACIÓN	6.526.566 €/año	5.839.745 €/año
------------------------------------	------------------------	------------------------

4.2.5 Otros Agentes Públicos Financiadores del Plan General

El Estudio Financiero debe incluir una aproximación de la asignación de los esfuerzos de inversión entre los posibles agentes públicos.

El proceso de descentralización de las Administraciones Públicas Canarias, que se traduce en traspasos y delegaciones de competencias desde el Gobierno de Canarias a los Cabildos Insulares lleva consigo que los Cabildos aparezcan cada vez con más fuerza como una de las fuentes de financiación más importantes.

Por otro lado destaca la Unión Europea como posible agente financiador sobre todo por el hecho diferencial canario de ser Región Ultraperiférica.

Líneas de Financiación del Cabildo de Gran Canaria

Entre las competencias y funciones del Gobierno de Canarias traspasadas y delegadas a los Cabildos Insulares destacan:

- Régimen local y policía de espectáculos.
- Artesanía.
- Cultura, deportes y patrimonio histórico-artístico insular.

- Caza, actividades clasificadas y urbanismo.
- Ferias y mercados insulares.
- Agencias de extensión agraria.
- Transportes terrestres y por cable.
- Turismo.
- Servicios forestales, protección del medio ambiente y conservación de Espacios Naturales Protegidos.
- Conservación y policía de obras hidráulicas y administración insular de aguas terrestres.
- Explotación, uso y defensa, e infracciones y sanciones en materia de carreteras.
- Infraestructura rural de carácter insular.
- Ocupación, ocio y esparcimiento.
- Prestación de servicios especializados en cuestiones de prevención; de ejecución de las medidas de amparo que se establecen en la Ley 1/1997, de 7 de febrero, de Atención Integral de Menores; y de asesoramiento y cooperación técnica, jurídica y económica a las entidades municipales, de acuerdo con lo establecido en la legislación de régimen local.
- Gestión de Centros de Atención a Minusválidos y Tercera Edad de titularidad de la Comunidad Autónoma y administración de fondos públicos para la subvención de Servicios Sociales Especializados de cualquier otra titularidad.

En este sentido el Cabildo de Gran Canaria dispone de diferentes programas de inversiones a los que se acogen las Corporaciones Locales.

El Cabildo de Gran Canaria dispone de diferentes programas de inversiones a los que se pueden acoger las Corporaciones Locales. A continuación se realiza un resumen de los programas:

- Plan de Actuaciones en Municipios.
- Plan de Embellecimiento de Gran Canaria.
- Transportes.
- Obras de Desarrollo Rural.
- Cesión de Carreteras a Municipios.
- Refuerzo de Firme y Muros.
- Acondicionamiento de Carreteras.

- Plan de Residuos Sólidos.
- Actuaciones Medioambientales.
- Servicio Insular Contra Incendios.
- Programa Operativo Local.
- Plan Insular de Obras y Servicios ...

Líneas de Financiación de la Comunidad Autónoma

Destaca el Fondo de Financiación Municipal que transfiere la Comunidad Autónoma a los Ayuntamientos y que pueden dedicar a inversión siempre que cumplan los ratios de saneamiento económico.

Las líneas de financiación del Gobierno de Canarias vienen recogidos en su Plan de Desarrollo de Canarias 2000-2006, que establecerá las pautas del futuro desarrollo de Canarias y cuyas líneas de intervención se centran, resumidamente, en las siguientes:

- Mejorar la accesibilidad de Canarias respecto al exterior y la integración territorial del Archipiélago.
- Mejorar la competitividad del tejido productivo de la región.
- Promover la generación de empleo y la cualificación de los recursos humanos.
- Garantizar la disponibilidad de recursos naturales básicos para el desarrollo económico y promover un uso sostenible del territorio y del medio ambiente.
- Mejorar la cobertura y la calidad de los servicios públicos vinculados a las personas.

Líneas de Financiación de la Unión Europea

En este apartado se realiza un resumen de los Fondos Estructurales, Iniciativas Comunitarias y Acciones Innovadoras, aprobadas por la Unión Europea para el período 2000-2006, que son otra posible fuente de financiación para las intervenciones.

Fondos Estructurales

Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER).-

Su ámbito de actuación son inversiones productivas que permitan la creación o el mantenimiento de puestos de trabajo duraderos, inversiones e infraestructuras. El desarrollo del papel potencial endógeno mediante medidas de incentivación y apoyo de las iniciativas de desarrollo local y empleo y de las actividades de las pequeñas y medianas empresas.

Los beneficiarios son autoridades públicas, locales y regionales.

Fondo Social Europeo (FSE).-

El ámbito de actuación es la asistencia a personas, a estructuras y sistemas y medidas de acompañamiento.

Los beneficiarios son autoridades públicas, locales y regionales.

Instrumento Financiero de Orientación Pesquera (IFOP).-

Persigue contribuir a alcanzar un equilibrio duradero entre recursos de la pesca y su explotación. Incrementar la competitividad de las estructuras de explotación y el desarrollo de empresas económicamente viables, mejorar el abastecimiento y revalorizar los productos, y contribuir a la revitalización de las zonas que dependen de la pesca y la acuicultura.

Los beneficiarios son las autoridades públicas, locales y regionales.

Fondo Europeo de Orientación y Garantía Agrícola (FEOGA).-

Su ámbito son inversiones en explotaciones agrícolas, ayudas a zonas desfavorecidas y limitaciones medioambientales, ayuda a la silvicultura y fomento de adaptación y desarrollo de zonas rurales.

Los beneficiarios son autoridades públicas, locales y regionales.

Fondo de Cohesión.-

Inversiones en explotaciones agrícolas, ayudas a zonas desfavorecidas y limitaciones medioambientales, ayuda a la silvicultura y fomento de adaptación y desarrollo de zonas rurales.

Los beneficiarios son las autoridades públicas, locales y regionales.

Iniciativas Comunitarias

Dentro de estas iniciativas para el período 2000-2006 están las siguientes:

URBAN: Iniciativa comunitaria relativa a la regeneración económica y social de las zonas urbanas.

EQUAL: Iniciativa comunitaria de recursos humanos.

LEADER +: Relaciones de actividades de desarrollo de la economía rural.

INTERREG : Cooperación transfronteriza, transnacional e interregional.

5. CUADROS DE PROGRAMACIÓN, EVALUACIÓN ECONÓMICA Y ASIGNACIÓN FINANCIERA DE LOS AGENTES INVERSORES

La síntesis del Estudio Económico–Financiero y de la Programación Temporal del Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Gáldar, queda reflejada en los Cuadros de Programación.

Estos cuadros relacionan todas las intervenciones públicas sujetas a valoración económica y asignación financiera. Cada actuación contendrá los datos básicos para su evaluación económica y financiera:

- Descripción.
- Ubicación: plano y calle.
- Tipo de Suelo.
- Forma de obtención del suelo.
- Asignación por cuatrienios.
- Asignación de la financiación.

La información se sistematiza a través de distintas tablas o cuadros de programación, formados por los siguientes:

1. *Servicios Públicos de Infraestructuras: Programación, Evaluación Económica y Asignación Financiera.*
2. *Dotacional Comunitario: Programación, Evaluación Económica y Asignación Financiera.*
3. *Resumen por Barrios: Programación y Evaluación Económica.*
4. *Resumen Financiación Municipal: Programación, Evaluación Económica y Asignación Financiera Municipal.*

6. VIABILIDAD PRESUPUESTARIA Y FINANCIERA DEL PLAN GENERAL

A raíz del estudio realizado, siempre y cuando se cumplan o mejoren, las hipótesis de trabajo establecidas, el Ayuntamiento de Gáldar está en condiciones de afrontar razonablemente la ejecución de las intervenciones propuestas en el Plan General de Ordenación. Es importante recordar que no se han contemplado posibles proyectos iniciados o comprometidos por el Ayuntamiento a la fecha de la redacción del presente documento.

Las siguientes cifras pueden ser objeto de variación, tanto las previsiones de financiación como de inversión, ya que pueden existir incrementos o disminuciones de la inversión prevista o del nivel de endeudamiento, pueden concretarse aportaciones supralocales no previstas, ...

Se recoge a continuación la media de inversión anual del Plan General por cuatrienios:

MEDIA ANUAL INVERSIÓN	5.334.020 €/año	3.779.734 €/año
------------------------------	------------------------	------------------------

A continuación aparecen los datos de las media de la Capacidad financiera anual para el Ayuntamiento de Gáldar por cuatrienios:

MEDIA ANUAL DE FINANCIACIÓN	6.526.566 €/año	5.839.745 €/año
------------------------------------	------------------------	------------------------

La siguiente tabla refleja el saldo entre las posibilidades de inversión y financiación, en medias anuales ponderadas. Aparecen los saldos del primer cuatrienio, segundo cuatrienio y el saldo agregado de la totalidad del Plan General de Ordenación.

SALDO	1.192.546€/año	2.060.011 €/año
--------------	-----------------------	------------------------

Se debe realizar una reasignación de las intervenciones entre el primer y segundo cuatrienio, ya que la viabilidad del primer cuatrienio es negativa, por lo tanto parte de las intervenciones previstas en el primer cuatrienio se deberían pasar al segundo cuatrienio. A pesar de ese desfase la viabilidad agregada del Plan General de Ordenación de Gáldar es positivo.

Se puede resumir que a raíz del estudio realizado el Plan es viable desde el punto de vista presupuestario y financiero, basándonos en los datos agregados de los dos cuatrienios, los realmente representativos. Hemos de hacer la salvedad de que los datos entre inversión y financiación están muy ajustados, por lo que cualquier tipo de desviación sobre ellos tendría efectos importantes, por lo que una adecuada planificación y seguimiento del Plan es fundamental para "garantizar" su viabilidad.

7. RELACIÓN DE FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS POR SISTEMAS GENERALES A OBTENER POR EXPROPIACIÓN U OCUPACIÓN DIRECTA EN EL PGO DE GÁLDAR.

El presente apartado es para dar cumplimiento al artículo 142 del Decreto 183/2004, de 21 de Diciembre, Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias, que obliga al planeamiento a relacionar las fincas y propietarios afectados por Sistemas Generales a obtener por el procedimiento de expropiación u ocupación directa.

1.- Red Viaria.

SGV1. Carretera de Sardina.

Finca catastral			Propietario
Naturaleza	Polígono	Parcela	Apellidos y Nombre o Razón Social
Rústica	1	89	García Alvarado, Pino
Rústica	1	90	Rodríguez Alonso, Micaela
Rústica	1	138	Domínguez Romero, Rafael
Rústica	1	139	Ayala Jiménez, Enma
Rústica	1	140	Rodríguez Díaz, Francisco
Rústica	1	141	Molina González, Ernesto
Rústica	1	142	Herederos de D. José Samsó Caballero
Rústica	1	143	Rodríguez Díaz, Miguel
Rústica	1	148	Godoy Melián, Manuel
Rústica	1	149	Reyes Oliva, José
Rústica	1	150	BAHUAU SL
Rústica	1	164	AGROMIRA SL
Rústica	1	175	Hnos. Suárez Saavedra y Molina Suárez, Elisa
Rústica	1	176	Hnos. Suárez Saavedra y Molina Suárez, Elisa
Rústica	1	255	Tesorería Territorial de la Seguridad Social
Rústica	1	256	Desconocido
Rústica	1	257	García Díaz, José
Rústica	1	258	Ruiz Sosa, José
Rústica	1	259	Mauricio Padrón, Antonio
Rústica	1	260	Guerra de Aguilar Massieu, Nicolás y María del Carmen
Rústica	1	361	Rodríguez Pérez, Juan
Rústica	1	367	LA HUERTA CANARIA SL
Rústica	1	368	Bautista Afonso, Óscar
Rústica	1	393	Delgado Molina, Mario
Rústica	1	394	Monzón Pérez, David
Rústica	1	395	Molina Moreno, Cristóbal
Rústica	1	454	LA CHARCA DE GRIMÓN SL
Rústica	1	455	LA CHARCA DE GRIMÓN SL
Rústica	1	457	Guerra de Aguilar Massieu, Nicolás y María del Carmen
Rústica	1	458	Herederos de D. Félix Marcelo Guerra
Rústica	1	459	Mendoza Padrón, Antonio
Rústica	1	468	López García, Juan Manuel
Rústica	1	469	Oliva del Pino, Isidro

Rústica	1	471	Melián Sánchez, Salvador
Rústica	1	472	Henríquez del Río, Modesta Dolores
Rústica	1	514	Godoy Melián, Manuel
Diseminado	1	9074	Domínguez Romero, Rafael y 4 hermanos
Diseminado	1	9075	Rodríguez Díaz, Francisco
Diseminado	1	9076	Molina González, Ernesto
Diseminado	1	9081	AGROMIRA SL
Diseminado	1	9118	Mendoza Padrón, Antonio
Diseminado	1	9119	López García, Juan Manuel

SG V4. C/ Pío XII. Los Quintana-Taya.

Finca catastral			Propietario
Naturaleza	Polígono	Parcela	Apellidos y Nombre o Razón Social
Rústica	3	439	Sarmiento Guerra, Pedro
Rústica	3	498	Medina Rodríguez, Carmen
Rústica	3	500	Sarmiento Guerra, Pedro
Rústica	3	521	González Suárez, Margarita
Rústica	3	669	Sánchez Díaz, Rafael
Rústica	3	670	Sánchez Mendoza, Félix Manuel
Rústica	3	673	Ramos Rodríguez, María Dolores
Rústica	3	674	Mateos Padrón, José Gabriel
Rústica	3	675	Ramos Rodríguez, María Dolores
Rústica	3	679	Vega García, Atanasio
Rústica	3	680	Mateos Melián, José
Rústica	3	681	Mateos Melián, José
Rústica	3	682	Mateos Melián, José
Rústica	3	684	Díaz Tacoronte, Candelaria
Rústica	3	840	Moreno Jiménez, Faustino
Rústica	3	841	Guillén Jiménez, Isidoro
Rústica	3	904	Rodríguez Pérez, José
Rústica	3	914	Rodríguez Rodríguez, Simón Bonifacio
Rústica	3	921	Mateo Silva, Gabriel
Rústica	3	922	Sosa Guillén, Leonor
Rústica	3	923	Mateos Padrón, Lucía - José Gabriel
Rústica	3	929	Padrón Sosa, Domingo
Rústica	3	930	González Rodríguez, Antonio Manuel
Rústica	3	939	Rodríguez Rodríguez, Simón Bonifacio
Rústica	3	940	Estévez Pérez, Eugenio
Rústica	3	943	Rodríguez Rodríguez, Simón Bonifacio
Rústica	3	944	Rodríguez Rodríguez, Simón Bonifacio
Rústica	3	962	Vega Ramírez, Juan

SG V5. C/ Camino Laquete. Los Quintana.

Finca catastral			Propietario
Naturaleza	Polígono	Parcela	Apellidos y Nombre o Razón Social
Rústica	3	775	García Sánchez, Agustina
Rústica	3	872	Ruiz Silva, Francisco
Rústica	3	873	Ojeda Ruiz, Juan
Rústica	3	874	Silva Linares, Concepción
Rústica	3	875	Silva Linares, José
Rústica	3	889	Desconocido

SG V7. C/ Trafalgar. Los Quintana.

Finca catastral			Propietario
Naturaleza	Polígono	Parcela	Apellidos y Nombre o Razón Social
Rústica	3	757	Barrios Betancor, José
Rústica	3	758	Rivero Moreno, Fermín
Rústica	3	759	Sánchez Molina, Francisco
Rústica	3	760	Medina Padrón, Cristóbal
Rústica	3	761	Roque López, Jacoba
Rústica	3	769	Díaz Almeida, José
Rústica	3	770	García Sánchez, José
Rústica	3	773	García Sánchez, Francisca
Rústica	3	774	Jiménez García, Alexis-Manuel
Rústica	3	867	Silva Linares, José
Rústica	3	868	Silva Linares, Isidro y otros
Rústica	3	873	Ojeda Ruiz, Juan
Rústica	3	881	Mateos Mendoza, Francisco
Rústica	3	882	Molina Sosa, Pedro
Rústica	3	889	Desconocido
Rústica	3	890	Mateos Mendoza, Francisco
Rústica	3	898	Silva Linares, José
Rústica	3	899	Ruiz Silva, Antonio

2.- Sistema General de Espacios Libres.

SG ARQ3. Parque Arqueológico "Los Mugaretos de El Clavo".

Finca catastral			Propietario
Naturaleza	Polígono	Parcela	Apellidos y Nombre o Razón Social
Rústica	1	001(9082)	Desconocido
Rústica	1	002 (9083)	Desconocido
Rústica	1	003 (9084)	Desconocido
Rústica	1	004 (9085)	Desconocido
Rústica	1	005 (9086)	Desconocido
Rústica	1	026	Desconocido
Rústica	1	9132	Ayuntamiento de Gáldar
Rústica	1	169	GRANJA DE LAS NIEVES
Rústica	1	170	Ayuntamiento de Gáldar
Rústica	1	171	Rodríguez Quesada, Ignacio
Rústica	1	549	Lugo González, Pedro Antonio

SG EL7. Parque Urbano de Caideros.

Finca catastral			Propietario
Naturaleza	Polígono	Parcela	Apellidos y Nombre o Razón Social
Rústica	7	32	Moreno Jiménez, Juan
Rústica	7	39	Desconocido
Rústica	7	42	Moreno Jiménez, José María
Urbana		6457405 DS3065N	Desconocido
Urbana		6457406 DS3065N	Díaz Moreno, Maximiano
Urbana		6457407 DS3065N	DIÓCESIS DE CANARIAS

SG EL10. Parque Temático Cuevas de Facaracas.

Finca catastral			Propietario
Naturaleza	Polígono	Parcela	Apellidos y Nombre o Razón Social
Urbana		5726107 DS3152N	Álamo Rodríguez, Magdalena
Urbana		5726108 DS3152N	Del Río Padrón, Rafael Juan
Urbana		5726109 DS3152N	Mederos López, Miguel
Urbana		5726110 DS3152N	Medina Mauricio, Teodoro
Urbana		5726111 DS3152N	Benítez Mendoza, Florentina
Urbana		5726112 DS3152N	Mederos López, Miguel
Urbana		5726113 DS3152N	Desconocido
Urbana		5726114 DS3152N	RAIMUNDO BOLAÑOS LEÓN SL
Urbana		5726115 DS3152N	Padrón Torres, Benedicto
Urbana		5726116 DS3152N	Desconocido
Urbana		5823201 DS3152N	Desconocido
Urbana		5823202 DS3152N	Bolaños Padrón, Antonio
Urbana		5823203 DS3152N	Desconocido
Urbana		5823204 DS3152N	Desconocido
Urbana		5823205 DS3152N	Desconocido

2.- Sistemas Generales Deportivos.

SGD. Campo de Fútbol de Caideros.

Finca catastral			Propietario
Naturaleza	Polígono	Parcela	Apellidos y Nombre o Razón Social
Rústica	7	25	Rivero Rivero, Emilia
Rústica	7	26	Mendoza Mendoza, Generosa
Rústica	7	32	Moreno Jiménez, Juan
Rústica	7	36	Gil Moreno, Juan
Rústica	7	37	Gil Moreno, Sebastiana
Rústica	7	38	Gil Moreno, Juana
Rústica	7	39	Desconocido
Urbana	6457402 DS3065N		Mendoza Mendoza, Generosa
Urbana	6457403 DS3065N		Moreno Jiménez, José María
Urbana	6457404 DS3065N		Gil Moreno, Eulogio

2.- Sistemas Generales Sociales.

SGF. Cementerio y Tanatorio en San Isidro.

Finca catastral			Propietario
Naturaleza	Polígono	Parcela	Apellidos y Nombre o Razón Social
Urbana	4712801 DS3141S		Desconocido

APROBACIÓN DEFINITIVA

ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR

gáldar



PLAN OPERATIVO
ÁMBITOS URBANÍSTICOS DE GESTIÓN

1. Suelo Urbanizable.

Integran el suelo urbanizable los terrenos que el PGO adscribe mediante su clasificación a esta clase de suelo, de conformidad con lo preceptuado en el art. 52 del TRLOTENC'00, por ser susceptible de transformación mediante su urbanización, y capaz de acoger los futuros desarrollos urbanos que cubran las necesidades y demandas previsibles, según los criterios expresados para definir el modelo territorial, y atendiendo al principio de preservación de los elementos esenciales del territorio.

Esta clasificación del suelo urbanizable viene determinada en gran medida por la propia clasificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, cuyos suelos aptos para urbanizar con Plan Parcial aprobado o en algún estado de tramitación, se han clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado, que resultan ser siete sectores de uso residencial.

El suelo urbanizable clasificado por el presente PGO se dividirá en las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO). Con la calificación de Residencial –R- e industrial –I- de acuerdo con el uso característico del sector
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO). Con idéntica consideración que el anterior.

Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado. (SUSO).

Integrado por el suelo urbanizable en el que se hayan delimitado sectores y se haya aprobado su completa ordenación pormenorizada, que deberá comprender todas las determinaciones que legitiman los actos de transformación y uso del suelo previstos por el planeamiento.

Esta clasificación del suelo urbanizable viene determinada en gran medida por la propia clasificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, cuyos suelos aptos para urbanizar con Plan Parcial de Ordenación aprobado o en algún estado de tramitación, se han clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado. Además se incluyen los suelos urbanizables ordenados por el propio PGO.

Dentro de esta categoría el PGO distingue, en función de los usos del suelo, las siguientes subcategorías:

- Suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial. SUSO-R.
- Suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial. SUSO-I.

Se han incluido dentro de esa categoría los ámbitos que figuran en los cuadros siguientes:

CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUSO-R-1	CASCO DE GÁLDAR	26.6962
SUSO-R-2	SAN ISIDRO- EL ROQUE	8.4822
SUSO-R-3	LLANO DE LOS QUINTANAS	32.8203
SUSO-R-4	PLAYA CANARIA	67.5584
SUSO-R-5	SARDINA NORTE	8.6225
SUSO-R-6	FINCA PAVÓN	5.9600
SUSO-R-7	EL AGUJERO	12.4750
SUSO-R-8	CALETA DE ABAJO	8.8652
SUSO-R-9	PUENTE DE GÁLDAR	2.2094
TOTAL		173.6892

CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUSO-I-1	SAN ISIDRO NORTE (LOS QUINTANA)	35.0538
TOTAL		35.0538

❑ **Casco de Gáldar. SUSO-R-1.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de COTMAC de 11 de Abril de 2001, como SAU-2 (R), Sector-1 Gáldar.

Deberá incorporarse nuevo estudio de condiciones ambientales y sostener la premisa que la aprobación definitiva del P.P. ha culminado la tramitación urbanística y por tanto sus determinaciones están vigentes.

No obstante lo anterior parece adecuado la reconsideración de la ordenación propuesta, fundamentalmente en la U.A. nº 1 al objeto de buscar mejor localización de los aprovechamientos, sin que ello implique la pérdida de vigencia de las determinaciones del Plan.

La entrada en vigor del Plan Insular recomienda para los sectores afectados por la centralidad Guía-Gáldar PTP-14 acomodarse a las determinaciones de éste plan territorial, cuyo objetivo básico para este sector es procurar una mejor integración de los usos a introducir con la ciudad central de Gáldar.

❑ **San Isidro- El Roque. SUSO-R-2.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de COTMAC de 28 de Diciembre de 2000, como SAU-2 (R), Sector-5 San Isidro II – El Roque.

De los dos subsectores de que se compone este suelo urbanizable se encuentra en desarrollo, únicamente pendiente de inscripción registral, el situado en el Roque, mientras que se está a la espera de proyecto de compensación del primer subsector.

Hay que tener en cuenta la corrección de los bordes del sector de San Isidro derivado de la sentencia que lo declara suelo urbano.

❑ **Llano de Los Quintanas. SUSO-R-3.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de COTMAC de 30 de Junio y 1 de Julio de 1999, publicado en el BOC nº 124 de 15 de Septiembre de 2000, como SAU-1 (R) – Sector-6. Los Quintanas.

Este sector se encuentra aprobado definitivamente y sus Unidades de Actuación en gestión, no cabe reconsideración alguna de su desarrollo. Del Plan Parcial inicial se ha pasado a la consideración de suelo urbano consolidado aquellas porciones del mismo que cuentan con los servicios urbanísticos precisos para ser considerados como tales.

❑ **Playa Canaria. SUSO-R-4.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de CUMAC de 2 de Octubre de 1991, como SAU-1 (uf), Sector-7 Playa Canaria.

Pese a estar culminado el Plan Parcial, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación podría negociarse con la propiedad la relocalización de los aprovechamientos para cumplir la recomendación del PIO y salvaguardar la ladera del Sector.

Por la complejidad de la estructura de la propiedad presente en este sector, es aconsejable la introducción de dos o más etapas que adecúen la ejecución a las distintas condiciones de propiedad, de tal forma que se pueda proceder a la recepción provisional de la urbanización de forma parcial.

❑ **Sardina Norte. SUSO-R-5.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de CUMAC de 4 de Junio de 1998 y publicado en el BOC nº 99 de 5 de Agosto de 1998, como SAU-1 (R), Sector-9.1 Sardina, de acuerdo con las NNSS, pero debido a la imposibilidad de materializar físicamente los aprovechamientos urbanísticos asignados al mismo y a la demanda de la Junta de Compensación, se amplía su límite y además, se excluyen dos núcleos de viviendas que se consideran Suelo Urbano Consolidado.

El Plan General retoma los criterios básicos de la ordenación de este sector, efectúa las correcciones que permitan su puesta en uso e incorpora la ordenación pormenorizada y completa del mismo para su posterior urbanización. Igualmente se incluye la división en dos unidades de actuación que simplifican los trámites de dicha urbanización.

❑ **Finca Pavón. SUSO-R-6.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de CUMAC de 14 de Marzo de 1991, publicado en el BOC nº 48 de 14 de Abril de 1997, como SAU-1 (uf), Sector-13, Finca Pavón.

Existencia de parcelación previa, edificación clandestina y propiedades dispuestas al desarrollo de este Sector.

❑ **El Agujero. SUSO-R-7.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de CUMAC de 23 de Febrero de 1999 y publicado en el BOC nº 9 de 21 de Enero de 2000, como SAU-1 (uf), Sector-17 El Agujero.

Sector en ejecución de urbanización y edificación que no es posible desclasificar. Para este sector se debe reconsiderar la posibilidad de modificar aquellos elementos del mismo que afectan al ámbito del BIC, incluida la parcela central de acceso que puede compensarse en el interior de éste.

❑ **Caleta de Abajo. SUSO-R-8.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente, y aunque el informe de la Consejería recomendaba su categorización como suelo rústico de Protección Agrícola, la estimación de la alegación presentada por los promotores mantiene su categoría de Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Se trata de un sector de Suelo Urbanizable de pequeña dimensión, tanto por su extensión superficial como por el reducido número de viviendas previstas en el mismo.

❑ **Puente Gáldar. SUSO-R-9.**

Se propone la clasificación de este sector de suelo urbanizable por su localización y centralidad en el casco de Gáldar. Se trata de un sector de pequeña dimensión.

❑ **San Isidro Norte. SUSO-I-1.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de CUMAC de 23 de Febrero de 1999 y publicado en el BOC nº 9 de 21 de Enero de 2000, como SAU-I1, Sector-11 San Isidro (Industrial).

Respecto de este sector hay que decir que se encuentra totalmente ejecutada la urbanización sobre un Plan Parcial aprobado definitivamente y la mayor parte de las edificaciones construidas, por lo que no cabe decisión alguna respecto de medidas cautelares que afecten a la clasificación; es cierto que en el sector del límite Sur con la GC-2 existe una pequeña porción que se incorpora desde el Plan General que viene zonificada como de protección por el PIO; y una segunda porción sobre el barranquillo que claramente se trata de un error por cuanto no presenta ordenación alguna. Esta invasión de suelo protegido por el Plan Insular se elimina del documento.

De otro lado, en el interior del sistema de espacios libres del Plan Parcial se reserva la franja limítrofe con el Monumento Natural de Amagro para que la ejecución de dichos espacios libres sea especialmente cuidadosa con la transición entre el suelo urbanizable y el de protección natural.

Hay que tener en cuenta que, si bien la edificación de esta urbanización se encuentra ejecutada en más de un 60% del parcelario disponible, quedando pendientes de ejecución sólo el 7%, la totalidad de las parcelas han sido ya objeto de transmisión por lo que el municipio carece de un solo metro cuadrado uso industrial en el mercado.

Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. (SUSNO).

Integrado por el suelo urbanizable sectorizado cuya ordenación no se haya producido.

En esta categoría se distinguen, en función de los usos del suelo, las siguientes subcategorías:

- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial. SUSNO-R.
- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial. SUSNO-I.

Se han incluido dentro de esa categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUSNO-R-1	SAN ISIDRO	6.3515
SUSNO-R-2	PANCHITO SILVA	13.8960
SUSNO-R-3	BARRANQUILLO DEL VINO	5.9760
SUSNO-R4	PISO FIRME	6.7944
SUSNO-R-5	SARDINA SUR – MIRADOR NOROESTE	11.2420
TOTALES		44.2599

CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO INDUSTRIAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUSNO-I-1	SAN ISIDRO SUR	4.7910
TOTALES		4.7910

Se incluye también la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico de uso Terciario, constituido por un sólo sector.

CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO TERCIARIO		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUNS-E	LAS LONGUERAS (Marmolejo)	12.7145
TOTAL		12.7145

□ San Isidro. SUSNO-R-1.

En este sector, SAU-2 (R), Sector-3 San Isidro en las NNSS, se segrega la parte discontinua del mismo existente entre el casco de San Isidro y Marmolejo y se incorpora el suelo comprendido entre el sector y el Barranco de San Isidro, regularizando el límite del mismo con el barranco.

Este sector proviene de una bolsa de suelo urbanizable de grandes proporciones que figuraba en la aprobación inicial anterior, y que se ha reducido únicamente a la pieza de remate del barrio hacia la GC-2.

□ **Panchito Silva. SUSNO-R-2.**

Sector de suelo entre el suelo urbanizable y los suelos urbanos de Los Quintanas propuesto como nuevo desarrollo residencial, para consolidar y dar cohesión a la trama urbana de la zona.

La justificación de este sector se deriva de su localización estratégica entre varios grupos de edificaciones del sector de Los Quintana y se incorporaba para tratar de lograr una estructura jerárquica y de conexión que unificara el disperso actual. Incluía entre sus determinaciones el compensar un parque urbano que potenciara aquella estructura.

□ **Barranquillo del Vino. SUSNO-R-3.**

Se mantiene el sector de suelo urbanizable de las NNSS, SAU-1 (uf), Sector-16 Barranquillo del Vino, cuyo objetivo es la reubicación de las viviendas afectadas por la Ley de Costas así como la recuperación del borde litoral.

Este sector se localiza en una propiedad municipal dentro de la cual el Ayuntamiento subastó parcelas hace cuarenta años, la denominada parcelación de Santo Domingo, de la cual existen planos en la corporación aunque los mismos no se correspondan con la realidad física del lugar. En este momento viene reivindicándose por parte de los adquirentes de aquellas parcelas que se materialice su derecho al suelo que pagaron en su día.

Directamente relacionado con el urbanizable de Playa Canaria, tiene como frontera el suelo urbano no consolidado del mismo nombre, cuyas edificaciones irregulares se intentan regularizar, con lo cual tendría apoyo y contigüidad con este suelo urbano y cerraría el límite natural de esta pieza de suelo.

Al objeto de darle homogeneidad a la frontera entre este urbanizable y el suelo agrícola protegido por el Plan Insular, se ha recortado la superficie a ordenar en continuidad con el límite del sector de Playa Canaria.

□ **Piso Firme. SUSNO-R-4.**

Este sector está formado por antiguas fincas que dejaron hace tiempo de cultivarse y que se han quedado aisladas entre los crecimientos urbanos de Piso Firme.

Sector que proviene de las Normas Subsidiarias como urbanizable, cuenta con Plan Parcial al cual el Ayuntamiento no ha dado tramitación por las dificultades de la estructura de la propiedad. Se está produciendo su contaminación con edificación derivada del uso agrícola. Parece razonable mantener como Suelo Rústico de Protección Agrícola el sector afectado por Bb3 del PIO.

Se introduce un Sistema General de Espacios Libres en la ladera de poniente de transición al suelo rústico, dejando la superficie en aquella que no está afectada por protección del Plan Insular.

□ **Sardina Sur. SUSNO-R-5.**

Este sector, antes SAU-1 (uf), Sector-10.1 y SAU-0, Sector-10.2 Mirador del Noroeste, se redelimita, por un lado uniendo los dos subámbitos con parte del sistema general de espacios libres SG-EL-4-PU Cueva Lapa, y por el otro, en el borde sur del subámbito 2, excluyendo del mismo la franja de suelo urbanizable de Campo de Golf Cueva Lapa y que, consecuentemente, se incluye en el ámbito del mismo.

Este sector se compone de dos piezas cuya contigüidad se establece mediante la incorporación de un parque intermedio, la pieza localizada al Este., que venía ligada con el proyectado campo de golf de Cueva Lapa, ha sido desclasificada por el Parlamento de

Canarias, aunque está recurrida dicha desclasificación por parte de la propiedad, el acuerdo del Parlamento propone Suelo Rústico de Protección Territorial, el informe de la Consejería propone Suelo Rústico de Protección Paisajística para el sector Este y Suelo Urbanizable No Sectorizado para la parte más situada más al Oeste.

□ **San Isidro Sur. SUSNO-I-1.**

Con respecto al sector de suelo urbanizable de uso industrial hay que señalar que tras el estudio de su ubicación, se ha planteado su localización contigua al suelo urbano de Los Quintanas frente al suelo industrial de San Isidro El Viejo (San Isidro Norte), proponiéndose para la ubicación de industrias pequeñas y medias, con uso industrial de pequeña dimensión.

Este sector venía incorporado como única alternativa en el territorio de Gáldar para el uso industrial ante la cercana colmatación del polígono San Isidro Norte; venía destinado a pequeña industria que no encuentra acomodo en las parcelas de aquel polígono y que, hasta el momento viene localizándose en parcelas de uso residencial. Tal es el caso del sector de Los Quintana cuya avenida central se está convirtiendo en una avenida industrial. Se proponía como uso mixto, con las cautelas que fueran necesarias, entre residencial y pequeña industria, con los filtros entre ambos usos que compatibilizaran su localización.

La propuesta final se concreta en la desaparición del uso residencial y la limitación en superficie de este sector según se recoge en el informe del Cabildo para adecuarla a los banales abandonados actualmente existentes.

□ **Las Longueras. SUNS-E.**

El PGO propone este suelo urbanizable para la implantación de un equipamiento comercial junto al enlace de la GC-2 con Gáldar y Sardina, a fin de consolidar el rol comarcal de la conurbación Guía-Gáldar.

Por razones de su proceso anterior se va a convertir en la pieza central de conflicto de la clasificación de suelo; por un lado se intentó tramitar su inclusión como urbanizable mediante modificación puntual de las Normas Subsidiarias, que en su tratamiento por parte de la COTMAC se suspendió con el argumento que debía incorporarse a la propuesta del Plan General. De otro lado el Plan Insular lo incorpora como zona Bb3 susceptible de acoger usos de transformación del territorio por su moderado valor agrario. Además la Disposición Transitoria del PIO lo remite al PTP14 de centralidad de la comarca GUÍA-GÁLDAR y, al mismo tiempo condiciona que no puede incorporarse nuevo Suelo Urbanizable.

Con todos estos datos y habiéndose suscrito modificado de convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad, y no teniendo capacidad el PTP14 para clasificar suelo nos encontramos en una situación de difícil encaje con los datos disponibles.

La posesión del suelo por parte de la empresa promotora, con el fin de proceder a su destino de uso comercial ha provocado la pérdida total del valor agrícola inicial, incluido el desmonte del suelo vegetal y su transporte a otras fincas agrícolas del municipio. Esto significa una modificación importante de las condiciones ambientales que se recogían en la valoración de las mismas efectuada para el Avance de este Plan.

Por todas estas premisas, el Plan General propone pasar a Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico esta pieza de suelo, independientemente de que su ordenación pueda realizarse de forma directa por tratarse de un único uso y, por limitaciones derivadas de la normativa del Plan Insular dejar en suspenso dicha clasificación hasta tanto el PTP-14 habilite la concreta clasificación que corresponde a esta pieza estratégica.

1. JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Tal como se establece en el art. 60.1 del TRLOTENC'00 el Plan General establecerá, para los sectores de suelo urbanizable, que habrán de desarrollarse a través de Plan Parcial de Ordenación, y para los suelos urbanos no consolidados, el **aprovechamiento urbanístico global y medio** en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias asignadas y demás circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viario, zonas verdes y demás dotaciones.

Por otra parte, en el caso expreso de los sectores de suelo urbanizable, según el artículo 32.2.b.2 del TRLOTENC'00 el aprovechamiento medio no podrá diferir entre los mismos en más de un 15%.

El aprovechamiento urbanístico de un sector de suelo urbanizable comprendido en el ámbito de este PGO es el índice que expresa el número de m² de superficie edificable de carácter lucrativo asignada por el planeamiento a cada m² de suelo del sector. Su cuantía se calcula mediante el siguiente procedimiento:

Para la obtención del valor del aprovechamiento medio de los sectores, el Plan General ha de establecer algunas cuestiones previas, que son:

1. Los **índices de edificabilidad máxima** para cada uno de los sectores delimitados.
2. El coeficiente que expresa el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás es el **Coficiente de Ponderación (C_P)**.

En el PGO de Gáldar el uso y tipología predominante en función del cual se relativiza el resto, es el residencial colectivo en manzana cerrada al que se asigna valor 1. Los coeficientes de ponderación relativos respecto a este valor se estiman tomando como referencia el "Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones" RD 1020/1993, aplicado al municipio de Gáldar en la **Ponencia de Valores** del año 2000.

USO RESIDENCIAL:

Coeficiente de Ponderación

Uso: Residencial en Viviendas Unifamiliares o Colectivas

Sistema de ordenación:

Edificación en manzana cerrada (b2, b3, a1, a2, b2r, be) 1'00

Uso: Residencial en Viviendas Colectivas

Sistema de Ordenación:

Edificación en manzana cerrada (m3, m4) 1'00

Uso: Residencial en Viviendas Colectivas

Sistema de Ordenación:

Edificación abierta. (A) 1'05

Uso: Residencial en Vivienda Unifamiliar

Sistema de Ordenación:

Vivienda entremedianeras (bh, bh2, ch, bhe) 1'15

Uso: Residencial en Vivienda Unifamiliar (Cj, c)

Sistema de Ordenación:

Edificación unifamiliar aislada o pareada 1'20

Dentro de este uso y en las diferentes tipologías se contempla el *carácter social de las viviendas* que con éste destino se impone su localización en los sectores desde el PGO, aplicándoles una minoración, con respecto al uso característico (tipología y uso dominante) del 10%; 0'90x Tipología dominante en la zona, todo ello referido a los ámbitos y sectores del casco, para las localizaciones periféricas, se entienden equivalentes ambos usos.

USO INDUSTRIAL:

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo comercial, la introducción de estos usos requiere un mayor consumo de volumen edificatorio, y además a que se pretende estimular la implantación de éstas actividades (en pequeña y mediana escala) en el desarrollo urbano de este municipio.

Coeficiente de Ponderación

Industrial exclusivo en edificación adosada de manzana cerrada	0'70
Industrial exclusivo en edificación abierta	0'80

USOS TERCIARIOS:USO COMERCIAL.

Se fija el coeficiente atendiendo al valor del mercado que lleva aparejado el uso comercial en función de los diferentes establecimientos donde se ubique, asociado a la residencia, en edificios de uso exclusivo comercial, en grandes superficies ligadas a actividades de ocio, etc., distinguiéndose:

Coeficiente de Ponderación

Pequeño comercio y local comercial	1,20
Galerías comerciales	1,30
Centros comerciales	1,30
Hipermercados y grandes superficies	1'30
(parcelas de gran superficie donde además de la gran superficie comercial se ubican equipamientos ligados al ocio, áreas ajardinadas y de estancia, áreas de aparcamiento, etc...)	

USO RECREATIVOCoeficiente de Ponderación

Hostelería y restauración	1,30
Locales de ocio, recreativos, de reunión, de espectáculos	1,30

USO DE OFICINASCoeficiente de Ponderación

Edificación mixta compatible con el uso residencial	1,20
Edificación de uso exclusivo	1,30

USO TURÍSTICO: Condicionado a su habilitación por los Planes de Desarrollo del Plan Insular, y con objeto de previsión de su posible implantación,

Coeficiente de Ponderación

Se fija el coeficiente atendiendo a la categoría de los establecimientos hoteleros:

Hoteles con categoría de 4*	2,35
Hoteles con categoría de 5*	2,65

USOS DOTACIONALES:Coeficiente de Ponderación

La edificabilidad asignada a las dotaciones y a los Sistemas Generales, de obligada cesión, no se computan para el cálculo del aprovechamiento lucrativo o, lo que es lo mismo, su coeficiente de ponderación es cero, siendo ésta la técnica a aplicar para la determinación de las unidades de aprovechamiento necesarias para el cálculo del aprovechamiento urbanístico

Equipamiento PrivadoCoeficiente de Ponderación

Club Social, Deportivo, etc.

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo privado, son unas dotaciones de servicios de interés público y social minorándose por ello en un 25% con respecto al uso característico (0'75x Tipología característica de la zona).

Caso específico de instalaciones deportivas de gran superficie y con clara vocación lucrativa, tal como campos de Golf, se fija un coeficiente específico al margen de la tipología característica de la zona.

0,45

USOS DE INFRAESTRUCTURAS:

Coeficiente de Ponderación

Aparcamientos en edificios exclusivos

0,70

Estaciones de Servicio

1,25 (*)

(*) Mediante Convenio Urbanístico y, por razones de la ordenación propuesta este coeficiente puede ser mayorado hasta un máximo de 2,00

3. **Coeficiente de homogeneización (C_H)** que se determinará por ponderación de los coeficientes que pretenden compensar las diferencias entre sectores en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, mayores costes de conexión a redes generales, dificultades en las condiciones de accesibilidad al sector, etc.

$$C_H = (F_A) \times (F_T) \times (F_p),$$

Se refieren a los siguientes aspectos:

3.1. **Coeficiente de accesibilidad (F_A)**, que relaciona la situación respecto a los sistemas generales y elementos estructurantes, valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, siendo el 1 asignado a las áreas con mejor grado de accesibilidad, 0'95 para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y 0'9 las peor comunicadas.

3.2. **Coeficiente topográfico (F_T)**, donde se valoran las características topográficas que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, asignando el valor 1 a las condiciones topográficas más favorables, 0'95 a los sectores con cierta dificultad y 0'9 a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

3.3. **Coeficiente de valoración del paisaje circundante (F_p)**, ya sea urbano o rural, así como las preexistencias (viviendas, elementos históricos o etnográficos, accesos a fincas agrícolas, etc.), que condicionen la ordenación. Se valora positivamente la existencia de bienes de carácter histórico o etnográfico que se incorporen a la nueva ordenación como elementos singulares mientras que se minoran el coeficiente si existen construcciones que condicionen en gran medida las alternativas de ordenación del sector.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9; valorándose con grado 1 los mejores paisajes donde no existen edificaciones o construcciones significativas en el sector, 0'95 para aquellos lugares con cierto grado de degradación y preexistencias condicionantes y 0'9 para los paisajes más degradados y con un número significativo de edificaciones existentes.

4. Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico se obtiene de la siguiente manera:

Se calcula la superficie edificable máxima del sector (S_E), producto de la superficie del mismo (S), por el coeficiente de edificabilidad (E).

$$S_E = S \times E$$

Se obtienen los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al sector, multiplicando la superficie edificable por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, coeficiente de ponderación (C_P).

El **aprovechamiento urbanístico homogeneizado del sector**, cuantificado en Unidades de Aprovechamiento (UA), es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicados por el coeficiente de homogeneización (C_H).

Aprovechamiento Urbanístico Homogeneizado = Σ Aprov. x C_H

Según se determina en los artículos 70, 71 y 72 del TRLOTENC'00 será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono de su equivalente valor monetario al Ayuntamiento, que en ningún caso debe ser inferior al valor de mercado.

Por último el **aprovechamiento medio del sector** se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico del sector por la superficie total del mismo, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

$$AM = \frac{\text{Aprov. Urbanístico Homogeneizado}}{\text{Sup. del sector} + \text{S.G}}$$

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32. 2.B).2 del TRLOTENC'00, el aprovechamiento urbanístico medio de cada uno de los suelos urbanizables sectorizados no podrá diferir entre sectores en más del 15%. Con objeto de verificar este intervalo entre los valores del aprovechamiento medio, el PGO prescinde del coeficiente de localización y considera, en función de la ordenación territorial y de las expectativas de desarrollo, la existencia en el municipio de áreas territoriales o áreas homogéneas de ordenación, que son:

Gáldar, que corresponde al propio Casco de Gáldar y sus inmediaciones así como los asentamientos urbanos próximos de Barrial y San Isidro, además del suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-TE Las Longueras y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-1 San Isidro.

Los Quintanas- Piso Firme, que comprende al área delimitada por Los Quintanas, San Isidro Norte (Industrial), El Agazal, Piso Firme, Las Cruces y Lomo Herrera, incluyendo los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSNO-R-2 Panchito Silva y SUSNO-I San Isidro Sur.

Costa, que corresponde a la zona de costa de Gáldar, delimitado por el límite del Casco de Gáldar, Nido Cuervo, Montaña de Gáldar, Barrial, San Isidro, y la GC-2. En la que se incluyen el suelo urbano de Sardina como núcleo principal, los suelos urbanizables sectorizados ordenados SUSO-R-5 Sardina Norte, y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-3 Barranquillo del Vino, y SUSNO-R-5 Sardina Sur.

La ponderación entre los aprovechamientos de los sectores se realizará entre aquellos situados en la misma área territorial, no excediendo del 15 % el de mayor aprovechamiento medio del valor del aprovechamiento medio más bajo.

1.1 Cálculo del aprovechamiento medio por sectores.

1. Dado que la mayoría de los sectores de suelo urbanizable no aparecen ordenados por el PGO, salvo para aquellos que en su ficha, del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, se establezcan determinaciones específicas, a la superficie mínima reservada en la ordenación para dotaciones y equipamientos en cumplimiento con el art. 36.1.a.3 del TRLOTENC'00 no se ha asignado a ningún uso concreto. De esta manera, el Plan Parcial de Ordenación en el

momento en que se redacte, atendiendo a las necesidades particulares detectadas en su ámbito y a la demanda social, asignará usos a las superficies de reserva.

2. Se ha asignado toda la edificabilidad de los sectores al uso residencial, de manera que la superficie que el Plan Parcial en su momento asigne a equipamientos comerciales u otros de carácter lucrativo, habrá de ser deducida de la edificabilidad residencial.

De cualquier manera nunca podrá asignarse toda la edificabilidad a uso residencial porque se ha asignado un número máximo de viviendas al sector menor del que, en función de la tipologías permitidas tendrían cabida en el mismo, puesto que se ha previsto que, al menos el 10% de la superficie edificable, se destine a otros usos.

1.2. Del cumplimiento del artículo 32.2.

El Plan General realiza, en cumplimiento del Artº 32.2.A.8 la reserva para vivienda sometida a algún régimen de protección en la totalidad de los sectores de suelos urbanizables en el 25% de aprovechamiento de los mismos, excepto el sector de SUSNO r-2 Panchito Silva que reserva el 50% con la limitación de que sólo el 33% puede ser destinado a viviendas en régimen de alquiler.

El TRLOTENC´00 determina que no se produzcan diferencias excesivas de los beneficios y plusvalías derivados de la clasificación de los suelos urbanizables entre los distintos sectores de tipología y uso homogéneos, estableciendo un margen del 15 % entre los unos y los otros dentro de la misma área homogénea.

En el caso del Plan General de Gáldar hay que partir de la base que una gran parte de los sectores de suelo urbanizable provienen de las Normas Subsidiarias y, aunque su nivel de ejecución se puede considerar mínimo, hay una importante cantidad de sectores que han completado los procesos de ordenación y gestión, contando con Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y operaciones de reparcelación debidamente aprobados. Esta circunstancia motiva la imposibilidad legal de proceder a su clasificación como suelo rústico, excepto mediante indemnización de los derechos adquiridos y, consecuentemente con ello, el Plan General incorpora las determinaciones sustantivas de dichos documentos de ordenación, fundamentalmente las referidas a usos, edificabilidades, aprovechamientos, sistemas generales y los parámetros de la ordenación pormenorizada del planeamiento parcial correspondiente.

Todos estos sectores, tal como se expuso en el listado anterior, se incorporan al Plan como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, con las determinaciones de sus Planes Parciales, excepto correcciones de errores, que tendrán condición de prevalentes frente a las condiciones contradictorias que pudiese contener la presente documentación del Plan General. La totalidad de los SUSO´s , excepto el SUSO R-5 Sardina Norte, cuya ordenación propone el Plan General, cuentan con unas condiciones específicas de aprovechamiento que no es posible asimilar al contenido del Artículo 32.2.B.2. puesto que están ordenados con carácter previo a la entrada en vigor del TRLOTENC´00.

El citado sector SUSO R-5, Sardina Norte se incluye en el cuadro de cumplimiento del citado precepto legal al objeto de que no difiera en más del 15% de los otros sectores del área homogénea territorial de Costa.

Respecto del Sector SUNS-E La Longuera, que aparece como único en el área Gáldar Casco, para sus determinaciones de aprovechamiento se ha tomado como referencia el sector de SUSO R-1, Casco de Gáldar que cuenta con un aprovechamiento Medio de 0,6600 UA´s/m², dentro de cuyo margen del 15% está el A.M. del SUNS-E, que es de 0,7361.

Se ha efectuado la comprobación de las distintas áreas homogéneas y verificado que todos los sectores se encuentra dentro del citado margen porcentual de garantías de equidad en la asignación de aprovechamientos.

TABLA DE SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS

Categoría	Denominación	Uso	Superficie Sector	S.G. Adscritos	SUP. incluidos S.G.	Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie Edificable	DENSIDAD	Nº VIVIENDAS
ÁREA TERRITORIAL GÁLDAR CASCO									
SUSO R-1	Casco Gáldar	RESID.	241699	25263	266962	0,75	181274	50,00	1457
SUSO R-2	San Isidro El roque	RESID.	84822		84822	0,62	52590	33,00	285
ÁREA TERRITORIAL LOS QUINTANA - PISO FIRME									
SUSO R-3	Los Quintana	RESID.	328203		328203	0,80	262562	38,00	1448 (360) ¹
ÁREA TERRITORIAL COSTA									
SUSO R-4	Playa Canaria	RESID.	675584		675584	0,30	202675	25,24	1665 (*)
SUSO R-5	Sardina Norte	RESID.	68749	17476	86225	0,549	37743	42,00	365
SUSO R-6	Finca Pavón	RESID.	59600		59600	0,48	28608	33,00	191
SUSO R-7	El Agujero	RESID.	124750		124750	0,34	42415	23,33	291 (60) ¹
SUSO R-8	Caleta de Abajo	RESID.	88652		88652	0,20	17730	14,55	129
SUSO R-9	Puente de Gáldar	RESID.	26558		26558	0,873	23184	44,00	117
ÁREA TERRITORIAL LOS QUINTANA PISO FIRME									
SUSO I-1	San Isidro Industrial	INDUS.	350538		350538	0,504	176671		
TOTALES			2049155	42739	2091894		1025453		4166
* No se computan las viviendas de Playa Canaria por considerarse de segunda residencia									
⁽¹⁾ Se consideran fuera de cómputo las viviendas existentes en estos sectores (señaladas entre paréntesis)									

TABLA DE SUELOS URBANIZABLES. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTO

Categoría	Denominación	Uso	Superficie Sector	S.G. Adscritos	SUP. incluidos S.G.	Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie Edificable	Cp	Fa	Ft	Fp	Coefic Homog	Aprov. Uas	Aprov. Medio
ÁREA TERRITORIAL GÁLDAR CASCO														
SUNS- E	Las Longueras	TERC.	127145		127145	0,596	75778,42	1,30	1,00	0,95	1,00	1,2350	93586,35	0,7361
SUSO R-9	Puente Gáldar	RESID.	26558		26558	0,873	23184,00	1,10	0,95	0,95	0,95	0,9431	21865,12	0,8233
SUSNO R-1	San isidro	RESID.	63515		63515	0,800	50812,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,9025	45857,83	0,7220
ÁREA TERRITORIAL LOS QUINTANA - PISO FIRME														
SUSNO I-1	San Isidro Sur	IND.	44495	3415	47910	0,75	33371,25	0,70	0,95	1,00	0,95	0,6318	21082,29	0,4400
SUSNO R-2	Panchito Silva	RESID.	104448	34512	138960	0,75	78336,00	1,02	0,95	1,00	0,90	0,8732	68400,55	0,4922
SUSNO R-4	Piso Firme	RESID.	52471	15473	67944	0,71	37369,00	0,98	0,90	0,95	1,00	0,8379	31311,48	0,4608
ÁREA TERRITORIAL COSTA														
SUSNO R-3	Barranquillo del Vino	RESID.	59760		59760	0,45	26892,00	1,10	1,00	0,95	0,90	0,9405	25291,27	0,4232
SUSNO R-5	Sardina Sur	RESID.	111357	1063	112420	0,47	52813,74	1,15	0,95	0,95	1,00	1,0352	54670,93	0,4863
SUSO R-5	Sardina Norte	RESID.	68749	17476	86225	0,689	47383,87	1,00	1,00	0,95	0,90	0,8555	40538,09	0,4701
TOTALES			658498	71939	730437		425940,28						402603,9	

Los SUSOS R-5 y R-9 se incluyen en la presente tabla a los efectos de cumplimiento del artículo 32.2.B.2) de TRLOTENC de equilibrio entre sectores de suelo urbanizable Dado que su ordenación se incorpora desde el presente Plan General.

La Ley del Territorio exige un equilibrio de aprovechamiento entre los sectores de una misma área territorial de más – menos el 15%. Si tomamos el sector con menor aprovechamiento medio y calculamos el 15% y lo añadimos a éste, el resultado es el límite de aprovechamiento que admiten los sectores de la misma área territorial, con lo que queda:

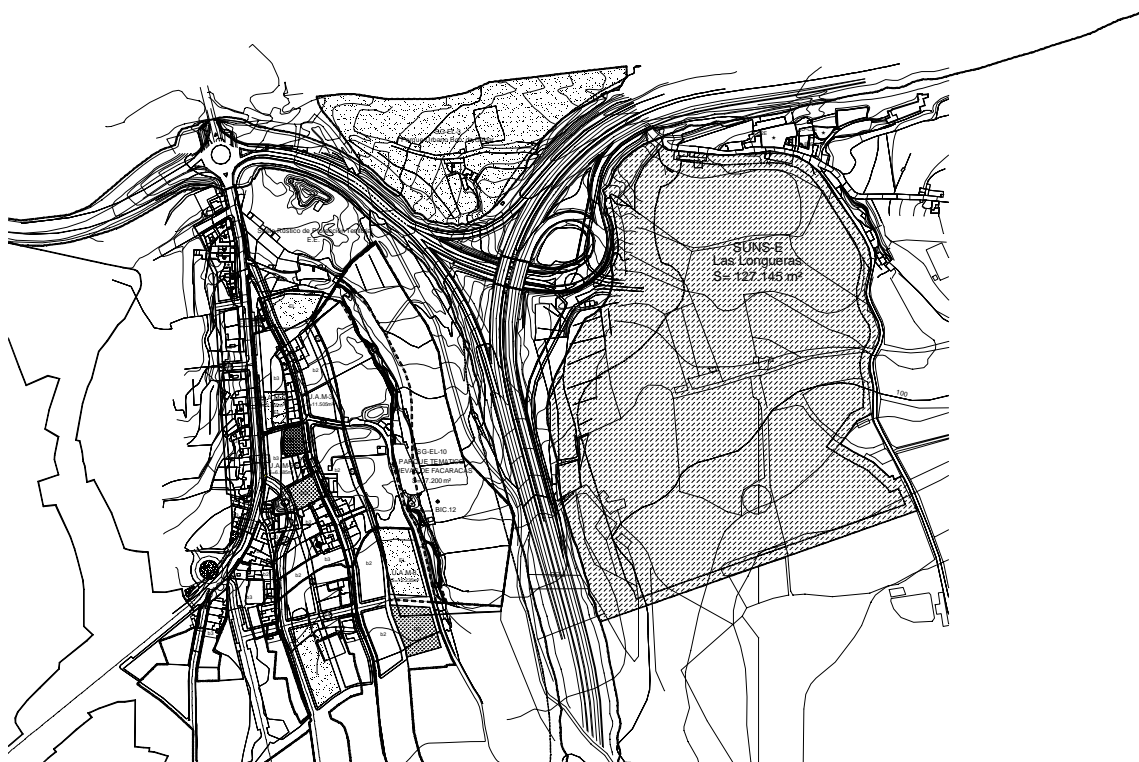
Área Territorial	Aprov. Medio inferior AMi	Aprov. Medio límite AMi + 15%
Gáldar Casco	0.7220	0.8303
Los Quintana – Piso Firme	0.4400	0.5060
Costa	0.4232	0.4866

FICHAS

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO. (SUSNO)

ÁREA TERRITORIAL 1: GÁLDAR

SUNS-E LAS LONGUERAS			
SUPERFICIE DEL SECTOR:		127.145 m ² _s	
Edificabilidad:	0,596 m ² _c /m ² _s	Superficie edificable:	75.798 m ² _c
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
SISTEMA DE ORDENACIÓN	SUP. EDIFICABLE	COEFICIENTE Cp	APROVECHAMIENTO
Edificación singular	75.000 m ² _c	1,30	97.500,00
Estación de Servicios	798 m ² _c	1.25	997,50
	m ² _c		
Aprovechamiento lucrativo total			98.497,50
Coeficientes de ponderación (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 1	F _T 0,95 F _P 1
Coeficiente de homogeneización C_H		0,95	
Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado		93.573 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0,73595 U.A./m²_s	

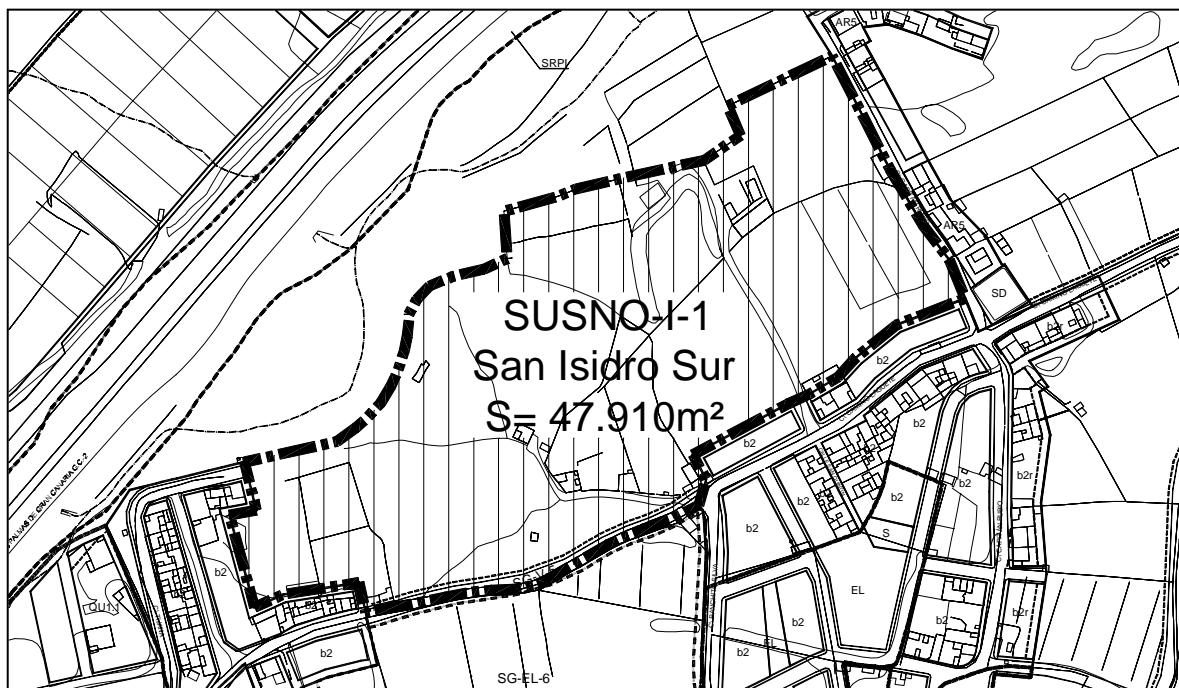
**Observaciones:**

Este sector viene afectado por las determinaciones del Plan Insular que obligan a la redacción del Plan Territorial Parcial del Área de Centralidad Guía-Gáldar dentro del cual se encuentra localizado. La clasificación y ordenación urbanística de este suelo se realiza de forma que queda garantizado el cumplimiento de los objetivos asignados al PTP-14.

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.

ÁREA TERRITORIAL 2: LOS QUINTANAS-PISO FIRME

SUSNO-I-1 SAN ISIDRO SUR			
SUPERFICIE DEL SECTOR:		47.910 m ² _s	
Superficie del sector (deducidos los Sistemas Generales inscritos)		44.495 m ²	
Superficie del Sistema General inscrito SG-V-5.1: (614 m²_s obtenidos + 1109 m²_s por obtener)		1723 m ² _s	
Superficie del Sistema General inscrito SG-V-7.2: (por obtener)		2306 m ² _s	
Superficie del Sistema General adscrito SG-V-7.1: (463 m²_s obtenidos +2605 m²_s por obtener)		3068 m ² _s	
Superficie total incluidos los Sistemas Generales		50.978 m ² _s	
Superficie total a efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio:		49.901 m ² _s	
Edificabilidad:	0,75 m ² _c /m ² _s	Superficie edificable:	33.371,25 m ² _c
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
SISTEMA DE ORDENACIÓN	SUP. EDIFICABLE	COEFICIENTE Cp	APROVECHAMIENTO
Edificación industrial uso exclusivo	33.371,25 m ² _c	0,7	23.359,88
Aprovechamiento lucrativo total			23.359,88
Coeficientes de ponderación (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 0,95	F _T 1 F _P 0,95
Coeficiente de homogeneización C_H		0,9025	
Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado		21.082,29 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0,42248 U.A./m²_s	

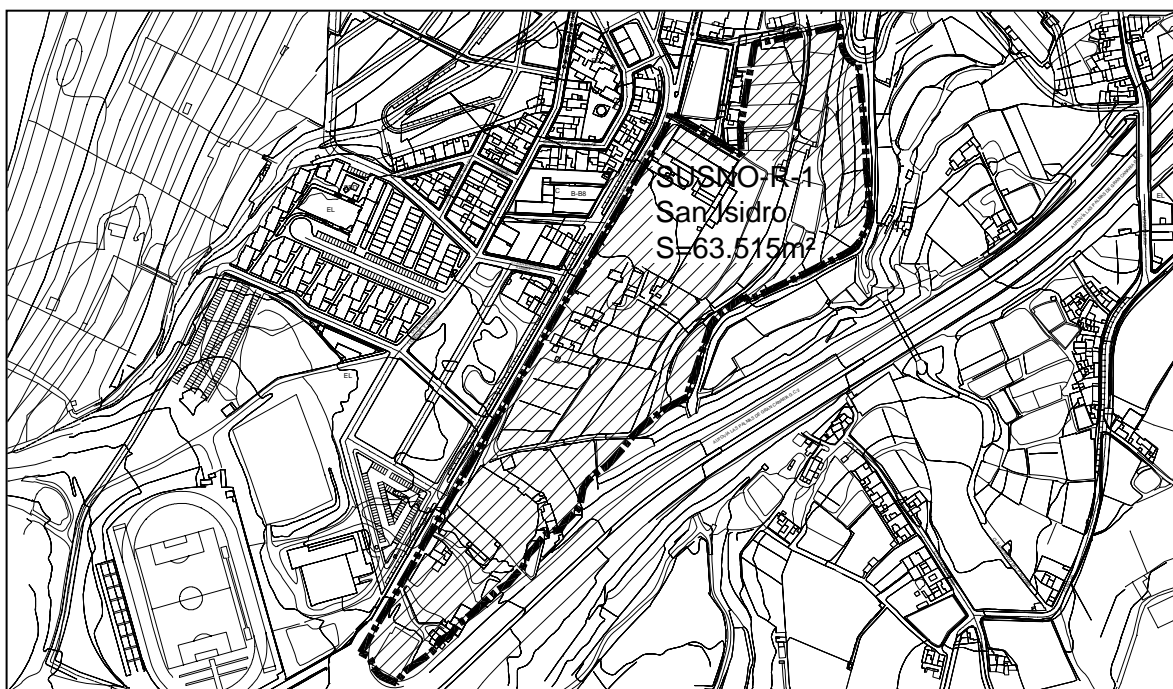


Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la actuación en su entorno, especialmente respecto a la Gc-2. Dicho tratamiento debe consistir en establecer una franja vegetal (apantallamiento vegetal), incorporada al sistema de espacios libres, no necesariamente arbolada, que contribuya a integrar las formas duras y rectilíneas de las naves industriales. El ajardinamiento podría bordear cada una de las naves industriales y, además, establecerse en franjas paralelas a las vías que delimitan el área industrial. De igual manera se debe contemplar el tratamiento paisajístico de terraplenes resultantes mediante labores de revegetación. Se tendrá especial cuidado en las transiciones entre uso industrial y residencial, procurando evitar las vías con fachadas con ambos usos.

El Plan Parcial deberá asegurar su correcta integración con el sector industrial colindante SUSO I-1 San Isidro el Viejo, estableciendo un acceso independiente, sin afección a los usos residenciales colindantes.

Este sector se desarrollará por el sistema de ejecución público: Cooperación

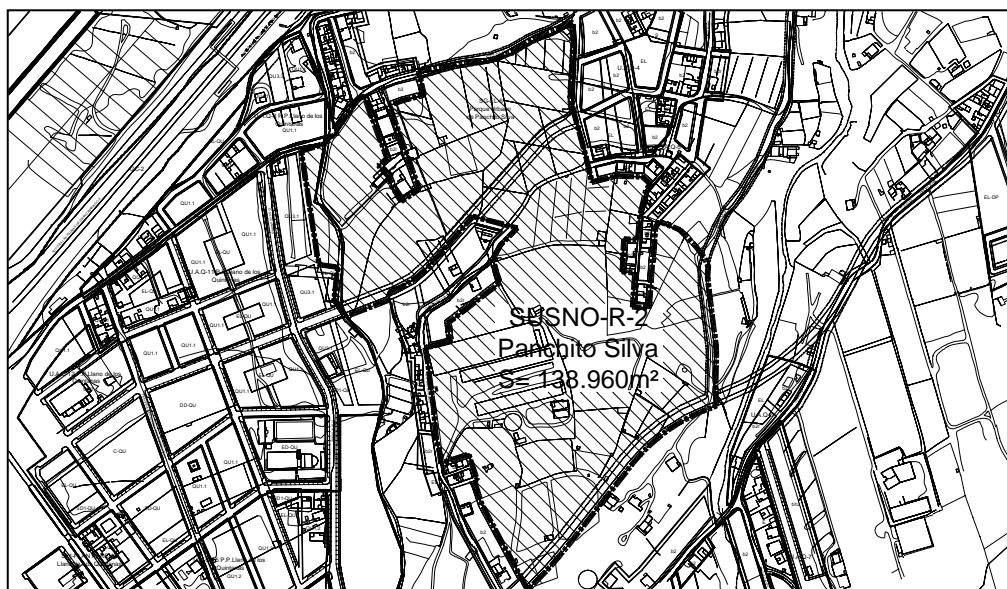
SUSNO-R-1 SAN ISIDRO			
SUPERFICIE DEL SECTOR:		63.515 m ² _s	
Edificabilidad:	0,8m ² _c /m ² _s	Superficie edificable:	50.812,00 m ² _c
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
SISTEMA DE ORDENACIÓN	SUP. EDIFICABLE	COEFICIENTE Cp	APROVECHAMIENTO TOTAL
Edificación en manzana cerrada	23.112,41 m ² _c	1	23.112,41
Edificación en manzana cerrada (RVP)	8.645,09 m ² _c	0,9	7.780,58
Uso comercial compatible	19.054,50 m ² _c	1,2	22.865,40
Número de viviendas	423		
Aprovechamiento lucrativo total			53.987,75
Coeficientes de ponderación (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 1	F _T 0,95 F _P 0,95
Coeficiente de homogeneización C_H		0,9025	
Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado		48.723,94 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0.7671 U.A./m²_s	
En virtud del Artº 32.2.A.8., y habiendo sido declarado Gáldar municipio de preferente localización se efectúa reserva del 25% del aprovechamiento residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección, lo que equivale a 7.021,98 U.A. ó 8.645,09 m ² de suelo en manzana cerrada.			



Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.

Este sector se desarrollará por sistema de ejecución privada y se podrá iniciar el desarrollo cuando el SUSO R-2 San Isidro-El roque haya ejecutado como mínimo el 50% de sus obras de urbanización y consolidado en obras de edificación el 50% del aprovechamiento materializable del sector.

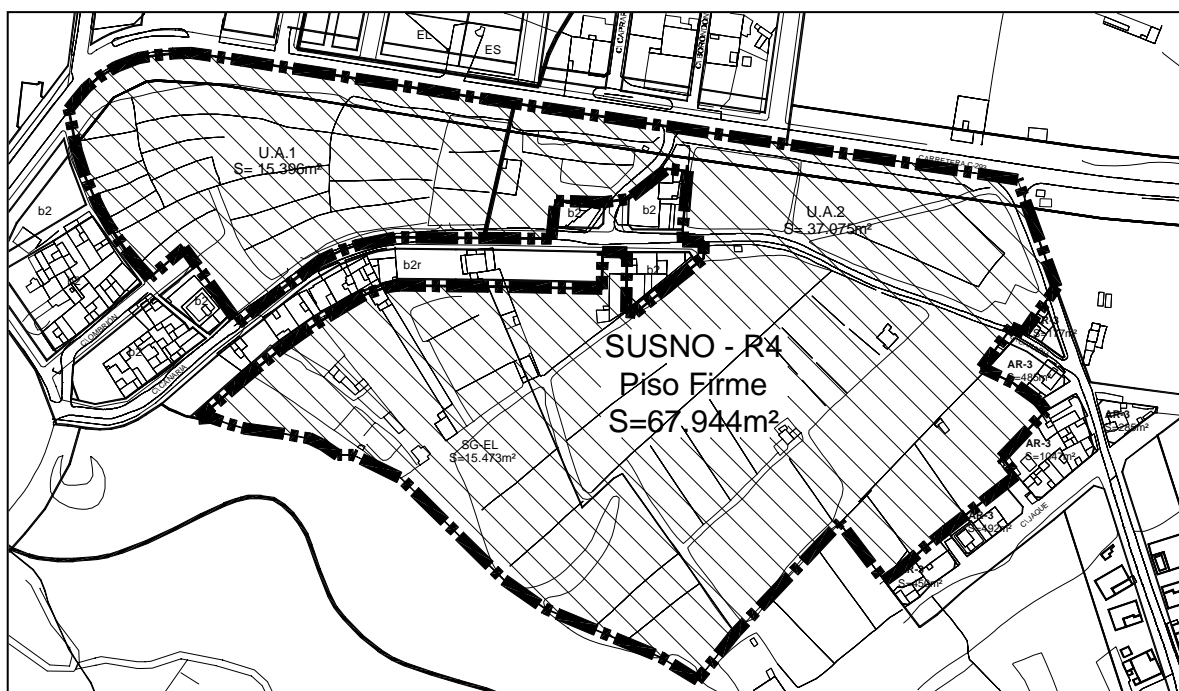
SUSNO-R-2 PANCHITO SILVA			
SUPERFICIE DEL SECTOR		138.960 m ² _s	
Superficie del sector (deducidos los Sistemas Generales inscritos)		104.448 m ² _s	
Superficie del Sistema General inscrito SG-EL-6 Panchito Silva:		22681 m ² _s	
Superficie del Sistema General inscrito SG-V-4.3: (54 m²_s obtenidos+ 4704 m²_s por obtener)		4758 m ² _s	
Superficie del Sistema General inscrito SG-V-5.2: (591 m²_s obtenidos+ 566 m²_s por obtener)		1157 m ² _s	
Superficie del Sistema General inscrito SG-V-6.1: (4311 m²_s por obtener)		4311 m ² _s	
Superficie del Sistema General adscrito SG-V-6.4: (407 m²_s por obtener)		407 m ² _s	
Superficie del Sistema General inscrito SG-V-7.4: (429 m²_s obtenidos+1176 m²_s por obtener)		1605 m ² _s	
Superficie del Sistema General adscrito SG-V-7.3: (1424 m²_s obtenidos+3193 m²_s por obtener)		4617 m ² _s	
Superficie total incluidos los Sistemas Generales		143.984 m ² _s	
Superficie total a efectos del cálculo del aprovechamiento medio:		141.486 m ² _s	
Edificabilidad:	0,75 m ² _c / m ² _s	Superficie edificable:	78.336 m ² _c
Número de viviendas	652		
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
SISTEMA DE ORDENACIÓN	SUP. EDIFICABLE	COEFICIENTE Cp	APROVECHAMIENTO
Edificación en manzana cerrada (25%)	19584 m ² _c	1	19.584,00
Edificación en manzana cerrada (VPO)	19584 m ² _c	0,9	17.625,60
Edificación entremedianeras (25%)	19584 m ² _c	1,15	22.521,60
Edificación entremedianeras (VPO)	19584 m ² _c	1,15x0,9	20.269,44
Aprovechamiento lucrativo total			80.000,64
Coefficientes de ponderación (F_A) (F_T) (F_P)		F _A 0,95	F _T 1
Coefficiente de homogeneización C_H		0,855	
Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado		68.400,55 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0,48344 U.A./m²_s	
En virtud del Artº 32.2.A.8., y habiendo sido declarado Gáldar municipio de preferente localización se efectúa reserva del 25% del aprovechamiento para viviendas sujetas a algún régimen de protección, lo que en este sector por razón de su localización se aumenta al 50% con el límite del 33% de Régimen de Alquiler.			



Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.

El Plan Parcial que desarrolle este sector subdividirá su ámbito de actuación en dos etapas. En la primera de ellas, se ubicará la totalidad de los aprovechamientos relativos a las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. No podrá iniciarse las obras de urbanización y edificación de la segunda etapa hasta que no se haya completado la totalidad de las obras de urbanización y consolidado en obras de edificación el 50% del aprovechamiento consignado en la primera etapa. Este sector se desarrollará por sistema de ejecución privado.

SUSNO-R-4 PISO FIRME			
SUPERFICIE DEL SECTOR:		67.944 m²_s	
Deducir Sistemas Generales inscritos		52.471 m ²	
SGEL (SG inscrito)		15.473 m ²	
Edificabilidad:	0,712 m ² _d / m ² _s	Superficie edificable:	37.369,20 m ² _c
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
SISTEMA DE ORDENACIÓN	SUP. EDIFICABLE	COEFICIENTE Cp	APROVECHAMIENTO
Edif. en manzana cerrada	28.026,90 m ² _c	1	28.026,90
Edif. en manzana cerrada (RVP)	9.342,30 m ² _c	0.9	8.408,07
Número de viviendas	311		
Aprovechamiento lucrativo total			36.621,82
Coeficientes de ponderación (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 0,9	F _T 0,95 F _P 1
Coeficiente de homogeneización C_H		0,855	
Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado		31.311,65 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0,46084 U.A./m²_s	
En virtud del Artº 32.2.A.8., y habiendo sido declarado Gáldar municipio de preferente localización se efectúa reserva del 25% del aprovechamiento para viviendas sujetas a algún régimen de protección, lo que equivale a 7.827,91 U.A. ó 9.342,30 m ² de suelo en manzana cerrada.			



Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.

Este sector se desarrollará por sistema de ejecución privado y se podrá iniciar el desarrollo cuando las obras de urbanización y los aprovechamientos de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano consolidado de Piso Firme se encuentren efectivamente materializados en un 50% de la superficie total de dichas unidades.

ÁREA TERRITORIAL 3: COSTA

SUSO-R-5 SARDINA NORTE			
SUPERFICIE DEL SECTOR:		86.225 m ² _s	
Superficie del sector (deducidos los Sistemas Generales inscritos)		68.749 m ² _s	
Superficie del Sistema General inscrito SG-V-1.1:		4.828 m ² _s	
Superficie del Sistema General inscrito SG-EL-8:		12.648 m ² _s	
Superficie total incluidos los Sistemas Generales		86.225 m ² _s	
Superficie total a efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio:		86.225 m ² _s	
Edificabilidad:	0,689 m ² _c /m ² _s	Superficie edificable:	47.384 m ² _c
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
SISTEMA DE ORDENACIÓN	SUP. EDIFICABLE	COEFICIENTE Cp	APROVECHAMIENTO
Edificación en manzana cerrada	29.026 m ² _c	1	29.026,00
Edificación entremedianeras	6.512 m ² _c	1.15	7.488,80
Edificación en manzana cerrada (RVP)	11.846 m ² _c	0,9	10.661,40
Aprovechamiento lucrativo total			47.413.10
Coeficientes de ponderación (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 1	F _T 0,95 F _P 0,90
Coeficiente de homogeneización C_H		0,855	
Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado		40.538,20 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0.47014 U.A./m²_s	
En virtud del Artº 32.2.A.8., y habiendo sido declarado Gáldar municipio de preferente localización se efectúa reserva del 25% del aprovechamiento para viviendas sujetas a algún régimen de protección, lo que equivale a 10.134,55 U.A. ó 11.846 m ² de suelo en ordenanza de manzana cerrada.			

PLANO EN FICHA DE SUSOs.

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.

Este sector se desarrollará por sistema de ejecución privado.

SUSNO-R-3 BARRANQUILLO DEL VINO				
SUPERFICIE DEL SECTOR:		59760 m ²		
Superficie del sector (deducidos los Sistemas Generales inscritos)				
Superficie total a efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio:		59760 m ² _s		
Edificabilidad:	0,45 m ² / m ² _s	Superficie edificable:	26.892 m ² _c	
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento				
SISTEMA DE ORDENACIÓN	SUP. EDIFICABLE	COEFICIENTE Cp	APROVECHAMIENTO	
Edificación entremedianeras	20.169,90 m ² _c	1.15	23.194,35	
Edificación entremedianeras (RVP)	6.723,00 m ² _c	0,9	6.050,70	
Número de viviendas	224			
Aprovechamiento lucrativo total			29.581.20	
Coeficientes de ponderación (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 1	F _T 0,95	F _P 0,90
Coeficiente de homogeneización C_H		0,855		
Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado		25.291,27U.A.		
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0.4232 U.A./m²_s		
En virtud del Artº 32.2.A.8., y habiendo sido declarado Gáldar municipio de preferente localización se efectúa reserva del 25% del aprovechamiento para viviendas sujetas a algún régimen de protección, lo que equivale a 6.322,82 U.A. ó 6.723 m ² de suelo en ordenanza entremedianeras.				



Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. El Plan Parcial que lo desarrolla deberá tener en cuenta las variables ambientales presentes en el ámbito a ordenar. Aplicar medidas de protección de los acantilados próximos, en especial por la incidencia de la edificación en la nidificación y paso de las aves.

Este sector se desarrollará por el sistema de ejecución público: Cooperación.

SUSNO-R-5 SARDINA SUR			
SUPERFICIE DEL SECTOR:		112.420 m ² _s	
Superficie del sector (deducidos los Sistemas Generales inscritos)		111.357 m ² _s	
Superficie del Sistema General inscrito SG-V-3.2: (626 m ² _s obtenidos+ 437 m ² _s por obtener): 1063 m ² _s			
Superficie total incluidos los Sistemas Generales		112.420 m ² _s	
Superficie total a efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio:		112.420 m ² _s	
Edificabilidad: 0,474 m ² _c /m ² _s	Nº Viviendas	400	Superficie edificable: 48.071 m ² _c
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
SISTEMA DE ORDENACIÓN	SUP. EDIFICABLE	COEFICIENTE Cp	APROVECHAMIENTO
Edificación unifamiliar aislada /pareada	18.027 m ² _c	1.20	21.632,40
Edificación entremedianeras	18.026 m ² _c	1,15	20.729,90
Edificación entremedianeras (RVP)	12.018 m ² _c	1,15x0,9	12.438,63
Aprovechamiento lucrativo total			55.137,32
Coeficientes de ponderación (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 0,95	F _T 0,95 F _P 1
Coeficiente de homogeneización C_H		0,9025	
Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado		49.761,43 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0,4426 U.A./m²_s	
En virtud del Artº 32.2.A.8., y habiendo sido declarado Gáldar municipio de preferente localización se efectúa reserva del 25% del aprovechamiento para viviendas sujetas a algún régimen de protección, lo que equivale a 12.440,35 Unidades de Aprovechamiento ó 12.018 m ² de suelo en ordenanza entremedianeras.			



Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.

Este sector se desarrollará por sistema de ejecución privado y se podrá iniciar el desarrollo cuando el sector SUSO R-5 Sardinia Norte haya ejecutado como mínimo el 50% de sus obras de urbanización y consolidado en obras de edificación el 50% del aprovechamiento materializable del sector..

1.2 Justificación de la diferencia entre sectores del aprovechamiento medio.

TABLA DE SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS NO ORDENADOS. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTO

Categoría	Denominación	Uso	Superficie Sector	S.G. Adscritos	SUP. incluidos S.G.	Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie Edificable	Cp	Fa	Ft	Fp	Coefic Homog	Aprov. Uas	Aprov. Medio
ÁREA TERRITORIAL GÁLDAR CASCO														
SUNS- E	Las Longueras	TERC.	127145		127145	0,596	75778,42	1,30	1,00	0,95	1,00	1,2350	93586,35	0,7361
SUSO R-9	Puente Gáldar	RESID.	26558		26558	0,873	23184,00	1,10	0,95	0,95	0,95	0,9431	21865,12	0,8233
SUSNO R-1	San isidro	RESID.	63515		63515	0,800	50812,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,9025	45857,83	0,7220
ÁREA TERRITORIAL LOS QUINTANA - PISO FIRME														
SUSNO I-1	San Isidro Sur	IND.	44495	3415	47910	0,75	33371,25	0,70	0,95	1,00	0,95	0,6318	21082,29	0,4400
SUSNO R-2	Panchito Silva	RESID.	104448	34512	138960	0,75	78336,00	1,02	0,95	1,00	0,90	0,8732	68400,55	0,4922
SUSNO R-4	Piso Firme	RESID.	52471	15473	67944	0,71	37369,00	0,98	0,90	0,95	1,00	0,8379	31311,48	0,4608
ÁREA TERRITORIAL COSTA														
SUSNO R-3	Barranquillo del Vino	RESID.	59760		59760	0,45	26892,00	1,10	1,00	0,95	0,90	0,9405	25291,27	0,4232
SUSNO R-5	Sardina Sur	RESID.	111357	1063	112420	0,47	52813,74	1,15	0,95	0,95	1,00	1,0352	54670,93	0,4863
SUSO R-5	Sardina Norte	RESID.	68749	17476	86225	0,689	47383,87	1,00	1,00	0,95	0,90	0,8555	40538,09	0,4701
TOTALES			658498	71939	730437		425940,28						402603,9	

Los SUSOS R-5 y R-9 se incluyen en la presente tabla a los efectos de cumplimiento del artículo 32.2.B.2) de TRLOTENC de equilibrio entre sectores de suelo urbanizable Dado que su ordenación se incorpora desde el presente Plan General.

La Ley del Territorio exige un equilibrio de aprovechamiento entre los sectores de una misma área territorial de más – menos el 15%. Si tomamos el sector con menor aprovechamiento medio y calculamos el 15% y lo añadimos a éste, el resultado es el límite de aprovechamiento que admiten los sectores de la misma área territorial, con lo que queda:

Área Territorial	Aprov. Medio inferior AMi	Aprov. Medio límite AMi + 15%
Gáldar Casco	0.7220	0.8303
Los Quintana – Piso Firme	0.4400	0.5060
Costa	0.4232	0.4866

TABLA DE SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS

Categoría	Denominación	Uso	Superficie Sector	S.G. Adscritos	SUP. incluidos S.G.	Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie Edificable	DENSIDAD	Nº VIVIENDAS
ÁREA TERRITORIAL GÁLDAR CASCO									
SUSO R-1	Casco Gáldar	RESID.	241699	25263	266962	0,75	181274	50,00	1457
SUSO R-2	San Isidro El roque	RESID.	84822		84822	0,62	52590	33,00	285
ÁREA TERRITORIAL LOS QUINTANA - PISO FIRME									
SUSO R-3	Los Quintana	RESID.	328203		328203	0,80	262562	38,00	1448 (360) ¹
ÁREA TERRITORIAL COSTA									
SUSO R-4	Playa Canaria	RESID.	675584		675584	0,30	202675	25,24	1665 (*)
SUSO R-5	Sardina Norte	RESID.	68749	17476	86225	0,549	37743	42,00	365
SUSO R-6	Finca Pavón	RESID.	59600		59600	0,48	28608	33,00	191
SUSO R-7	El Agujero	RESID.	124750		124750	0,34	42415	23,33	291 (60) ¹
SUSO R-8	Caleta de Abajo	RESID.	88652		88652	0,20	17730	14,55	129
SUSO R-9	Puente de Gáldar	RESID.	26558		26558	0,873	23184	44,00	117
ÁREA TERRITORIAL LOS QUINTANA PISO FIRME									
SUSO I-1	San Isidro Industrial	INDUS.	350538		350538	0,504	176671		
TOTALES			2049155	42739	2091894		1025453		4166
* No se computan las viviendas de Playa Canaria por considerarse de segunda residencia									
⁽¹⁾ Se consideran fuera de cómputo las viviendas existentes en estos sectores (señaladas entre paréntesis)									

FICHAS

SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO. (SUSO)

SECTOR SUSO-R-1 CASCO DE GÁLDAR					
Superficie del sector				266962	m ²
Superficie Sistema General SG-EL-3 P.U. Bco. de Gáldar				25263	m ²
Superficie del sector (deduciendo los Sistemas Generales)				241699	m ²
Uso Característico			Residencial		
Uso Compatible			Comercial y Dotacional		
Densidad		50	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	1457
Coeficiente de Edificabilidad		0.80	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	184274 m ²
USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE SUELO	DE	SUPERFICIE CONSTRUIDA	
RESIDENCIAL	Manzana cerrada/Comercial	24196 m ²		69685 m ² /17421m ²	
	Edificación abierta	29803 m ²		68591m ²	
DOTACIONAL	Docente	31585 m ²		14914 m ²	
	Deportivo	29805 m ²		1032.25 m ²	
	Social	21434 m ²			
	Social-Cultural	1883 m ²		471 m ²	
EQUIPAMIENTO	Comercial Exclusivo	4613 m ²		8721 m ²	
ESPACIOS LIBRES	Espacios Libres	4740 m ²			
VIARIO		49537 m ²			
SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos	997 m ²		439 m ²	
TOTAL		242900 m ²		181274 m ²	
Subtotal Residencial				138276 m ²	
Subtotal Comercial Compatible				17421 m ²	
Condiciones a la Ejecución					
Se establecen 2 unidades de actuación a desarrollar por COOPERACIÓN					
Tratamiento del Sistema General SG-EL-3 Parque Urbano Barranco de Gáldar					
El desarrollo del sector llevará aparejadas los costes de ejecución de la rotonda de conexión a la Ctra. GC-292 y el nuevo puente de acceso a la Carretera de Sardina o a la autovía GC-2, considerado SG-V-8.					
Previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización se llevará a cabo una prospección de los entornos de yacimientos arqueológicos señalizados en la Carta Arqueológica de Gáldar (documento incorporado en el PGO) particularmente en las áreas afectadas por los viales. Dichos trabajos se llevarán a cabo conforme se especifica en la propuesta del Estudio Arqueológico de la fecha Enero de 2001, presentado por el Ayuntamiento.					
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.					
Dependiendo de los resultados de los estudios arqueológicos, se ocupará el yacimiento de Argüeyo, o se desviará el trazado de la rambla en dicha zona; en todo caso, para evitar problemas futuros, el proyecto cambiará el uso residencial por el equipamiento público.					
Se incorporará un plano de información de los bienes de interés etnográfico.					
A efectos de control ambiental en el entorno del casco histórico se aportará un plano de sección longitudinal de la rambla con alzado de la propuesta a escala 1:1000 donde aparezca la situación de la carretera general, edificios o hitos representativos del casco histórico de Gáldar y volumetrías de las edificaciones previstas.					

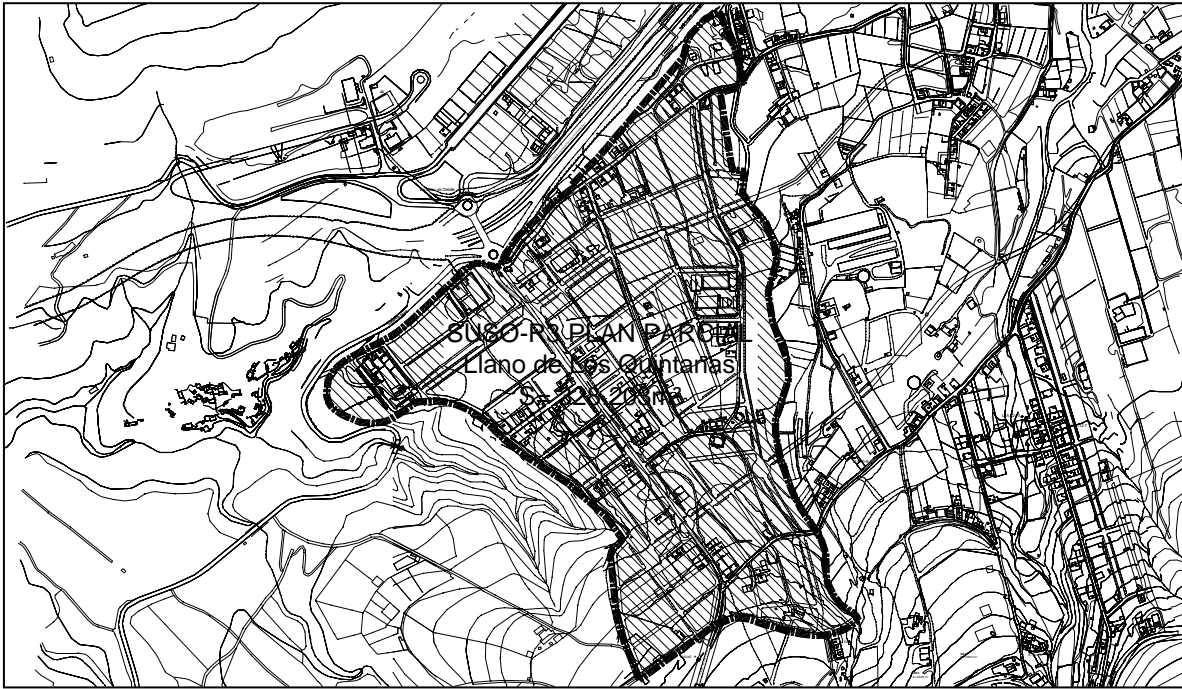


SECTOR SUSO-R-2 SAN ISIDRO - EL ROQUE					
Superficie del Sector					84822 m ²
Uso Característico					Residencial
Uso Compatible					Comercial y Dotacional
Densidad		33	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	285
Coefficiente de Edificabilidad		0.62	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	52846 m ²
USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	
RESIDENCIAL	SI1.1 Manz. cerrada/Comp.	1939 m ²		2792,16 m ² /698,04 m ²	
	SI1.2 Manz. Cerrada	5837 m ²		9339,20 m ²	
	SI1.3 Manz. cerrada/Comp.	9251 m ²		7400,8 m ² /9251 m ²	
	SI2 Edif. Entremedianeras	12257 m ²		14708,4 m ²	
DOTACIONAL	Docente	11959 m ²		6794 m ²	
	Social	722 m ²		1083 m ²	
EQUIPAMIENTO	Comercial Exclusivo	895 m ²		537 m ²	
ESPACIOS LIBRES		13216 m ²			
VIARIO		28746 m ²			
TOTAL		84822 m ²		52846 m ²	
Subtotal Residencial				34240,56 m ²	
Subtotal Comercial Compatible				9949,04 m ²	
Condiciones a la Ejecución					
	Se establecen 2 unidades de actuación a desarrollar por sistema privado				
Determinaciones de Contenido Ambiental	El diseño de los espacios libres incorporará la solución del cauce del barranco que transcurre a los largo de éstos. La delimitación del cauce será tratada con muros de piedra seca o revestimientos de este material. Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Los espacios libres situados en el borde con el suelo rústico estarán ajardinados con vegetación que se adapte adecuadamente al medio además de incorporar arbolado de gran porte. Las calles peatonales estarán tratadas con pavimentos discontinuos e incorporarán elementos de vegetación.				

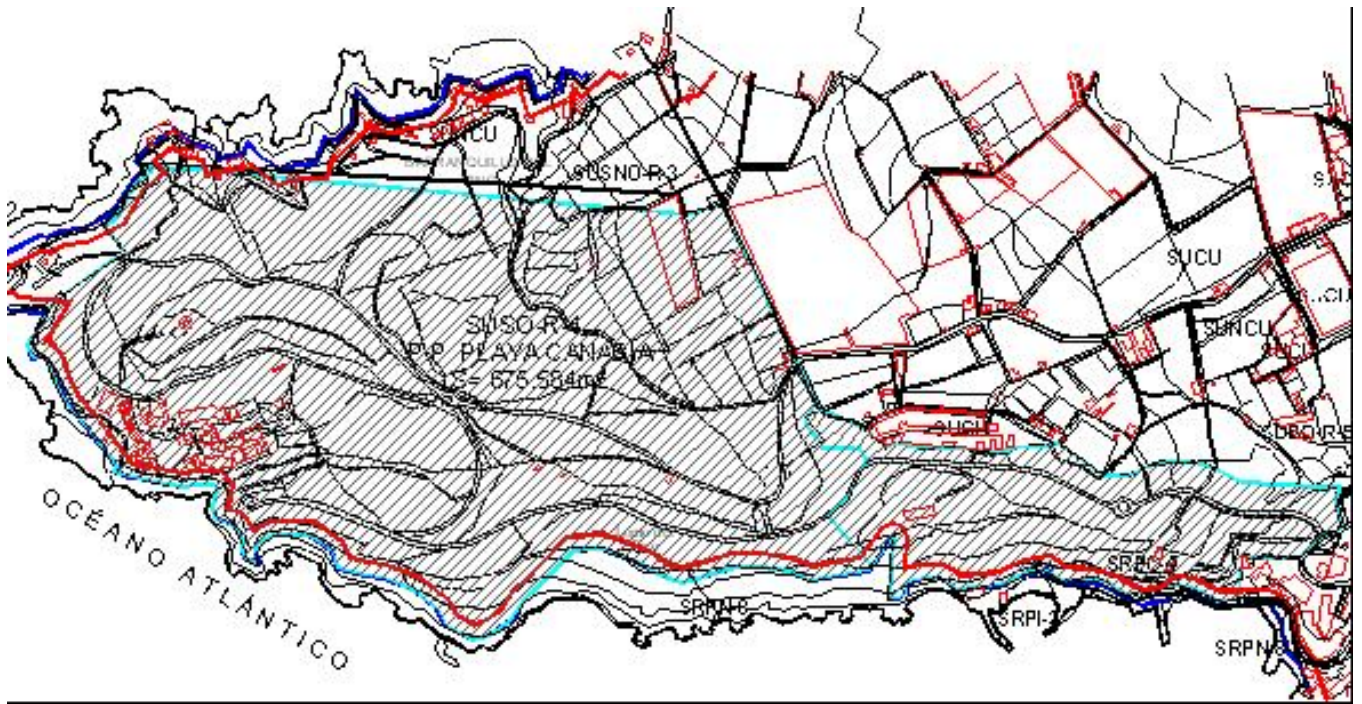


SECTOR SUSO-R-3 LLANO DE LOS QUINTANAS					
Superficie					328.203 m ²
Uso Característico	Residencial y Mixto Residencial-Industrial				
Uso Compatible	Comercial, Industria Ligera y Media, Dotacional				
Densidad		38	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	1247 Viv
Coefficiente de Edificabilidad		0.80	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	262562 m ²
USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO		DE SUPERFICIE CONSTRUIDA	
	QU2 Residencial/Ind	39942 m ²		38107,2 m ² / 47633,5 m ²	
	QU1.1 Residencial/Ind.	7511 m ²		10815,84 m ² / 2703,96 m ²	
	QU1.1 Residencial/Comerc	53552m ²		74684,8 m ² / 21708,8 m ²	
	QU1.2 Residencial/Comerc	11864m ²		9491,20 m ² / 11864 m ²	
RESIDENCIAL	QU3.1 Residencial	6212 m ²		9007,40 m ²	
	QU3.2 Residencial	17129 m ²		22267 m ²	
	QU3.3 Residencial	855 m ²		1111,50 m ²	
	QU4.1 Residencial	898 m ²		898 m ²	
	QU4.2 Residencial	11043 m ²		8834,4 m ²	
DOTACIONAL	Docente	17480 m ²		10488 m ²	
	Deportivo	12456 m ²		822,1 m ²	
	Social	4412 m ²		8408 m ²	
EQUIPAMIENTO	Comercial	5347 m ²		6524,4 m ²	
ESPACIOS LIBRES	Espacio libre	46097 m ²		0 m ²	
	EL-SD	1342 m ²		402,6 m ²	
	EL-C-QU	5687 m ²		853 m ²	
VIARIO		86376 m ²		0 m ²	
TOTAL		328203 m ²		262562 m ²	
Subtotal Residencial				175217,34 m ²	
Subtotal Industrial Asociado				50337,46 m ²	
Subtotal Comercial Compatible				33572,8 m ²	
Condiciones a la Ejecución	Se establecen 8 unidades de actuación a desarrollar por COOPERACIÓN				

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.



SECTOR SUSO- R- 4 PLAYA CANARIA						
Superficie del sector				675.584	m ²	
Uso Característico				Residencial		
Uso Compatible				Dotacional, comercial y hostelería		
Densidad	25.24	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	1665	Viv.	
Coefficiente de Edificabilidad	0.30	m ² /m ²	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	202.675	m ²	
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUIDA		
RESIDENCIAL	242721	m ²		146058	m ²	
ASISTENCIAL/RESIDENCIAL		17200	m ²	24480	m ²	
DOTACIONAL	21160	m ²		5860	m ²	
EQUIPAMIENTOS	199736	m ²		24322	m ²	
INFRAESTRUCTURAS		2750	m ²	2750	m ²	
ESPACIOS LIBRES	124016	m ²		1240	m ²	
VIARIO	68001	m ²				
TOTAL	674790	m ²		202675	m ²	
SISTEMAS DE ACTUACIÓN				Público-Cooperación.		
PLAZOS				1 ^{er} Cuatrienio		
Condiciones a la Ejecución						
El Plan Parcial deberá asumir los costes derivados de la ejecución de la rotonda de conexión de la vía principal del mismo a la Carretera de Sardina GC-202 y la rectificación del trazado de ésta.						
Determinaciones de Contenido Ambiental						
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.						
Ejecución de un paseo peatonal de ancho variable, con una media de 6 metros, a lo largo de toda la cornisa, al que acometen asimismo accesos peatonales desde el vial más próximo, distribuidos a lo largo de aquel cada 200 metros. Los espacios intersticiales entre el deslinde de la Zona Marítimo Terrestre y este paseo de cornisa se suman al sistema local de espacios libres como protección del acantilado.						
Al pie del acantilado, y tratando de recuperar una forma tradicional de ocupación al mismo, a lo largo de la vía de acceso al muelle se dispone una parcela destinada a equipamiento social, que pueda servir de apoyo a las actividades portuarias y propias de su ubicación.						

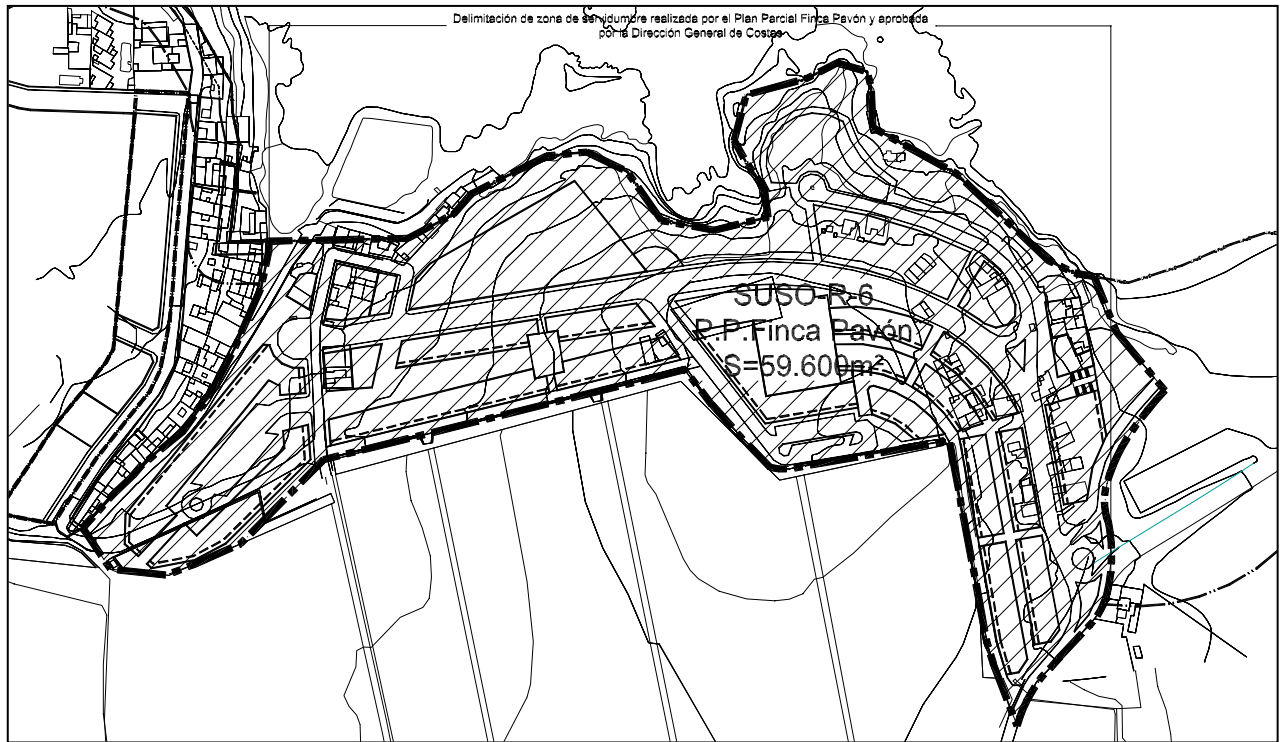


SECTOR SUSO-R-5 SARDINA NORTE						
Superficie del sector				86225	m ²	
Superficie Sistema General SG-V-1.1.				4828	m ²	
Superficie Sistema General SG-EL-8				12648	m ²	
Superficie del sector (deduciendo los Sistemas Generales)				68749	m ²	
Uso Característico				Residencial		
Uso Compatible				Comercial y Dotacional		
Densidad		42	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		365
Coeficiente de Edificabilidad		0.549	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		47384 m ²
USO		TIPOLOGÍA		SUPERFICIE DE SUELO		DE SUPERFICIE CONSTRUIDA
RESIDENCIAL		Manzana cerrada		3618 m ²		6512 m ²
		Edificación Unif entremed.		25545 m ²		40872 m ²
TOTAL RESIDENCIAL				29163 m²		47384 m²
DOTACIONAL		Docente		6754 m ²		1000 m ²
		Deportivo		5103 m ²		200 m ²
		Social/comercial/plaza		1329 m ²		350 m ²
TOTAL DOTACIONAL				13186 m²		1550 m²
ESPACIOS LIBRES		Espacios Libres		10658 m ²		
		Área ajardinada		2057 m ²		
		Peatonales		3030 m ²		
TOTAL E.L.				15745 m²		
VIARIO		Red viaria		10655 m ²		
TOTAL				68749 m²		
Condiciones a la Ejecución						
Se establecen 2 unidades de actuación a desarrollar por sistema de ejecución privado						
Tratamiento del Sistema General SG-EL-8 Parque Urbano Entrada a Sardina						
El desarrollo del sector llevará aparejadas los costes de ejecución de la rotonda de conexión a la Ctra. GC-292						
El Plan Parcial integrará dentro del Parque Urbano local el bien etnográfico (horno de la Cal) para su recuperación						
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.						
En virtud del Artº 32.2.A.8., y habiendo sido declarado Gáldar municipio de preferente localización se efectúa reserva del 25% del aprovechamiento residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección, lo que equivale a 11.846 m ² construidos						



SECTOR SUSO-R-6 FINCA PAVON					
Superficie del Sector				59600 m ²	
Uso Característico			Residencial		
Uso Compatible			Comercial y Dotacional		
Densidad		33	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	191 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad		0.48	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	28374,35 m ²
USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	
	Residencial existente	1345 m ²		2690 m ²	
RESIDENCIAL	Residencial con compatible	6499 m ²		10398,40 m ²	
	Residencial	8206 m ²		2970,60 m ²	
DOTACIONAL	Docente	3125 m ²		2343,75 m ²	
	Social	516 m ²		378 m ²	
ÁREA LIBRE DE EDIFICACIÓN		11504 m ²			
ESPACIOS LIBRES		6856 m ²			
VIARIO		21540 m ²			
TOTAL		59600 m ²		28374,35 m ²	
Subtotal Residencial				30178,75 m ²	
Subtotal Industrial Asociado					
Subtotal Comercial Exclusivo				1233,10 m ²	
Condiciones a la Ejecución					
Se establece 1 unidad de actuación a desarrollar por COOPERACIÓN.					

- Dada la visibilidad del sector y su ubicación limítrofe a un área de utilización agraria intensiva, se aconseja un urbanizado de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares con zonas verdes asociadas (ciudad jardín), y que posibilite una mejor integración de la edificación de su entorno.
- Aplicar las medidas recogidas en las condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable, así como para la urbanización.
- Los espacios libres y jardinería se ubicarán como transición hacia el suelo rústico.
- El desarrollo de este sector viene condicionado al tratamiento del borde marítimo mediante el diseño y ejecución de un paseo marítimo con un ancho mínimo de 8 metros.



SECTOR SUSO-R-7 EL AGUJERO				
Superficie del Sector		124750 m ²		
Uso Característico		Residencial		
Uso Compatible		Comercial y Dotacional		
Densidad	23.33	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	291 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0.34	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	41.971.10m ²
USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	
	1ª Fase Ejecutada	12.402 m ²	6.617.00 m ²	
RESIDENCIAL	En hilera	13.126 m ²	11.813.40 m ²	
	Adosada	23.343 m ²	17.570.60 m ²	
DOTACIONAL	Docente	5000 m ²	3000 m ²	
	Deportivo	9000 m ²	1800 m ²	
EQUIPAMIENTO	Comercial Exclusivo	649 m ²	1233,10 m ²	
ESPACIOS LIBRES		14725 m ²		
VIARIO		46505 m ²		
TOTAL		124750 m ²	41.971.10 m ²	
Subtotal Residencial			36.001 m ²	
Subtotal Comercial Exclusivo			1233,10 m ²	
Determinaciones de Contenido Ambiental				
<p>Presencia de un arqueólogo a pie de obra en el momento de llevarse a cabo movimientos de tierra en dos zonas del Sector, en la confluencia de la calle-rambla 10 con la calle 22 (junto a los túmulos) y de la calle-rambla 10 con la calle 20 del Proyecto de Urbanización.</p> <p>Definir un entorno de protección del yacimiento que se encuentra en la esquina de las actuales calle Bajada del Agujero y Romero de Torres, para cuyo inicio de obras deberá contar con el permiso previo del Servicio de Patrimonio, y que se materializará en la ampliación de la acera hasta su contacto con el cerramiento del yacimiento con un tratamiento de plaza-mirador en el tramo en que la vía-rambla discurre próximo al yacimiento, aunque estas obras pueden considerarse exteriores al Sector al no estar incluidas en su delimitación. Asimismo se resolverá el cerramiento del yacimiento en este lateral, de acuerdo con las recomendaciones del Servicio de Patrimonio, para impedir su accesibilidad pero resolviendo la máxima permeabilidad visual del mismo.</p> <p>Se incluye en el Suelo Deportivo una parcela para compensar el aprovechamiento de la parcela de conexión con la playa que pasará a Espacios Libres.</p> <p>Desaparece la calle de frontera con el yacimiento que pasa a ser Espacio Libre y se convierte en acceso exclusivo al yacimiento.</p> <p>Se podrá ocupar en sótano o semisótano el 100% de la parcela, excepto en la zona de retranqueo frontal.</p> <p>La urbanización podrá realizarse en tres fases.</p>				

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.

Este sector se desarrollará por sistema de ejecución privado.



SECTOR SUSO- R-8 CALETA DE ABAJO			
Superficie del sector		88652 m ²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial y dotacional	
Densidad	15 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	129 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,20 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MAXIMA	17730 m ²

MANZANA	USO	SUP (m ²)	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
M-1	Residencial	6525	CA.1	0,60	50	2	3915
M-2	Residencial	8676	CA.1	0,60	50	2	5206
M-3	Residencial	4725	CA.1	0,60	50	2	2835
M-4	Residencial	1882	CA.1	0,60	50	2	1129,20
M-5	Residencial	3500	CA.1	0,60	50	2	2100
CQ	Comercial	498	C	1.8	100	2	896.4
ED	Docente	2475		0,35	35	2	866.25
EL-1	EL	11402		0,0293			334,08
EL-2	EL	2712		0,05			135,60
EL-3	EL	3405		0,05			170,25
EL-4	EL	397		0,05			19,85
EL-5	EL	2712		0,05			135,60
TOTAL		48909					17730

SUPERFICIE DE SUELO		SUPERFICIE CONSTRUIDA
RESIDENCIAL	25308 m ²	15185.20 m ²
DOTACIONAL	2475 m ²	866,25 m ²
EQUIPAMIENTOS	498 m ²	896.40 m ²
ESPACIOS LIBRES	20628 m ²	795,38 m ²
SISTEMA GENERAL EL-5	20190 m ²	
VIARIO	19553 m ²	
TOTAL	88652 m²	14.908.23 m²

SISTEMAS DE ACTUACION	Privado
PLAZOS	1 ^{er} Cuatrienio

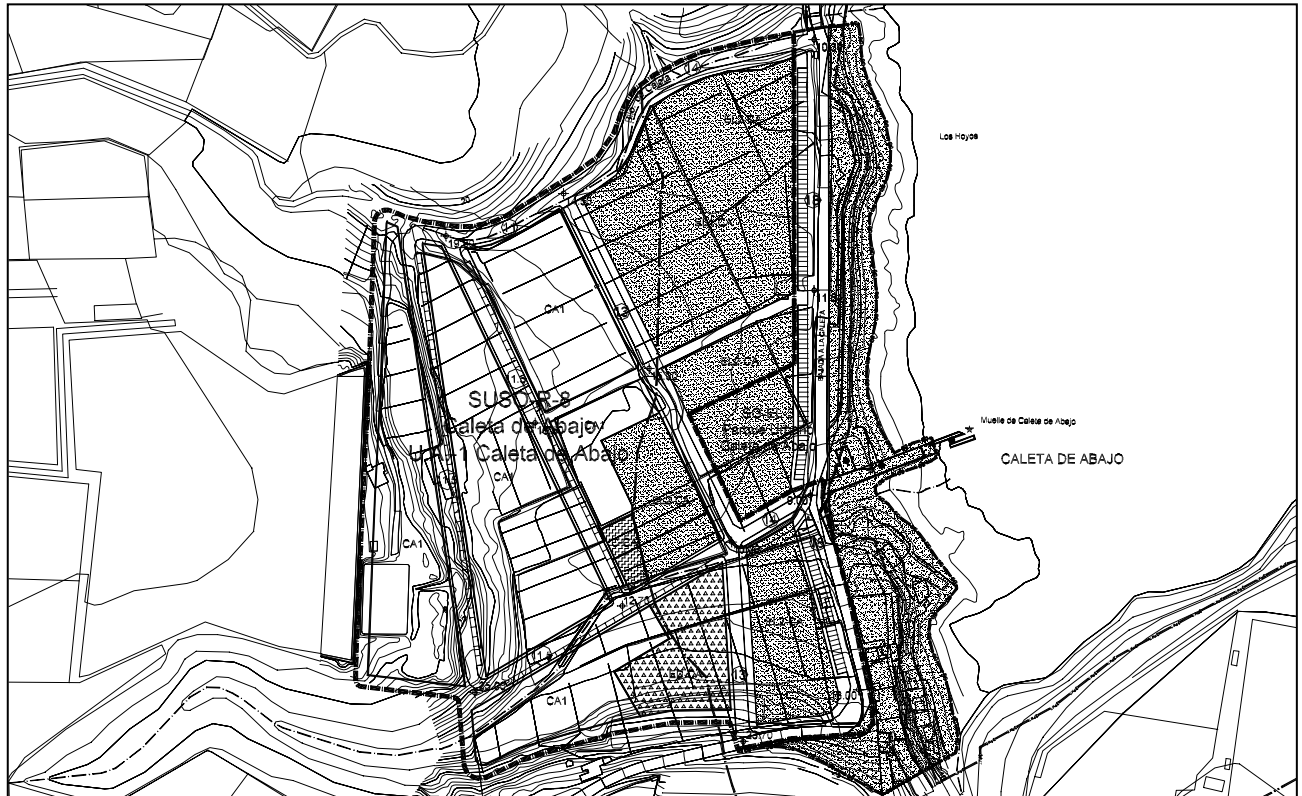
Condiciones a la Ejecución
<p>La parcela mínima es de 200 m². El retranqueo delantero es de 4 m.</p> <p>La edificabilidad de los EL se destinará a complementar, el Sistema General de Parque Urbano colindante con balneario, vestuarios, bar, kioscos, piscinas, etc.</p>
Determinaciones de Contenido Ambiental
<ul style="list-style-type: none"> - Dada la visibilidad del sector y su ubicación limítrofe a un área de utilización agraria intensiva, se aconseja un urbanizado de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares con zonas verdes asociadas (ciudad jardín), y que posibilite una mejor integración de la edificación de su entorno. - Aplicar las medidas recogidas en las condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable, así como para la urbanización. - Los espacios libres y jardinería se ubicarán como transición hacia el suelo rústico. El desarrollo del Sistema General de Espacios Libres incorporará las condiciones de protección de los valores del muelle de Caleta. - El desarrollo de este sector viene condicionado al tratamiento del borde marítimo mediante el diseño y ejecución de un paseo marítimo con un ancho mínimo de 8 metros.

Se recuperarán los sillares de los bancales existentes que se usarán para aplacar los cerramientos de parcela en su parte opaca no superior a 1,20m .

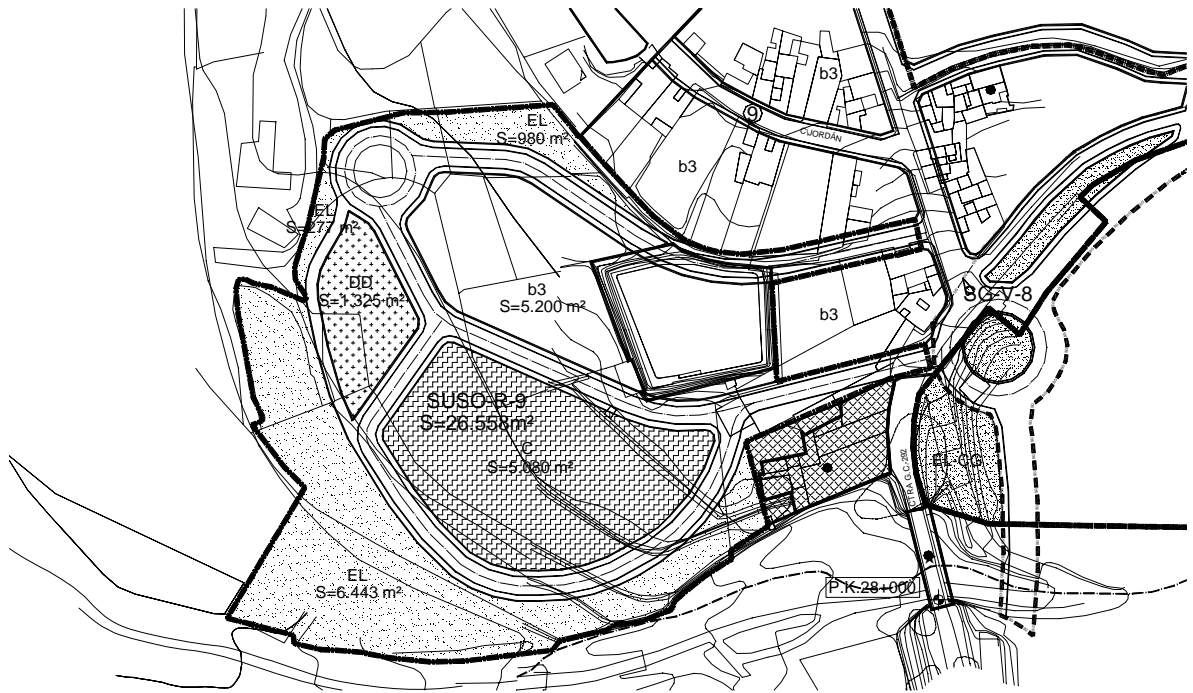
El retranqueo en fachada de cada parcela incluirá al menos un arbol de mediano porte.

Del Sistema General incluido

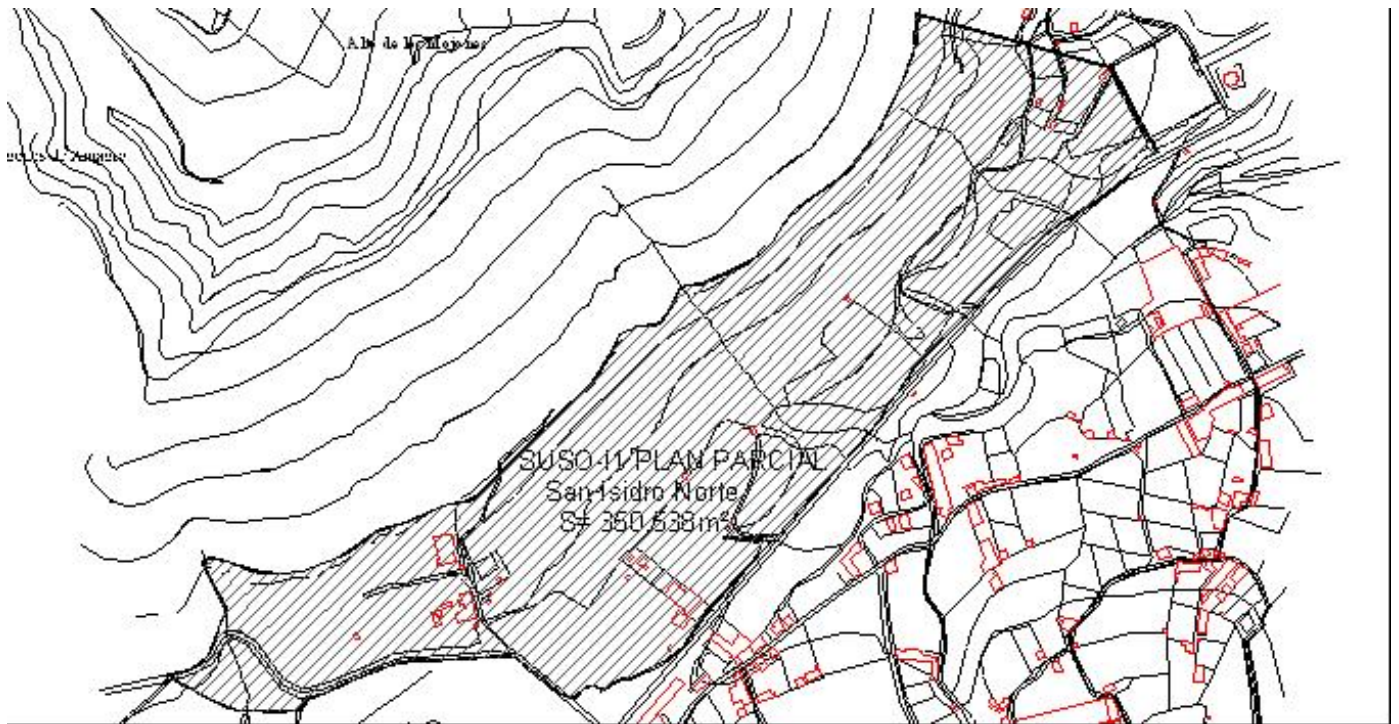
Este sector cuenta con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente y con proyecto de gestión entre cuyas condiciones figura la inclusión en el mismo de un sector general de servicio de playas, ya cedido a propiedad del Ayuntamiento.



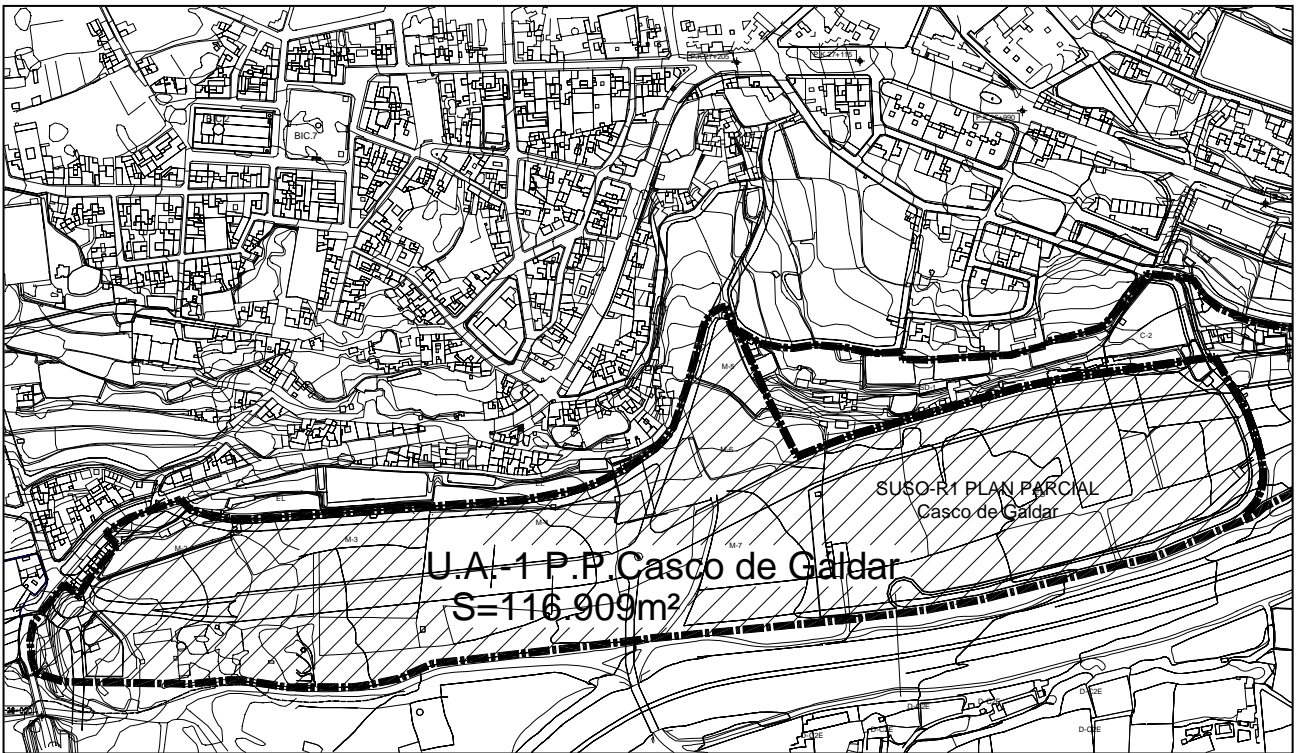
SECTOR SUSO-R-9 PUENTE DE GÁLDAR						
Superficie del Sector				26.558 m ²		
Uso Característico				Residencial		
Uso Compatible				Comercial y Dotacional		
Densidad		44	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		117 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad		0.87	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		23.184 m ²
USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECHAMIENTO UAS	
	b3	3.900 m ²		10.530.00 m ²	10.530.00	
RESIDENCIAL	b-3 Régimen protección	1.300 m ²		3.510.00 m ²	3.159.00	
DOTACIONAL	Deportivo	1.325 m ²		m ²		
EQUIPAMIENTO	Comercial Exclusivo	5.080 m ²		9.144.00 m ²	11.887.20	
ESPACIOS LIBRES		7.700 m ²				
VIARIO		7.253 m ²				
TOTAL		26.558 m ²			25.576.20	
Subtotal Residencial				14.040.00 m ²		
Subtotal Comercial Exclusivo				9.144.00 m ²		
Aprovechamiento lucrativo total						
Coeficientes de ponderación (F _A) (F _T) (F _P)			F _A	0.95	F _T	0,95
					F _P	0,95
Coeficiente de homogeneización C_H				0,9431		
Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado				21.865.12 U.A.		
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR				0.8233 U.A./m²_s		
En virtud del Artº 32.2.A.8., y habiendo sido declarado Gáldar municipio de preferente localización se efectúa reserva del 25% del aprovechamiento residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección, lo que equivale a 3.159 U.A. ó 1.300 m ² de suelo en manzana cerrada.						
Sistema de ejecución				Privado		
Determinaciones de Contenido Ambiental						
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m ² /vivienda, lo que implica que la reserva de VPO lo será en ordenanza b3. y supone un aprovechamiento de 3.159 uas.						



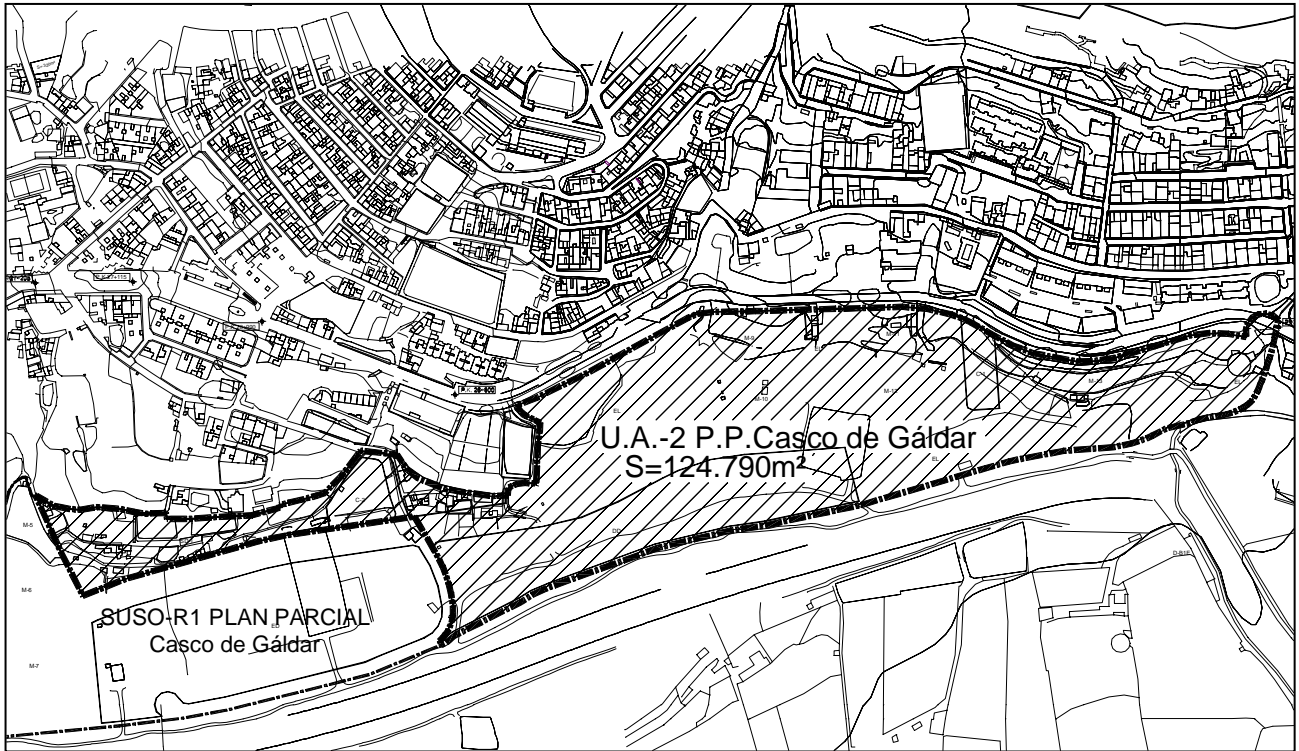
SECTOR SUSO-I-1 SAN ISIDRO NORTE					
Superficie					350538 m ²
Uso Característico					Industrial
Uso Compatible					Comercial
Coefficiente de Edificabilidad	0.504	m ² /m ²		SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	176671 m ²
USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO	DE	SUPERFICIE CONSTRUIDA	
INDUSTRIAL	Industrial	117800 m ²		167660 m ²	
COMERCIAL	Comercial	9452 m ²		3918 m ²	
	Deportivo	7305 m ²			
DOTACIONAL	Social	6700 m ²		5093 m ²	
	Infraestructura	2235 m ²			
ESPACIOS LIBRES		30024 m ²			
VIARIO		51438 m ²			
ÁREA LIBRE DE EDIFICACIÓN		78124 m ²			
SISTEMA GENERAL	EL- 9	48000 m ²			
TOTAL		350538 m ²		176671 m ²	
Condiciones a la Ejecución					
Viene sujeto a las condiciones específicas del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.					
.					
Determinaciones de Contenido Ambiental					
En el interior del sistema de espacios libres del Plan Parcial se reserva la franja limítrofe con el Monumento Natural de Amagro para que la ejecución de dichos espacios libres sea especialmente cuidadosa con la transición entre el suelo urbanizable y el de protección natural.					
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.					



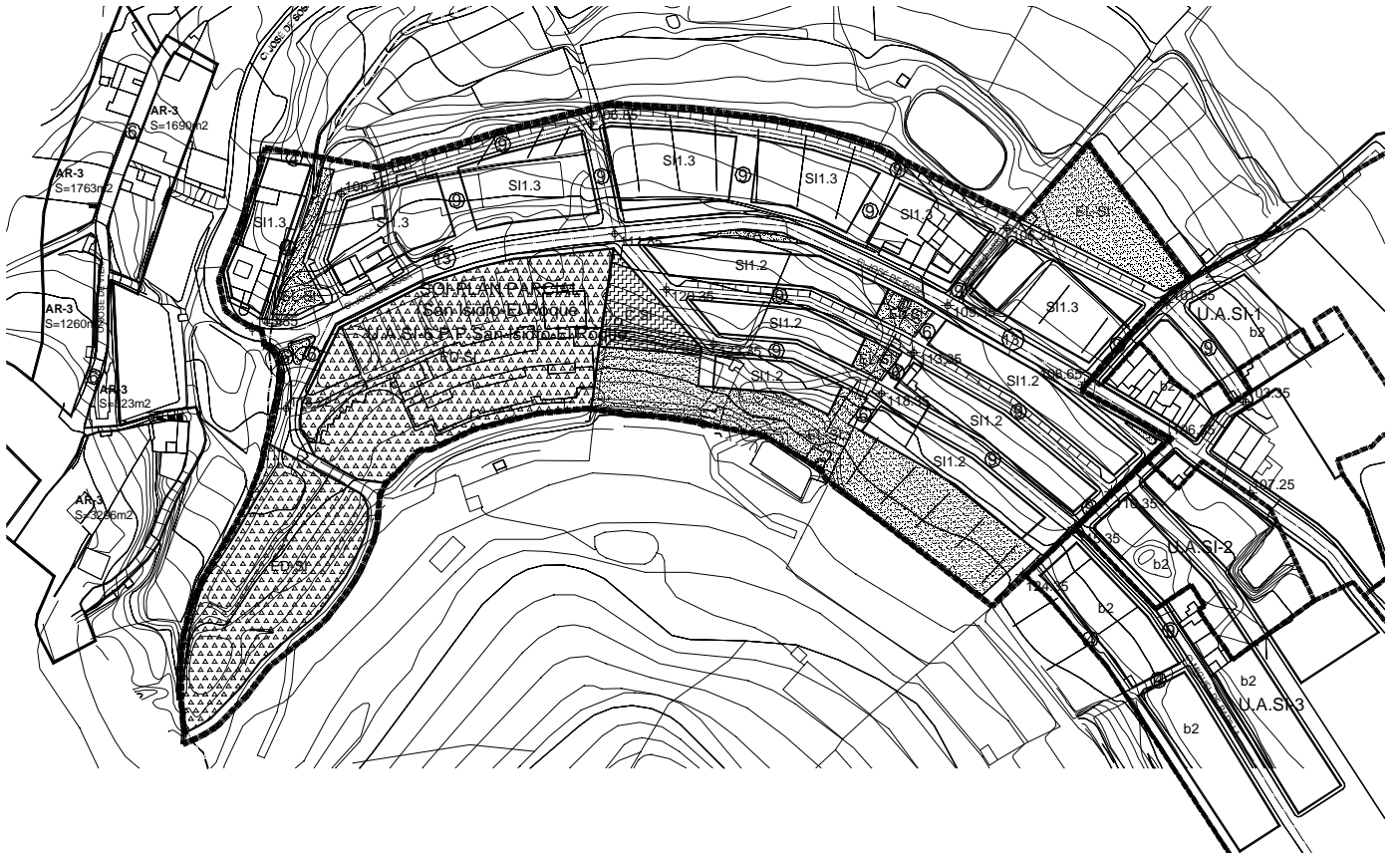
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DEL SECTOR SUSO-R-1 CASCO DE GÁLDAR									
Superficie						142172	m ²		
Superficie Sistema General SG-EL-3						25263	m ²		
Superficie de la Unidad						116909	m ²		
Uso Característico						Residencial			
Uso Compatible						Comercial y Dotacional			
Densidad				51	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		697	viv.
Coeficiente de Edificabilidad				0.76	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		103471	m ²
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)	
M-1	R	5081	CG1	146	3.60	100	5	18293	
M-2	R	3717	CG1	107	3.60	100	5	13382	
M-3	R	4840	CG1	139	3.60	100	5	17423	
M-4	R	2209	CG1	64	3.60	100	5pl. hacia vía peatonal 4pl. hacia vía 10m.	7954	
M-5	R	3429	CG1	99	3.60	100	5	12344	
M-6	R	4919	CG1	142	3.60	100	5	17708	
IHQ	IHQ	997			0.44	Libre	1	439	
ED	ED	31585	ED-CG		0.47	Libre	Libre	14845	
EL-1	EL	2074	EL-CG		0.05			104	
EL-2	EL	14582	EL-CG		0.05			729	
EL-3	EL	769	EL-CG		0.05			38	
EL-4	EL	690	EL-CG		0.05			35	
EL-5	EL	3536	EL-CG		0.05			177	
TOTAL		78429		697				103471	
SUPERFICIE DE SUELO					SUPERFICIE CONSTRUÍDA				
RESIDENCIAL			5081		m ²		69683	m ²	
COMERCIAL COMPATIBLE							17421	m ²	
DOTACIONES			31585		m ²		14845	m ²	
EQUIPAMIENTOS									
ESPACIOS LIBRES			21651		m ²		1083	m ²	
SERVICIOS URBANOS			997		m ²		439	m ²	
VIARIO									
VIARIO EXISTENTE									
TOTAL			136138		m ²		103471	m ²	
SISTEMAS DE ACTUACIÓN						Público - Cooperación.			
PLAZOS						1 ^{er} Cuatrienio			
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO									
Aprovechamiento residencial					69685.00	U.A.L.			
Aprovechamiento comercial					20905.20	U.A.L.			
Aprovechamiento hidráulico					307.30	U.A.L.			
Aprovechamiento total					90897.00	U.A.L.			
Aprovechamiento medio					0.8817	U.A.L./m ²			
10% Cesión					9089.70	U.A.L.			
CONDICIONES A LA EJECUCIÓN									
La parcela ED incluye un pozo cuya explotación se considera compatible mediante convenio con el Ayuntamiento, que conceda la concesión administrativa del uso, hasta la extinción del título administrativo habilitante o del propio recurso hidráulico.									
Respecto a las manzanas M-1, M-2, M-3, M-5 y M-6 la alineación exterior estará en el interior de la acera con edificaciones adosadas a las medianeras en lo que se refiere al frontis que da a la Rambla para conseguir la manzana cerrada homogénea.									
DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL									
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.									
Las manzanas M1, M2, M3, M4, M5, M6 y ED están sometidas a Estudio de Detalle.									
La fachada trasera de la manzana M-2 constituida por un estanque debe ser acondicionada con un chapado en piedra u otro material de aspecto pétreo.									



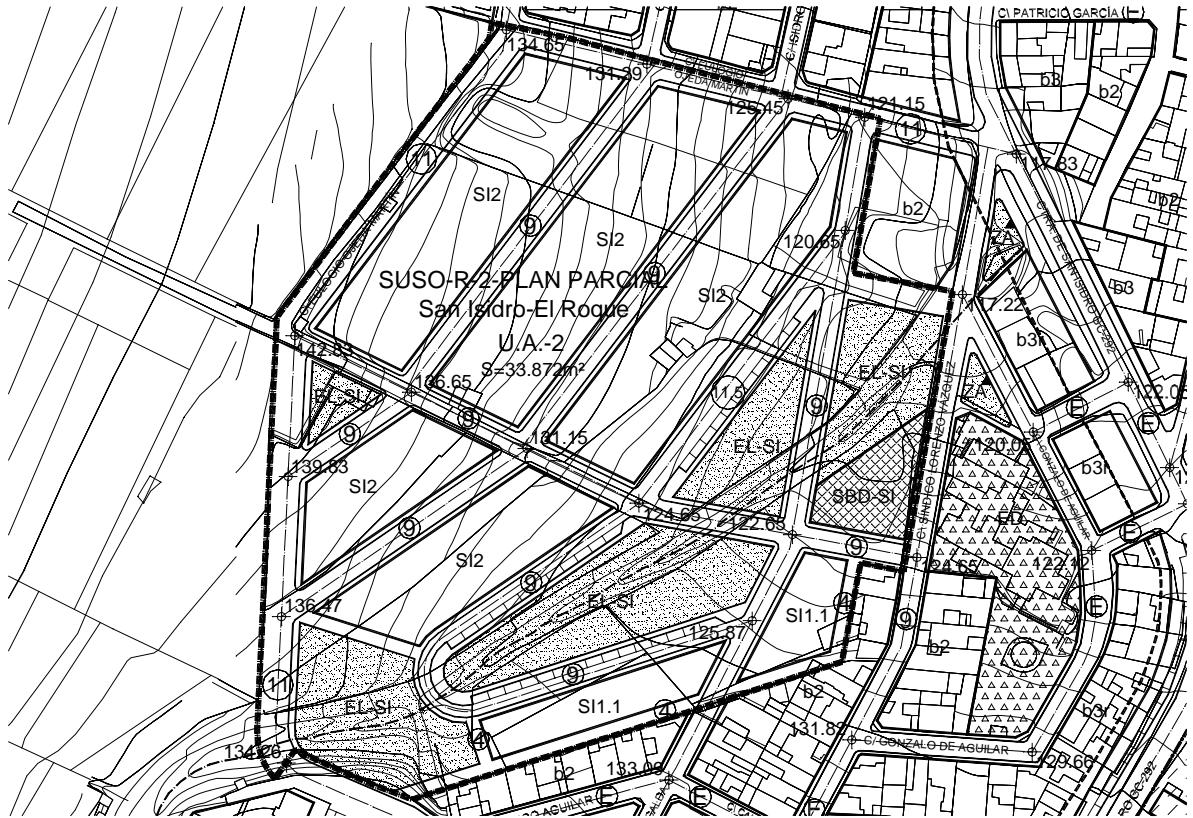
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2 DEL SECTOR SUSO-R-1 CASCO DE GÁLDAR									
Superficie						124790	m ²		
Uso Característico						Residencial			
Uso Compatible						Comercial y Dotacional			
Densidad			57	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		706	viv.	
Coefficiente de Edificabilidad			0.73	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		90758	m ²	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	Nº VIVIENDAS	EDIFICAB. (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m²)	
M-7	R	5481	CG2	148	2.50	70	5	13703	
M-8	R	4920	CG2	126	2.50	70	5	12300	
M-9	R	4610	CG2	115	2.50	70	5	11525	
M-10	R	5398	CG3	116	2.10	70	5pl hacia vía peatonal 4pl hacia vía de 10m.	11336	
M-11	R	9394	CG3	201	2.10	70	5	19727	
C-1	C	2196	C1-CG		1.75	100	5pl. hacia vía de 26,5m. 2pl. hacia GC-292	3843	
C-2	C	2418	C2-CG		2.017	100	5pl. hacia vía de 26,5m. 2pl. Hacia vía de 10m.	4877	
SD-1	SD	9651	SD1-CG			Libre	3		
SD-2	SD	1883	SD2-CG		0.25	Libre	3	471	
DD	DD	31585	DD-CG		0.10	Libre	Libre	1032.25	
EL-6	EL	16677	EL-CG						
EL-7	EL	841	EL-CG						
EL-8	EL	7384	EL-CG						
EL-9	EL	1677	EL-CG						
EL-10	EL	510	EL-CG						
TOTAL		104624		706				77803	
SUPERFICIE DE SUELO					SUPERFICIE CONSTRUIDA				
RESIDENCIAL			29803		m ²		68590	m ²	
DOTACIONES			12735		m ²		12094	m ²	
EQUIPAMIENTOS			4614		m ²		8720	m ²	
ESPACIOS LIBRES			27089		m ²		1354	m ²	
VIARIO									
VIARIO EXISTENTE									
TOTAL			124790		m ²		90758	m ²	
SISTEMAS DE ACTUACIÓN						Privado			
PLAZOS						1 ^{er} Cuatrienio			
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO									
Aprovechamiento residencial					72020.55	U.A.L.			
Aprovechamiento comercial					15261.75	U.A.L.			
Aprovechamiento total					87282.0	U.A.L.			
Aprovechamiento medio					0.8888	U.A.L./m ²			
10% Cesión					8728.20	U.A.L.			
CONDICIONES A LA EJECUCIÓN									
Las manzanas SD-1, SD-2 y C-2 están localizadas en áreas de interés arqueológico, delimitadas en la Carta Arqueológica de Gáldar por lo que las intervenciones a realizar estarán a lo dispuesto en el Plan Especial PE-7 Cuevas del Hospital-Cuevas de Arqueyo. El citado Plan Especial deberá estudiar el ámbito y establecer, entre sus determinaciones, las zonas adecuadas para ser edificadas y las condiciones específicas.									
Las obras de ejecución de la manzana C-1 deberán respetar la solución de drenaje de la obra de fábrica bajo la carretera GC-292 (C-810), conforme al Plano de Pluviales del Plan Parcial. Igualmente conforme a lo previsto en éste en el Plan Parcial, las obras en las manzanas EL-6, EL-7, EL-8 y DD deberán respetar la continuidad de la obra de fábrica de drenaje.									
DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL									
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.									
Las manzanas M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, C-1 y DD están sometidas a Estudio de Detalle.									
La zona no edificada de las manzanas M-7, M-8, M-9, M-10 y M-11 tendrá un árbol de gran porte cada 30 metros de superficie libre de edificación. Parte de esa superficie se puede destinar a sobreanchos de aceras.									
Los muros de cerramiento de las parcelas residenciales tendrán un máximo de un metro de altura e irán chapados en piedra.									
Los muros traseros de las manzanas M-7, M-9 y M-11 que dan a la carretera GC-292 (C-810) se han de abancalar, ajardinar y en todo caso revestirse o tratarse con algún material de aspecto pétreo.									



UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DEL SECTOR SUSO-R-2 SAN ISIDRO - EL ROQUE							
Superficie						51225	m ²
Uso Característico				Residencial			
Uso Compatible				Comercial y Dotacional			
Densidad		27	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	140		viv.
Coefficiente de Edificabilidad		0.65	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	33322		m ²
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
M-9	R	979	SI1.2	1.60	90	2	1566
M-10	R	630	SI1.2	1.60	90	2	1008
M-11	R	1103	SI1.2	1.60	90	2	1765
M-12	R	801	SI1.2	1.60	90	2	1282
M-13	R	1152	SI1.2	1.60	90	2	1843
M-14	R	1172	SI1.2	1.60	90	2	1875
M-15	R	1670	SI1.3	1.80	90	2	3006
M-16	R	1058	SI1.3	1.80	90	2	1904
M-17	R	1138	SI1.3	1.80	90	2	2048
M-18	R	1437	SI1.3	1.80	90	2	2587
M-19	R	1438	SI1.3	1.80	90	2	2588
M-20	R	1275	SI1.3	1.80	90	2	2295
M-21	R	1235	SI1.3	1.80	90	2	2223
C	C	895	C-SI	0.60	60	1	537
ED-1	ED	7638	ED-SI	0.55	60	2	4201
ED-2	ED	4321	ED-SI	0.60	60	1	2593
EL-6	EL	4485	EL-SI				
EL-7	EL	124	EL-SI				
EL-8	EL	179	EL-SI				
EL-9	EL	234	EL-SI				
EL-10	EL	1440	EL-SI				
EL-11	EL	649	EL-SI				
TOTAL		35053					33322
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
RESIDENCIAL		15088		m ²		16740	m ²
COMERCIAL COMPATIBLE						9251	m ²
DOTACIONES		11959		m ²		6794	m ²
EQUIPAMIENTOS		895		m ²		537	m ²
ESPACIOS LIBRES		7111		m ²			
VIARIO		16172		m ²			
VIARIO EXISTENTE		2976		m ²			
TOTAL		51225		m²		33322	m²
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					Privado		
PLAZOS					1 ^{er} Cuatrienio		
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO							
Aprovechamiento lucrativo residencial				16740	U.A.L.		
Aprovechamiento Lucrativo comercial				12040.95	U.A.L.		
Aprovechamiento total				28780.95	U.A.L.		
Aprovechamiento medio				0.5917	U.A.L./m ²		
10% Cesión				2878.09	U.A.L.		
Determinaciones de Contenido Ambiental							
Los espacios libres situados en el borde con el suelo rústico estarán ajardinados con vegetación que se adapte adecuadamente al medio además de incorporar arbolado de gran porte, áreas de juego y de estancia.							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.							
Las calles peatonales estarán tratadas con pavimentos discontinuos e incorporarán elementos de vegetación.							

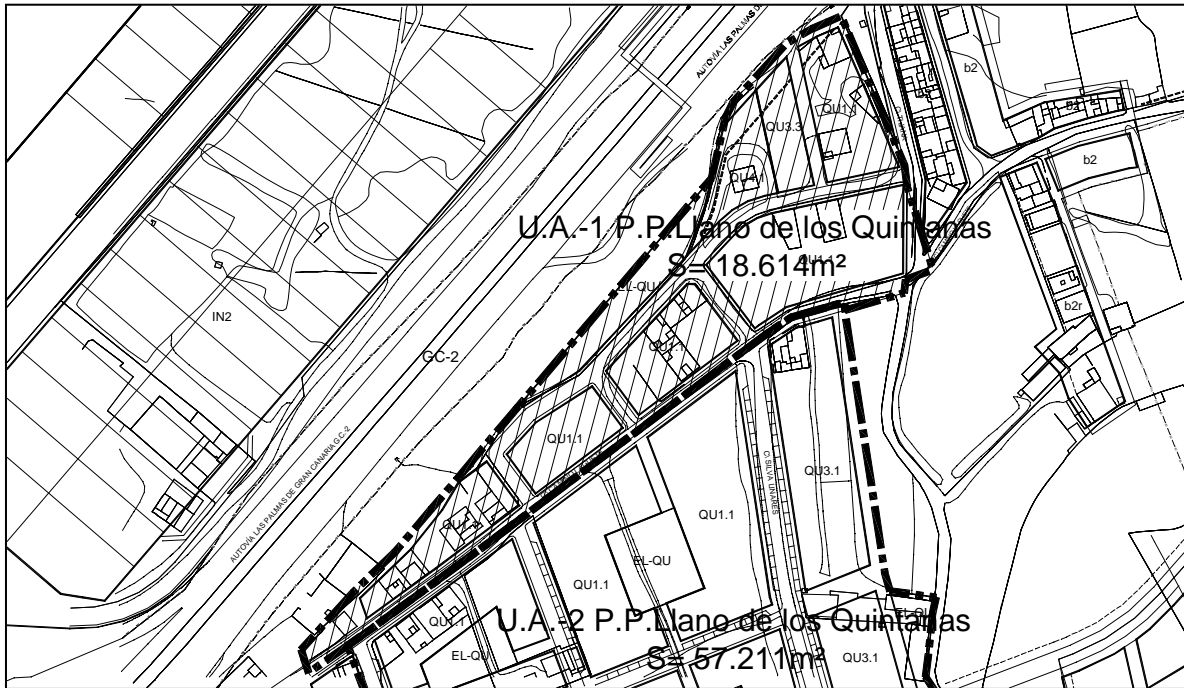


UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2 DEL SECTOR SUSO-R-2 SAN ISIDRO - EL ROQUE							
Superficie						33597	m ²
Uso Característico				Residencial			
Uso Compatible				Comercial y Dotacional			
Densidad		43	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	145		viv.
Coeficiente de Edificabilidad		0.57	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	19282		m ²
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
M-1	R	2872	SI2	1.20	100	2	3446
M-2	R	1261	SI2	1.20	100	2	1513
M-3	R	3159	SI2	1.20	100	2	3791
M-4	R	1756	SI2	1.20	100	2	2107
M-5	R	3209	SI2	1.20	100	2	3851
M-6	R	898	SI1.1	1.80	90	2	1616
M-7	R	571	SI1.1	1.80	90	2	1028
M-8	R	470	SI1.1	1.80	90	2	846
SBD	Social	722	SBD-SI	1.50			1083
EL-1	EL	247	EL-SI				
EL-2	EL	1667	EL-SI				
EL-3	EL	2068	EL-SI				
EL-4	EL	967	EL-SI				
EL-5	EL	1156	EL-SI				
TOTAL		21023					19282
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUIDA			
RESIDENCIAL		14196	m ²		17500.56		m ²
COMERCIAL COMPATIBLE					689.04		m ²
DOTACIONES		722	m ²		1083		m ²
EQUIPAMIENTOS							
ESPACIOS LIBRES		6105	m ²		0		m ²
VIARIO		12574	m ²				
VIARIO EXISTENTE		1160	m ²				
TOTAL		33872	m ²		19282		m ²
SISTEMAS DE ACTUACIÓN				Privado			
PLAZOS				1 ^{er} Cuatrienio			
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO							
Aprovechamiento lucrativo residencial				19706.85	U.A.L.		
Aprovechamiento lucrativo comercial				837.65	U.A.L.		
Aprovechamiento total				20544.5	U.A.L.		
Aprovechamiento medio				0.6280	U.A.L./m ²		
10% Cesión				2054.45	U.A.L.		
Determinaciones de Contenido Ambiental							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.							
El diseño de los espacios libres incorporará la solución del cauce del barranco que transcurre a los largo de éstos. La delimitación del cauce será tratada con muros de piedra seca o revestimientos de este material.							
Los espacios libres incorporarán áreas de estancia ajardinadas con la vegetación que mejor se adapte al medio así como con arbolado de gran porte.							



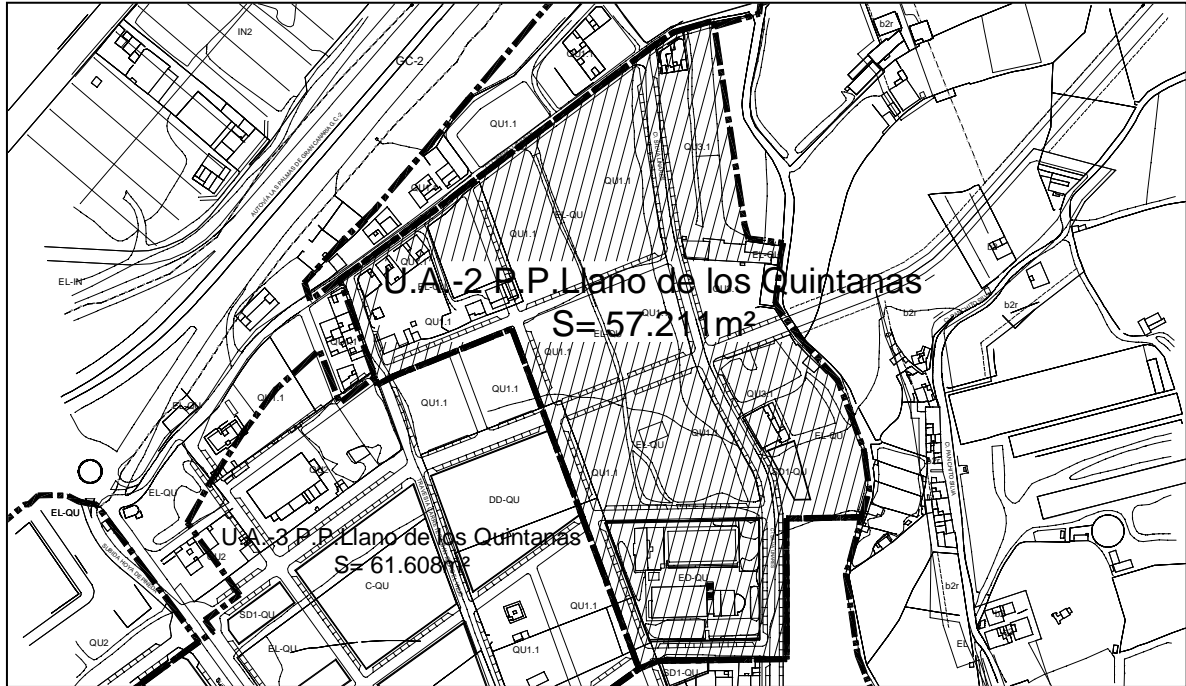
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DEL SUSO-R-3 LLANO DE LOS QUINTANAS							
Superficie						18614	m ²
Uso Característico				Residencial			
Uso Compatible				Comercial, Industrial Ligera y Media y Dotacional			
Densidad			48	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	104	Viv.
Coeficiente de Edificabilidad			0.858	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	18547.90	m ²
MANZANA	USO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA
		(m ²)		(m ² /m ²)	(%)		(m ²)
M-32	R/i	3357	QU1.1	1.8	90	2	6042.60
M-33	R/i	1603	QU1.1	1.8	90	2	2885.40
M-34	R/i	1149	QU1.1	1.8	90	2	2068.20
M-35	R/i	1402	QU1.1	1.8	90	2	2523.60
M-36	R	1677	QU1.1	1.8	90	2	3018.60
M-57	R	855	QU3.3	1.3	50	2	1111.50
		898	QU4.1	1	50	2	898.00
SUBTOTAL		10491					18547.90
EL-9	EL	2921	EL-QU				
EL-13	EL	1266	EL-QU				
TOTAL		15128					18547.90
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS			7511	m ²		10815.84	m ²
INDUSTRIAL COMPATIBLE						2703.96	m ²
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS			1677	m ²		2414.88	m ²
COMERCIAL COMPATIBLE						603.72	m ²
RESIDENCIAL EN HILERA			855	m ²		1111.50	m ²
RESIDENCIAL AISLADA			898	m ²		898.00	m ²
DOTACIONAL			0	m ²			
EQUIPAMIENTOS			0	m ²			
ESPACIOS LIBRES			4187	m ²			
VIARIO			5676	m ²			
VIARIO EXISTENTE			813	m ²			
TOTAL			21617	m ²		18547.90	m ²
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					Público-Cooperación		
PLAZOS					1 ^{er} Cuatrienio		
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO							
Aprovechamiento Residencial				15631.445	U.A.L.		
Aprovechamiento Industrial				1892.772	U.A.L.		
Aprovechamiento Comercial				724.464	U.A.L.		
Aprovechamiento total				18248.681	U.A.L.		
Aprovechamiento medio				0.8771	U.A.L./m ²		
10% Cesión				1824.87	U.A.L.		

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.



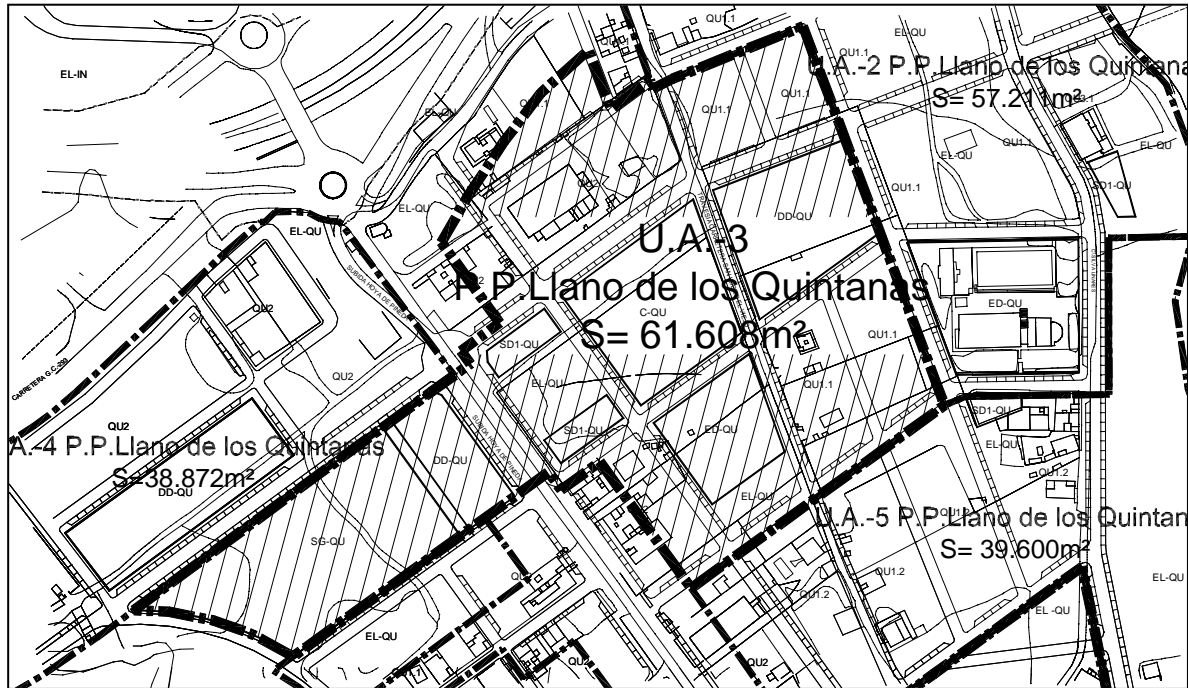
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2 DEL SUSO-R-3 LLANO DE LOS QUINTANAS							
Superficie					57.211	m ²	
Uso Característico	Residencial y Mixto Residencial-industrial						
Uso Compatible	Comercial, Industria Ligera y Media y Dotacional						
Densidad		45	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	307		Viv.
Coeficiente de Edificabilidad		0.74	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	51128.20		m ²
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
M-1	R	2252	QU4.2	0.8	40	2	1801.60
M-2	R	3551	QU4.2	0.8	40	2	2840.80
M-3	R	3069	QU4.2	0.8	40	2	2455.20
M-4	R	2171	QU4.2	0.8	40	2	1736.80
M-5	R	4149	QU3.2	1.3		2	5393.70
M-6	R	3018	QU1.1	1.8	90	2	5432.40
M-7	R	2990	QU1.1	1.8	90	2	5382.00
M-8	R	3296	QU1.1	1.8	90	2	5932.80
M-9	R	2971	QU1.1	1.8	90	2	5347.80
M-10	R	5353	QU2	2.7	90	3	14453.10
SUBTOTAL	R	27397					50776.20
DD	DD	3521	DD-QU	0.1	10	1	352.10
EL-1	EL	3533	EL-QU				
EL-2	EL	2229	EL-QU				
EL-5	EL	1334	EL-QU				
TOTAL		37074					51128.30
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS	5353 m ²			6423,60 m ²			
INDUSTRIAL ASOCIADO				8029,50 m ²			
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS	12275 m ²			17676 m ²			
COMERCIAL COMPATIBLE				4419 m ²			
RESIDENCIAL EN HILERA	4149 m ²					5393.00	m ²
RESIDENCIAL AISLADA	11043 m ²					8834.40	m ²
DOTACIONES	3521 m ²					352.00	m ²
EQUIPAMIENTOS	0 m ²					0.00	m ²
ESPACIOS LIBRES	7096 m ²					0.00	m ²
VIARIO	30863 m ²						
VIARIO EXISTENTE	2231 m ²						
TOTAL	68877 m ²					51128.20	m ²
SISTEMAS DE ACTUACIÓN	Público-Cooperación						
PLAZOS	2º Cuatrienio						
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO							
Aprovechamiento Residencial				41345.35	U.A.L.		
Aprovechamiento Comercial				5302.8	U.A.L.		
Aprovechamiento Industrial				5620.65	U.A.L.		
Aprovechamiento total				52268.8	U.A.L.		
Aprovechamiento medio				0.7843	U.A.L./m ²		
10% Cesión				5226.88	U.A.L.		

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.



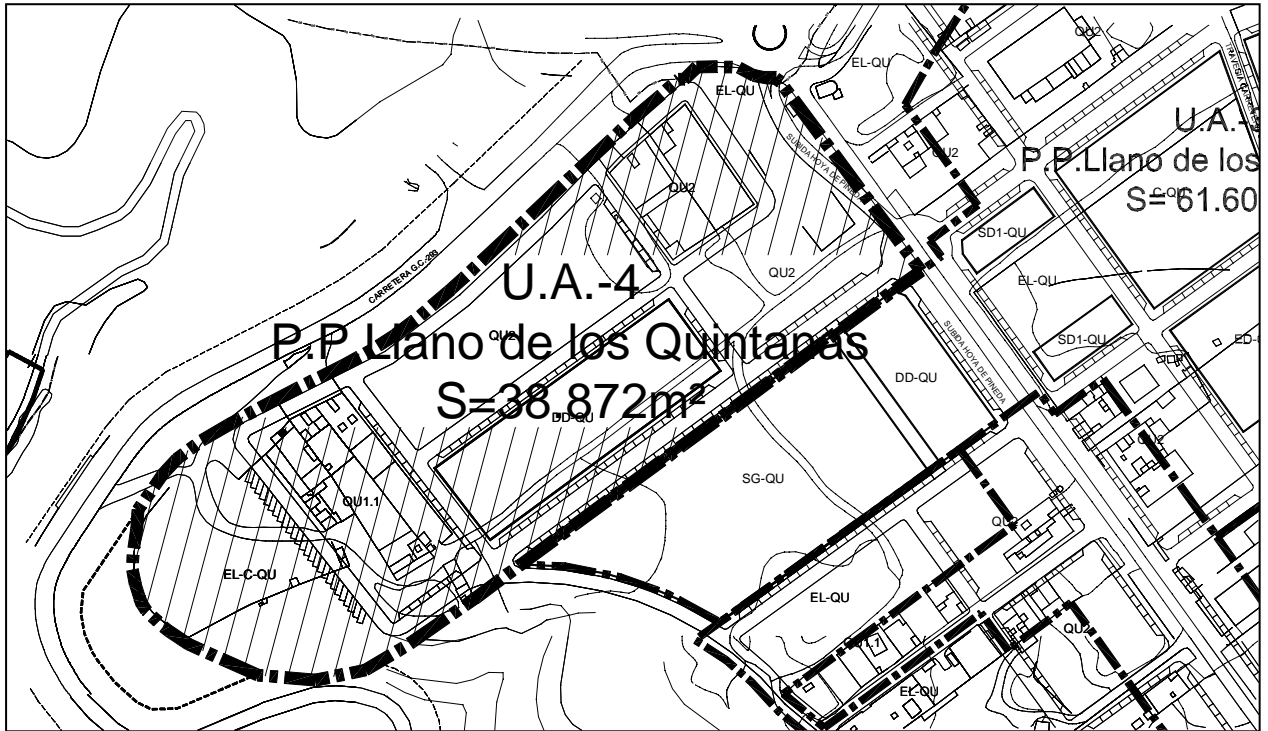
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-3 DEL SUSO-R-3 LLANO DE LOS QUINTANAS							
Superficie						61608	m ²
Uso Característico	Residencial y Mixto Residencial-Industrial						
Uso Compatible	Comercial, Industria Ligera y Media y Dotacional						
Densidad		25	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	178	Viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		0.85	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	60964.70	m ²	
MANZANA	USO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA
		(m ²)		(m ² /m ²)	(%)		(m ²)
M-16	R	2496	QU1.1	1.8	90	2	4492.80
M-17	R	2472	QU1.1	1.8	90	2	4449.60
M-18	R	2883	QU2	2.7	90	3	7784.10
M-23	R	4028	QU2	2.7	90	3	10875.60
M-24	R	1275	QU2	2.7	90	3	3442.50
M-30	R	1034	QU1.1	1.8	90	2	1861.20
M-31	R	3262	QU1.1	1.8	90	2	5871.60
M-53	R	1548	QU1.1	1.8	90	2	2786.40
M-54	R	1541	QU1.1	1.8	90	2	2773.80
SUBTOTAL		20539					44337.60
DD-2	DD	4709	DD-QU	0.1	10	1	470.90
C	C	5437	C-QU	1.2	100	2	6524.40
SD-3	SD	610	SD1-QU	2	100	2	1220.00
SD-4	SD	602	SD1-QU	2	100	2	1204.00
ED-2	ED	2894	ED-QU	0.6	60	2	1736.40
ED-3	ED	9119	ED-QU	0.6	60	2	5471.40
EL-11	EL	799	EL-QU				
EL-14	EL	1673	EL-QU				
EL-15	EL	3197	EL-QU				
TOTAL		49579					60964.70
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS		8186		m ²		9823.2	m ²
INDUSTRIAL ASOCIADO						12279	m ²
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS		12353		m ²		17788.32	m ²
COMERCIAL COMPATIBLE						4447.08	m ²
DOTACIONAL		17934		m ²		10102.70	m ²
EQUIPAMIENTOS		5437		m ²		6524.40	m ²
ESPACIOS LIBRES		5669		m ²		0.00	m ²
VIARIO		21881		m ²			
VIARIO EXISTENTE		0					
TOTAL		71460		m ²		60964.70	m ²
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					Público-Cooperación		
PLAZOS					2º Cuatrienio		
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO							
Aprovechamiento Residencial				27611.52	U.A.L.		
Aprovechamiento Comercial				16754.2	U.A.L.		
Aprovechamiento Industrial				8595.3	U.A.L.		
Aprovechamiento total				53992.31	U.A.L.		
Aprovechamiento medio				0.7553	U.A.L./m ²		
10% Cesión				5399.23	U.A.L.		

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.



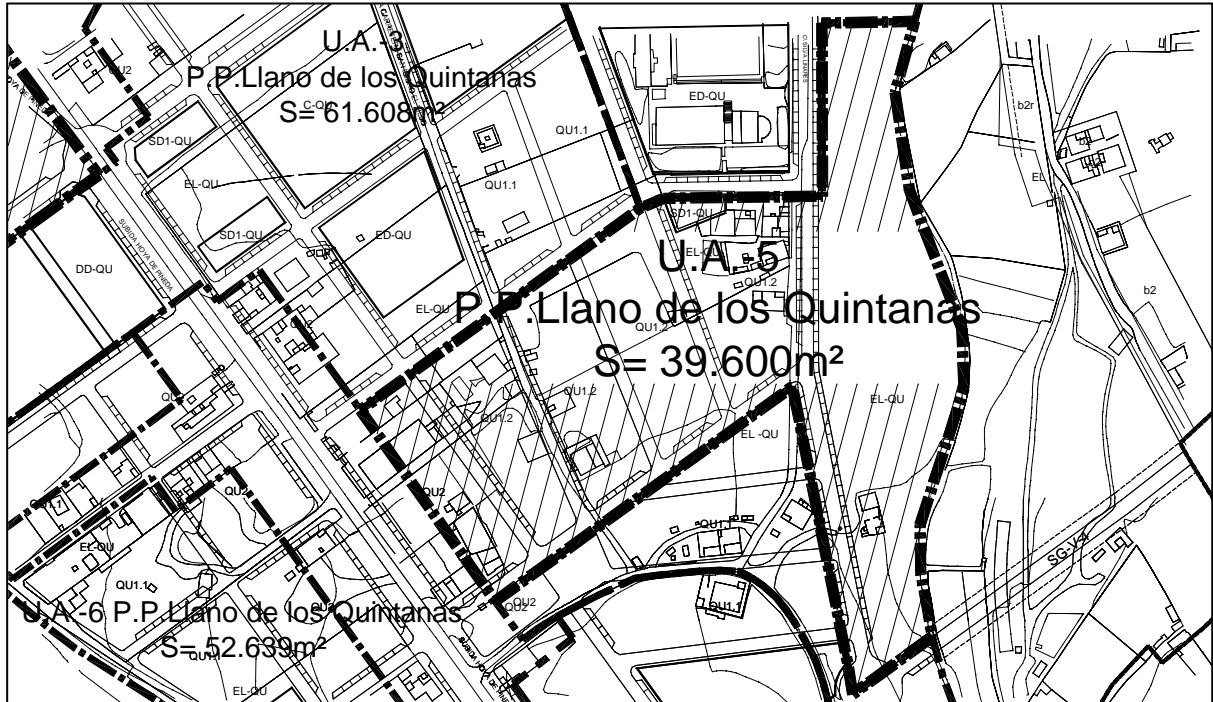
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-4 DEL SUSO-R-3 LLANO DE LOS QUINTANAS							
Superficie						38872	m ²
Uso Característico	Residencial y Mixto Residencial-Industrial						
Uso Compatible	Comercial, Industria Ligera y Media y Dotacional						
Densidad		27	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	119	Viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		0.76	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	33025.80	m ²	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
M-11	R	2366	QU1.2	1.8	90	2	4258.80
M-12	R	3362	QU1.2	1.8	90	2	6051.60
M-13	R	3362	QU1.2	1.8	90	2	6051.60
M-14	R	2774	QU1.2	1.8	90	2	4993.20
M-15	R	4078	QU2	2.7	90	3	11010.60
SUBTOTAL	R	15942					32365.80
SD-2	SD	330	SD1-QU	2	100	2	660.00
EL-3	EL	13165	EL-QU				
EL-6	EL	786	EL-QU				
TOTAL		30223					33025.80
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS	4078 m ²			4893,60 m ²			
INDUSTRIAL ASOCIADO				6117 m ²			
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS	11864 m ²			9491.20 m ²			
COMERCIAL COMPATIBLE				11864.00 m ²			
DOTACION	330 m ²			660.00 m ²			
EQUIPAMIENTOS	0 m ²			0.00 m ²			
ESPACIOS LIBRES	13951 m ²			0.00 m ²			
VIARIO	13314 m ²						
VIARIO EXISTENTE	0 m ²						
TOTAL	43537 m ²			33025.80 m ²			
SISTEMAS DE ACTUACIÓN	Público-Cooperación						
PLAZOS	2 ^{er} Cuatrienio						
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO							
Aprovechamiento Residencial				14384.8	U.A.L.		
Aprovechamiento Comercial				14236.8	U.A.L.		
Aprovechamiento Industrial				4281.9	U.A.L.		
Aprovechamiento total				32903.5	U.A.L.		
Aprovechamiento medio				0.7558	U.A.L./m ²		
10% Cesión				3290.35	U.A.L.		

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.



UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-5 DEL SUSO-R-3 LLANO DE LOS QUINTANAS							
Superficie						39.600	m ²
Uso Característico	Residencial y Mixto Residencial-industrial						
Uso Compatible	Comercial, Industria Ligera y Media y Dotacional						
Densidad		40	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	195	Viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		1.03	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	50421.00	m ²	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
M-42	R	5682	QU2	2.7	90	3	16202.70
M-43	R	2903	QU2	2.7	90	3	7838.10
M-44	R	1327	QU1.1	1.8	90	2	2388.60
M-45	R	2238	QU2	2.7	90	3	6234.30
M-46	R	1855	QU1.1	1.8	90	2	3339.90
M-47	R	2137	QU2	2.7	90	3	5578.20
M-48	R	2292	QU1.1	1.8	90	2	3979.80
SUBTOTAL		18434					45561.60
SD-5	SD	360	SD1-QU	2	100	2	720.00
SD-6	SD	2076	SD2-QU	1.8	100	2	3736.80
EL-SD	EL-SD	1342	EL-SD	0.3	20	2	402.60
EL-18	EL	2103	EL-QU				
EL-19	EL	617	EL-QU				
EL-20	EL	841	EL-QU				
EL-21	EL	1081	EL-QU				
TOTAL		26854					50421.00
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS			12960 m ²	15552			m ²
INDUSTRIAL ASOSIADO				19440			m ²
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS			5474 m ²	7882.56			m ²
COMERCIAL COMPATIBLE				1970.64			m ²
DOTACIONES		0	m ²	4859.40			m ²
EQUIPAMIENTOS		0	m ²	0.00			m ²
ESPACIOS LIBRES		4646	m ²	0.00			m ²
VIARIO		22154	m ²	0.00			m ²
VIARIO EXISTENTE		0	m ²	0.00			m ²
TOTAL		49008	m ²	50421.00			m ²
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					Público-Cooperación		
PLAZOS					2º Cuatrienio		
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO							
Aprovechamiento Residencial				23434.56	U.A.L.		
Aprovechamiento Comercial				2364.77	U.A.L.		
Aprovechamiento Industrial				13608	U.A.L.		
Aprovechamiento total				39973.45	U.A.L.		
Aprovechamiento medio				0.81	U.A.L./m ²		
10% Cesión				3997.35	U.A.L.		

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.



UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-6 DEL SUSO-R-3 LLANO DE LOS QUINTANAS							
Superficie					52.639	m ²	
Uso Característico	Residencial						
Uso Compatible	Comercial y Dotacional						
Densidad		47	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	266	Viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		0.80	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	45512.39	m ²	
MANZANA	USO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA
		(m ²)		(m ² /m ²)	(%)		(m ²)
M-19	R	2732	QU1.1	1.8	90	2	4917.37
M-20	R	1705	QU1.1	1.8	90	2	3069.00
M-21	R	1713	QU1.1	1.8	90	2	3084.23
M-22	R	1523	QU1.1	1.8	90	2	2741.69
M-25	R	3378	QU3.1	1.45		2	4898.51
M-26	R	3734	QU1.1	1.8	90	2	6721.74
M-27	R	3069	QU1.1	1.8	90	2	5524.78
M-28	R	1414	QU1.1	1.8	90	2	2545.02
M-29	R	2085	QU1.1	1.8	90	2	3753.25
M-55	R	1345	QU3.1	1.45			1950.16
M-56	R	1489	QU3.1	1.45		2	2158.46
SUBTOTAL	R	24188					41364.19
SD-1	SD	434	SD1-QU	2	100	2	868.00
ED-1	ED	5468	ED-QU	0.6	60	2	3280.20
EL-4	EL	2491	EL-QU				
EL-7	EL	966	EL-QU				
EL-8	EL	603	EL-QU				
EL-9	EL	482	EL-QU				
EL-10	EL	1253	EL-QU				
EL-12	EL	854	EL-QU				
TOTAL		36738					45512.39
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS		17976		m ²		25885.44	m ²
COMERCIAL COMPATIBLE						6471.36	m ²
RESIDENCIAL EN HILERA		6212		m ²		9007.40	m ²
DOTACIONAL		5902		m ²		4148.20	m ²
EQUIPAMIENTOS		0		m ²		0.00	m ²
ESPACIOS LIBRES		6648		m ²		0.00	m ²
VIARIO		16360		m ²			
VIARIO EXISTENTE		3584		m ²			
TOTAL		56682		m ²		45512.40	m ²
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					Público-Cooperación		
PLAZOS					1 ^{er} Cuatrienio		
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO							
Aprovechamiento Residencial				36243.95	U.A.L.		
Aprovechamiento Comercial				7765.63	U.A.L.		
Aprovechamiento total				44009.55	U.A.L.		
Aprovechamiento medio				0.8288	U.A.L./m ²		
10% Cesión				4400.95	U.A.L.		

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.



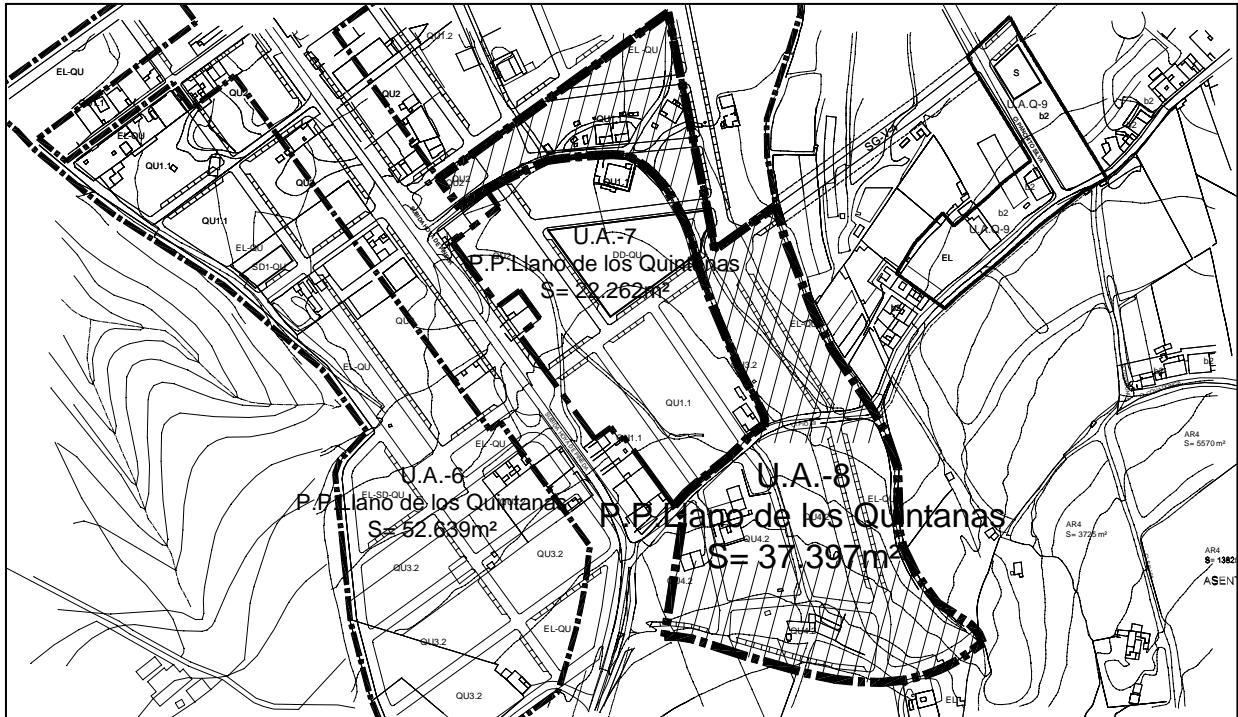
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-7 DEL SUSO-R-3 LLANO DE LOS QUINTANAS							
Superficie						22.262	m ²
Uso Característico				Residencial			
Uso Compatible							
Densidad		54	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		140	Viv.
Coeficiente de Edificabilidad		0.65	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		16874	m ²
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
M-37	R	3164	QU3.2	1.3		2	4113.20
M-38	R	2448	QU3.2	1.3		2	3182.40
M-39	R	2788	QU3.2	1.3		2	3624.40
M-40	R	2454	QU3.2	1.3		2	3190.20
M-41	R	2126	QU3.2	1.3		2	2763.80
SUBTOTAL	R	12980					16874.00
EL-16	EL	1301	EL-QU				
EL-17	EL	651	EL-QU				
TOTAL		14932					16874.00
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
RESIDENCIAL		12980		m ²		16874.00	m ²
DOTACION AL		0		m ²		0.00	m ²
EQUIPAMIENTOS		0		m ²		0.00	m ²
ESPACIOS LIBRES		1952		m ²		0.00	m ²
VIARIO		11170		m ²			
VIARIO EXISTENTE		102		m ²			
TOTAL		26102		m ²		16874.00	m ²
SISTEMAS DE ACTUACIÓN				Público-Cooperación			
PLAZOS				2º Cuatrienio			
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO							
Aprovechamiento Residencial				19405.1	U.A.L.		
Aprovechamiento total				19405.1	U.A.L.		
Aprovechamiento medio				0.7464	U.A.L./m ²		
10% Cesión				1940.51	U.A.L.		

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.



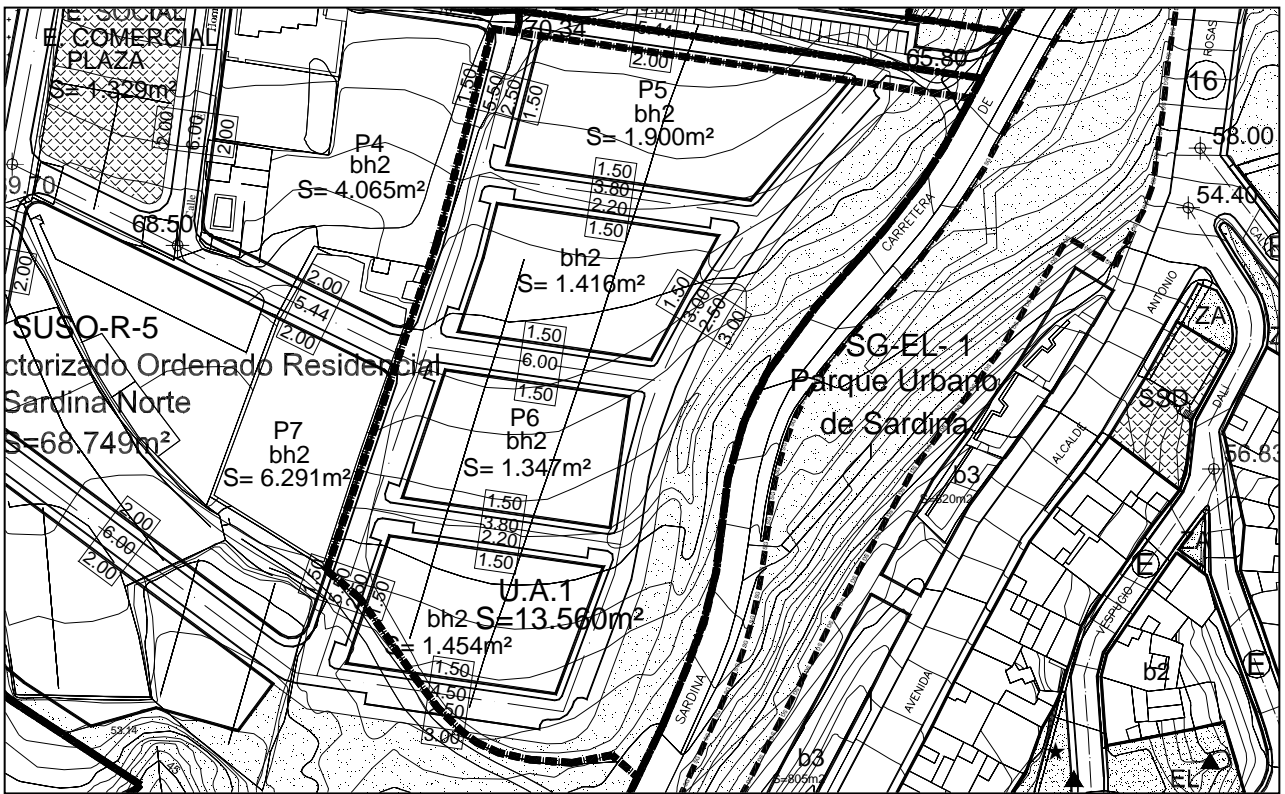
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-8 DEL SUSO-R-3 LLANO DE LOS QUINTANAS							
Superficie						37397	m ²
Uso Característico	Residencial y Mixto Residencial-Industrial						
Uso Compatible	Comercial, Industria Ligera y Media y Dotacional						
Densidad		32	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	118	Viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		0.84	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	32973.15	m ²	
MANZANA	USO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA
		(m ²)		(m ² /m ²)	(%)		(m ²)
M-49	R	2520	QU2	2.7	90	3	6804.00
M-50	R	2089	QU2	2.7	90	3	5640.30
M-51	R	4756	QU2	2.7	90	3	12841.20
M-52	R	3797	QU1.1	1.8	90	2	6834.60
SUBTOTAL		13162					30120.10
DD-3	DD	4226	DD-QU				
EL-22	EL	1951	EL-QU				
EL-C	EL-C	5687	EL-C-QU	0.15	15	1	853.05
TOTAL		25027					32973.15
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS		9365	m ²		11238	m ²	
INDUSTRIAL ASOCIADO					14047.00	m ²	
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS		3797	m ²		3037.60	m ²	
COMERCIAL ASOCIADO					3797.00	m ²	
DOTACION AL		4226	m ²		0.00	m ²	
EQUIPAMIENTOS		853.05	m ²		853.05	m ²	
ESPACIOS LIBRES		6785.95	m ²		0.00	m ²	
VIARIO		14170	m ²				
VIARIO EXISTENTE		1560	m ²				
TOTAL		391560	m ²		32973.15	m ²	
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					Público-Cooperación		
PLAZOS					1 ^{er} Cuatrienio		
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO							
Aprovechamiento Residencial			14275.6	U.A.L.			
Aprovechamiento Comercial			6049.24	U.A.L.			
Aprovechamiento Industrial			9833.25	U.A.L.			
Aprovechamiento total			30158.09	U.A.L.			
Aprovechamiento medio			0.8013	U.A.L./m ²			
10% Cesión			3015.81	U.A.L.			

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.



UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DEL SECTOR SUSO- R- 5 SARDINA NORTE							
Superficie						14244	m ²
Uso Característico				Residencial			
Uso Compatible				Dotacional			
Densidad	53	Viv/Ha.		Nº máximo de viviendas	76	Viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		0.69	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	9817	m ²	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m²)
P-5	Residencial	2493	Bh2	1.60		2	3989
P-6	Residencial	2210	Bh2	1.60		2	3536
P-7*	Residencial	* 1433	Bh2	1.60		2	2292
PU	Parque urbano	7000					
TOTAL		13136					9817
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
RESIDENCIAL			6136	m ²		9817	m ²
DOTACIONAL				m ²			m ²
SISTEMAS GENERALES	* 3617			m ²			m ²
ESPACIOS LIBRES			7000	m ²			m ²
VIARIO			1108	m ²			
TOTAL			14244	m ²		9817	m ²
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					PRIVADO		
PLAZOS					1 ^{er} Cuatrienio		
Aprovechamiento medio				0.47014	U.A.L./m ²		
Condiciones a la Ejecución							
* Esta unidad de actuación debe compensar 3617 m ² de los Sistemas Generales inscritos en el sector (17476 m ²) que equivalen a 1248 m ² de suelo o 1997 m ² construidos en la parcela P-7							

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.



UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2 DEL SECTOR SUSO- R- 5 SARDINA NORTE								
Superficie						54505	m ²	
Uso Característico				Residencial				
Uso Compatible				Dotacional				
Densidad		53	Viv/Ha.		Nº máximo de viviendas		289	Viv.
Coefficiente de Edificabilidad			0.69	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		37561	m ²
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m²)	
P-1	Residencial	2279	B2	1.80		2	4102	
P-2	Residencial	1339	B2	1.80		2	2410	
P-3	Residencial	1768	Bh2	1.60		2	2829	
P-4	Residencial	4065	Bh2	1.60		2	6504	
P-7*	Residencial	* 4858	Bh2	1.60		2	7767	
P-8	Residencial	8718	Bh2	1.60		2	13949	
DOCENTE	EGB/GUARDERÍA	6754					1000	
SOCIAL/COM	Social/Com.	1329					350	
DEPORTIVO	Deportivo	5103						
PU	Parque urbano	3658						
TOTAL		39871						
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA				
RESIDENCIAL			23027	m ²		37561	m ²	
DOTACIONAL			13186	m ²		1350	m ²	
SISTEMAS GENERALES		* 13859		m ²			m ²	
ESPACIOS LIBRES			3658	m ²			m ²	
IT. PEATONAL			3030					
VIARIO			11596	m ²				
TOTAL			54497	m ²		37561	m ²	
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					PRIVADO			
PLAZOS					1 ^{er} Cuatrienio			
Aprovechamiento medio								
				0.47014	U.A.L./m ²			
Condiciones a la Ejecución								
El Plan Parcial deberá asumir los costes derivados de la ejecución de la rotonda de conexión de la vía principal del mismo a la Carretera de Sardina GC-202 y la rectificación del trazado de ésta.								
* Esta unidad de actuación debe compensar 13.859 m ² de los Sistemas Generales inscritos en el sector (17476 m ²) que equivalen a 4781 m ² de suelo o 7649 m ² construidos en la parcela P-7								

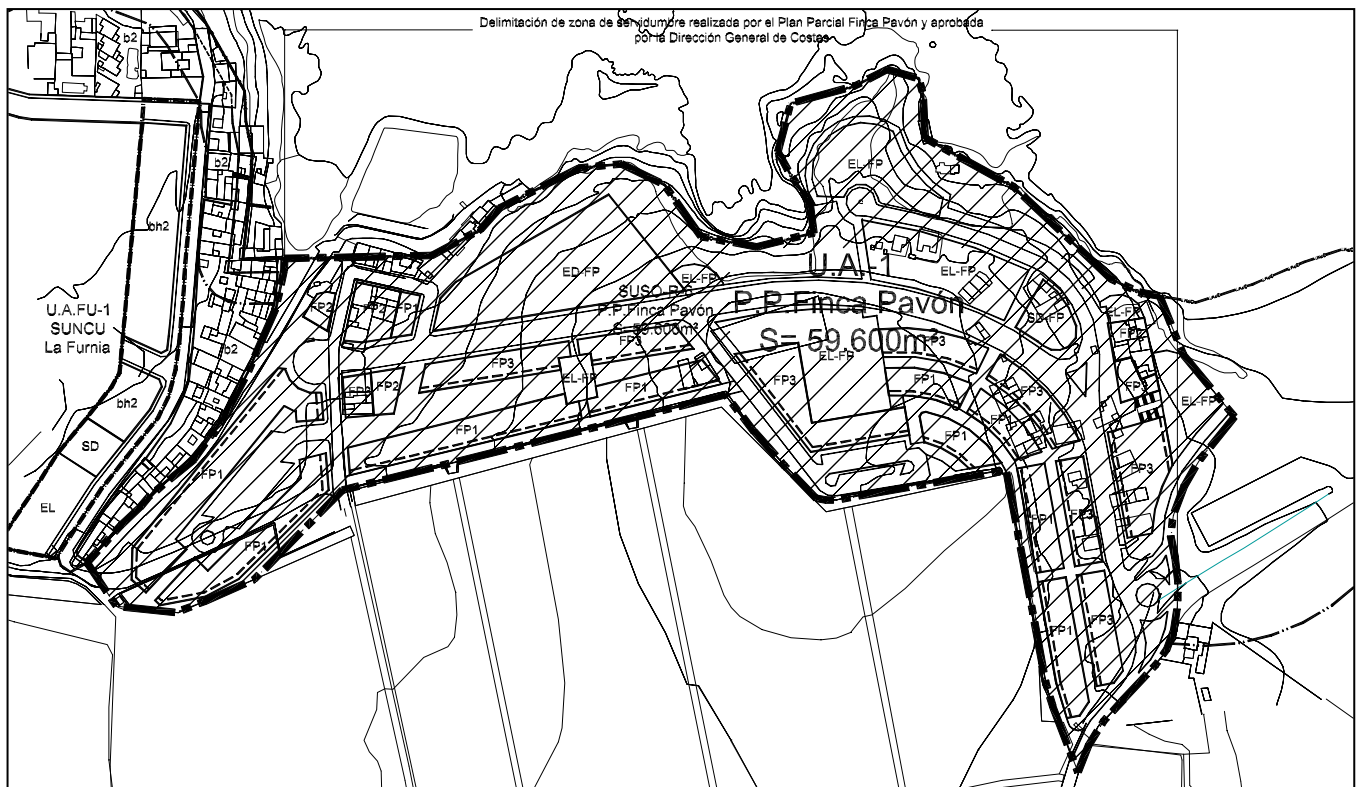
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.



UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DEL SECTOR SUSO-R-6 FINCA PAVÓN							
Superficie					59600	m ²	
Uso Característico	Residencial						
Uso Compatible	Comercial y Dotacional						
Densidad	33		Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	191		Viv.
Coefficiente de Edificabilidad		0.48	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	28374.35		m ²
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
M-1	R	1728	FP1	1.6		2	2764.80
M-2	R	1210	FP1	1.6		2	1936.00
M-3	R	153	FP2	2		2	306.00
M-4	R	570	FP2	2		2	1140.00
	R	166	FP1	1.6		2	265.60
M-5	R	263	FP2	2		2	526.00
	R/C	207	FP3	1.6		2	331.20
M-6	R	1299	FP1	1.6		2	2078.40
M-7	R/C	773	FP3	1.6		2	1236.80
M-8	R	699	FP1	1.6		2	1118.40
M-9	R/C	550	FP3	1.6		2	880.00
M-10	R/C	1301	FP3	1.6		2	2081.60
M-11	R	455	FP1	1.6		2	728.00
M-12	R	499	FP1	1.6		2	798.40
M-13	R/C	588	FP3	1.6		2	940.80
M-14	R	432	FP1	1.6		2	691.20
M-15	R/C	611	FP3	1.6		2	977.60
M-16	R	597	FP1	1.6		2	955.20
M-17	R/C	594	FP3	1.6		2	950.40
M-18	R	762	FP1	1.6		2	1219.20
M-19	R/C	627	FP3	1.6		2	1003.20
M-20	R/C	1016	FP3	1.6		2	1625.60
M-21	R	359	FP2	2		2	718.00
	R/C	232	FP3	1.6		2	371.20
SD	SD	516	SD-FP	0.75		1/4m.	387.00
ED	ED	3125	ED-FP	0.75		1/4m.	2343.75
EL-1	EL	288	EL-FP				
EL-2	EL	185	EL-FP				
EL-3	EL	2217	EL-FP				
EL-4	EL	1400	EL-FP				
EL-5	EL	1717	EL-FP				
EL-6	EL	169	EL-FP				
EL-7	EL	826	EL-FP				
TOTAL		26134					28374.35

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.

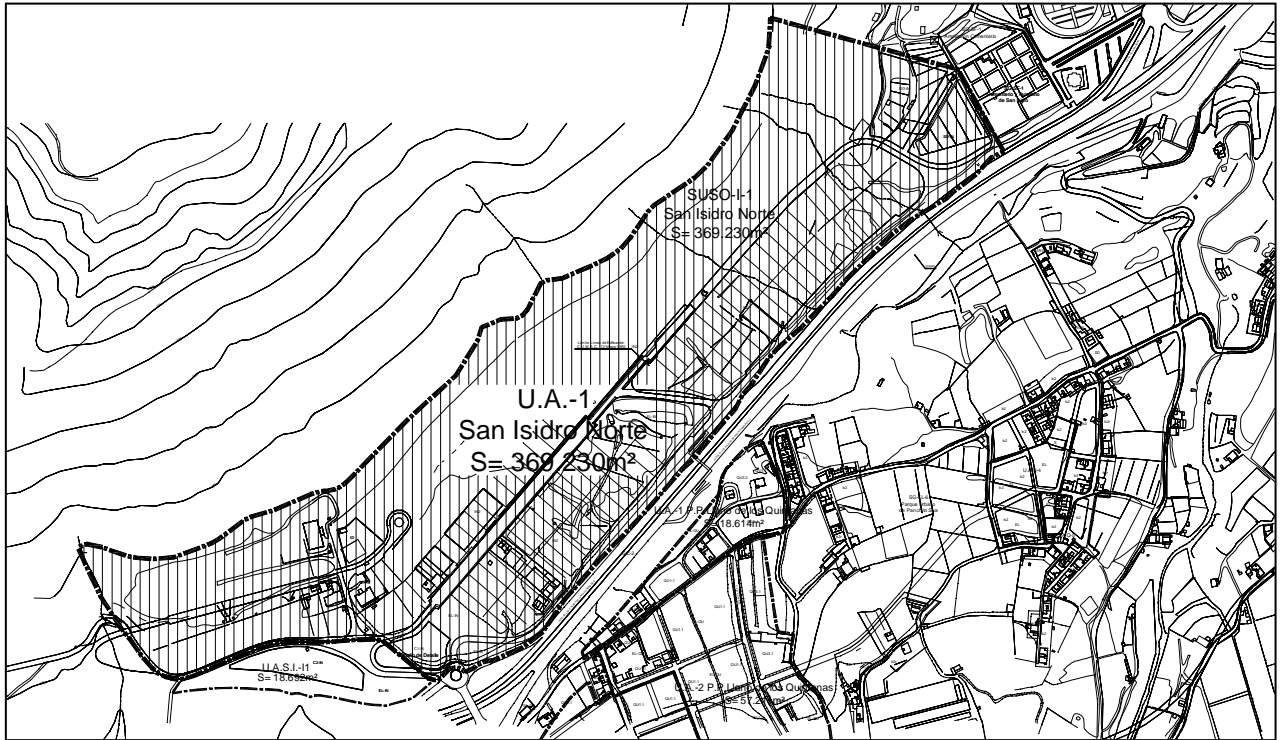
SUPERFICIE DE SUELO			SUPERFICIE CONSTRUIDA	
RESIDENCIAL	16059	m ²	23563.92	m ²
COMERCIAL COMPATIBLE			2079.00	m ²
DOTACIONES	3641	m ²	2730.75	m ²
EQUIPAMIENTOS				
ESPACIOS LIBRES	6856	m ²		
AREA LIBRE DE EDIFICACIÓN	11504	m ²		
VIARIO	21749	m ²		
TOTAL	59809	m ²	28374.35	m ²
SISTEMAS DE ACTUACIÓN			Público-Cooperación	
PLAZOS			1 ^{er} Cuatrienio	
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO				
Aprovechamiento residencial		23563.92	U.A.L.	
Aprovechamiento comercial		2495.62	U.A.L.	
Aprovechamiento total		26059.5	U.A.L.	
Aprovechamiento medio		0.4357	U.A.L./m ²	
10% Cesión		2605.95	U.A.L.	
Condiciones a la ejecución				
Las parcelas son de 150 m ² con dos viviendas por parcelas como máximo, pudiendose dividir en dos subparcelas de 75 m ² cada una, al objeto de favorecer a aquellos propietarios que no alcanzan la superficie mínima requerida.				



UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DEL SECTOR SUSO-R-7 EL AGUJERO							
Superficie						124750	m ²
Uso Característico				Residencial			
Uso Compatible				Comercial y Dotacional			
Densidad		23.33	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		291	Viv.
Coefficiente de Edificabilidad		0.34	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		41971.10	m ²
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
M-1	R	1801	AG1	0.9	45	2	1620.90
M-2	R	1757	AG1	0.9	45	2	1581.30
M-3	R	1798	AG1	0.9	45	2	1618.20
M-4	R	5144	AG1	0.75	45	2	3858.00
M-5	R	2397	AG1	0.75	45	2	1797.75
M-6	R	5080	AG1	0.75	45	2	3810.00
M-7	R	1348	AG1	0.9	45	2	6617.00 1ª FASE EJECUTADA
M-8	R	1510	AG1	0.9	45	2	
M-9	R	5000	AG2	0.5	30/35	2	
M-10	R	4544	AG2	0.5	30/35	2	
M-11	R	3168	AG1	0.75	45	2	2376.00
M-12	R	3234	AG1	0.75	45	2	2425.50
M-13	R	3000	AG1	0.9	45	2	2700.00
M-14	R	1470	AG1	0.9	45	2	1323.00
M-15	R	1470	AG1	0.9	45	2	1323.00
M-16	R	4320	AG1	0.75	45	2	3240.00
M-17	R	1830	AG1	0.9	45	2	1647.00
C	C	649	C-AG	1.9	100	2	1233.10
DD	Dp	9000	DD-AG	0.2	20	1	1800.00
ED	ED	5000	ED-AG	0.6	60	1	3000.00
EL-1	EL	3034	EL				
EL-2	EL	1372	EL				
EL-3	EL	2220	EL				
EL-4	EL	3914	EL				
EL-5	EL	4185	EL				
TOTAL		78245					41971.10
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
RESIDENCIAL		48871	m ²			35938.00	m ²
COMERCIAL COMPATIBLE							
DOTACIONES		14000	m ²			4800.00	m ²
EQUIPAMIENTOS		649	m ²			1233.10	m ²
ESPACIOS LIBRES		14725	m ²				
VIARIO		46505	m ²				
TOTAL		124750	m ²			41971.10	m ²
SISTEMAS DE ACTUACIÓN				Privado/Compensación.			
PLAZOS				1er Cuatrienio			
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO							
Aprovechamiento total				30178.8	U.A.L.		
Aprovechamiento medio				0.2419	U.A.L./m ²		
10% Cesión				3017.88	U.A.L.		
Condiciones a la ejecución							
La manzana M-9 es de cesión obligatoria al Ayuntamiento en virtud de convenio urbanístico y no computa en el cálculo de los aprovechamientos.							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.							



UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DEL SECTOR SUSO-I-1 SAN ISIDRO NORTE							
Superficie					350538	m ²	
Uso Característico	Industrial						
Uso Compatible	Comercial						
Densidad	Nº máximo de viviendas						
Coefficiente de Edificabilidad	0.504	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		176671	m ²	
MANZANA	USO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA
		(m ²)		(m ² /m ²)	(%)		(m ²)
M-1	Industrial	12500	IN1	0.8	80	1/5m.	10000
M-2	Industrial	13525	IN1	0.8	80	1/5m.	10820
M-3	Industrial	18145	IN2	1.6	60	2/8m.	29032
M-4	Industrial	32510	IN2	1.6	80	2/8m.	52016
M-5	Industrial	27570	IN2	1.6	80	2/8m.	44112
M-6	Industrial	13550	IN2	1.6	80	2/8m.	21680
C-1	Comercial	3000	C1-IN	1.3	65	2/8m.	3918
SUBTOTAL		120800					171578
DD	Deportivo	7305	DD-IN	0.5	30	2/8m.	3650
SD	Social	6700	SD-IN	1	50	2/10m.	6700
ID	Infraestructu.	2235			100		
EL-1	EL	4501	EL-IN				
EL-2	EL	5604	EL-IN				
EL-3	EL	2786	EL-IN				
EL-4	EL	4065	EL-IN				
EL-5	EL	2282	EL-IN				
EL-6	EL	2142	EL-IN				
ÁREA LIBRE EDIFICACIÓN		132521					
TOTAL		290941					181928
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
INDUSTRIAL		117800	m ²		167660	m ²	
COMERCIAL		3000	m ²		3918	m ²	
DOTACIONAL		16240	m ²		5093	m ²	
ESPACIOS LIBRES		21380	m ²		0	m ²	
ÁREA LIBRE DE EDIFICACIÓN		84521	m ²				
SISTEMA GENERAL EL- 9		48000	m ²				
VIARIO		66534	m ²				
ESPACIOS LIBRES EXISTENTE		1875	m ²				
TOTAL		357475	m ²		176671	m ²	
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					Compensación		
PLAZOS	1 ^{er} Cuatrienio						
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO							
Aprovechamiento lucrativo industrial			167660	U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo comercial			4800	U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total			172460	U.A.L.			
Aprovechamiento medio			0.485	U.A.L./m ²			
10% Cesión			17246	U.A.L.			
Condiciones a la Ejecución							
La urbanización se desarrollará en dos etapas o fases							
Determinaciones de Contenido Ambiental: Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.							
La ordenación de volúmenes de la manzana C-1 se remite a estudio de detalle							
Todas las parcelas cuentan con retranqueo obligatorio de 5m a la línea de fachada							



2.2.1 Desarrollo del Suelo Urbanizable.

Cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitados se consideran ámbitos de ordenación, tanto los ya ordenados como los no ordenados sujetos a planeamiento de desarrollo. Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada. Sus respectivos usos característicos se establecen en el Fichero correspondiente de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.

a) **Sectores de ordenación directa.** Los sectores de suelo urbanizable donde el PGO determina la ordenación pormenorizada directamente y aquellos en los que se incorporan modificaciones puntuales a los planes parciales ya aprobados, se adscriben a la categoría de suelo urbanizable ordenado, y para su ejecución se determina el ámbito de gestión y el sistema de ejecución.

SUSO-R-5	Sardina Norte
SUSO-R-9	Puente de Gáldar

b) **Sectores de ordenación incorporada.** En los sectores de suelo urbanizable ordenado (SUSO), con Plan Parcial de Ordenación vigente y en curso de ejecución, la ordenación pormenorizada será la que determine el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, que expresamente se declara vigente, y se incorpora a este PGO, tal como aparece reflejado en los planos de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, independientemente de los pequeños ajustes de conexión con el área urbana que, en ningún caso afectan al aprovechamiento ni a la estructura del Plan Parcial de origen.

SUSO-R-1	Casco de Gáldar
SUSO-R-2	San Isidro- El Roque
SUSO-R-3	Los Quintanas
SUSO-R-4	Playa Canaria
SUSO-R-6	Finca Pavón-Bocabarranco
SUSO-R-7	El Agujero
SUSO-R-8	Caleta de Abajo
SUSO-I-1	San Isidro

c) **Sectores de ordenación remitida.** En los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO), la ordenación pormenorizada se remitirá y desarrollará a través del pertinente Plan Parcial de Ordenación, que deberá formularse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, que en su caso, se establecen en la ficha correspondiente del sector contenida en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, en relación con el Programa de Actuación, y mediante el procedimiento establecido en el TRLOTENC'00. Se remiten también a Plan Especial de Ordenación (PE) las áreas que cuentan con elementos de patrimonio arqueológico, así como, en el marco de los planes parciales aprobados y recogidos íntegramente en este PGO, los estudios de detalle de las manzanas de suelo urbanizable ordenado.

- Los sectores de suelo urbanizable remitidos planes parciales de ordenación son los siguientes:

SUSNO-R-1	SAN ISIDRO
SUSNO-R-2	PANCHITO SILVA
SUSNO-R-3	BARRANQUILLO DEL VINO
SUSNO-R-4	PISO FIRME
SUSNO-R-5	SARDINA SUR
SUSNO-I-1	SAN ISIDRO SUR

Se remite a Plan Especial de Ordenación el PE-. Cuevas del Hospital y Cuevas de Argüeyo, que se encuentra dentro del sector de suelo urbanizable SUSO-R-1. Casco de Gáldar, por la existencia de dos conjuntos arqueológicos con el mismo nombre. Esta remisión viene determinada por el Decreto de 13 de febrero de dos mil uno, por el que se informa favorablemente el Plan Parcial SAU-2, Sector 1, de Gáldar (SUSO-R-1. Casco de Gáldar en el

PGO), condicionado a que: “El Plan Parcial remitirá la ordenación del yacimiento arqueológico del Hospital a la redacción de un Plan Especial de Protección, para atender sus particulares condiciones históricas y ambientales. En este Plan, a la luz de los datos que arrojen los estudios arqueológicos se podrán revisar las asignaciones de usos del suelo”.

Las condiciones particulares para la ejecución del Plan Especial de Ordenación son las siguientes:

PE-. Cuevas del Hospital y Cuevas de Argüeyo, se plantea como instrumento de ordenación que desarrolle, ordene y gestione la zona afectada por los Conjuntos Arqueológicos Cuevas del Hospital y Cuevas de Argüeyo.

Deberá prever el siguiente contenido:

- Establecer las medidas adecuadas para la conservación, rehabilitación y reutilización, según proceda, del conjunto de cuevas del ámbito, compatibilizando éstas con los estudios científicos pertinentes y el uso y disfrute público.
- Inventariar el conjunto de cuevas existentes, teniendo en cuenta la posibilidad de existencia de nuevas cuevas sepultadas bajo las sorribas de las antiguas fincas, determinando, sobre la base de su interés arqueológico, histórico o etnográfico, aquellas con mayor relevancia, fragilidad, así como las susceptibles de ser reutilizadas para albergar dotaciones de uso social o cultural y usos terciarios comerciales.
- Zonificar el ámbito del Plan Especial, diferenciando las áreas arqueológicas de relevancia, así como aquellas susceptibles de ser ocupadas con edificaciones de nueva planta.
- Ordenar el frente rocoso que alberga el conjunto de cuevas y los volúmenes de las nuevas construcciones hacia la Rambla del SUSO-R-1 Casco de Gáldar.
- Se articularán recorridos entre las distintas áreas ajardinadas, de estancia y las cuevas reutilizadas o de interés arqueológico, comunicándolas entre sí, y favoreciendo la conexión de ésta área con otras zonas arqueológicas próximas como el Parque Arqueológico de la Cueva Pintada de Gáldar.

Al Área Arqueológica comprendida dentro del perímetro del Plan Especial de Ordenación le son de aplicación las determinaciones establecidas en el Capítulo II del TÍTULO II “Protección del Patrimonio Arqueológico” de las Normas de la Ordenación Pormenorizada para el GRADO 1 en el caso de las “Cuevas del Hospital” y para el GRADO 2 en el caso de las “Cuevas de Argüeyo”.

La tipología de las manzanas definidas en el plan especial de ordenación viene determinada en el Capítulo VI “Sector R-1. Casco de Gáldar” del Título III “Condiciones particulares de la edificación” de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

- Las subzonas, dentro de los sectores de suelo urbanizable, remitidas a estudios de detalle son las siguientes:
 - Subzona CG1 del Sector R-1. Casco de Gáldar
 - Subzona CG2 del Sector R-1. Casco de Gáldar
 - Subzona CG3 del Sector R-1. Casco de Gáldar
 - Subzona C1-CG del Sector R-1. Casco de Gáldar
 - Subzona ED-CG del Sector R-1. Casco de Gáldar
 - Subzona DD-CG del Sector R-1. Casco de Gáldar
 - Subzona C1-IN del Sector I-1. San Isidro Norte

UNIDADES DE ACTUACIÓN
EN SUELO URBANO
NO CONSOLIDADO
SUNC

1. Cálculo del aprovechamiento medio en ámbitos de S. U. N. C. U.

El TRLOTENC'00 no determina en su artículo 32 la precisión de acotar las diferencias de aprovechamiento entre los ámbitos de Suelo Urbano No consolidado, tal como realiza con la diferencia del 15% de aprovechamiento entre sectores de Suelo Urbanizable, ello deja a criterio del planificador establecer la lógica urbanística que justifica una determinada elección de usos y tipologías de acuerdo con la posición relativa de las Unidades de Actuación en los núcleos urbanos, máxime cuando, por las propias condiciones del sistema de Unidades de Actuación, estas generalmente no tienen dimensión para soportar la carga de los sistemas generales, excepción hecha de los viarios parciales que les afectan, por tanto, no se puede acudir a la asignación de Sistemas Generales para equilibrar las diferencias de aprovechamiento entre unas y otras; será pues la aplicación de coeficientes relativos a las condiciones específicas que la ordenación pormenorizada otorga a las UA's, motivados y justificados desde el plan, la que verifique la justeza de las decisiones de ordenación.

No obstante lo anterior, parece importante que los argumentos lógicos y de racionalidad urbanística que son utilizados por el Plan General para la propuesta se hagan explícitos en el documento con objeto de motivar y justificar las decisiones y para evitar situaciones de prevalencia entre Unidades de Actuación en situaciones homogéneas que pudieran conllevar agravios entre los derechos de los particulares afectados por la acción del planeamiento.

En este sentido se debe hacer una primera precisión respecto de los coeficientes que ponderan las edificabilidades de los Suelos Urbanos No Consolidados, en tanto en cuanto, más allá de los correspondientes al uso y topografía que son de aplicación para los Suelos Urbanizables, que hacen referencia a la escala grande, al contenido estructural de la propuesta del Plan, los que serán de aplicación en los Suelos Urbanos No Consolidados pretenden establecer las condiciones que ponderan a las Unidades de Actuación, y que hacen referencia a la micro escala, a los ambientes urbanos que el Plan propone consolidar, en los cuales lo importante es la integración en el tejido, el tamaño de la pieza o la complejidad de las condiciones, para lo cual habrá que acudir a la definición y justificación de las características de ponderación de dichas condiciones mediante nuevos coeficientes, cuyo producto da cómo resultado el coeficiente de homogeneización que va a ponderar las unidades de actuación.

Respecto de las áreas homogéneas para la aplicación de condiciones de comparación, parece posible aplicar las ya establecidas para los Suelos Urbanizables en su integridad excepto el caso especial del núcleo de Sardina que posee, en su contexto urbano, más las condiciones del área del Casco – San Isidro que las de los núcleos de Costa, tanto por razones de asentamiento, como por tipologías o de formas de utilización de las viviendas, razón por la cual el Plan propone que, a los efectos de ponderación de los ámbitos, se incluya en el Área homogénea de Gáldar Casco.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Coficiente de homogeneización (C_H) que se determinará por ponderación de los coeficientes que pretenden compensar las diferencias entre ámbitos en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, mayores costes de conexión a redes generales, diferencias en la dimensión de las ua's que modifiquen las cargas

relativas, tal como reconoce el Artículo 72.2 del TRLOTENC'00 en el último párrafo redactado por la Ley 19/2003, de 14 de Abril o, incluso, el interés municipal que se le otorga a las UA's destinadas a la Renovación Urbana, según el Artículo 51.2 del TRLOTENC'00.

$$C_H = (F_A) \times (F_T) \times (F_d) \times (F_u) \times (F_l) \times (F_i),$$

Estos factores que ponderan el coeficiente se refieren a los siguientes aspectos:

3.1. **Coeficiente de accesibilidad (F_A)**, que relaciona la situación respecto a los sistemas generales y elementos estructurantes, valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc.

Parámetros: 1,10, 1,00 y 0'95, siendo el **1,10** asignado a las áreas con mejor grado de accesibilidad, **1,00** para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y **0'95** las peor comunicadas.

3.2. **Coeficiente topográfico (F_T)**, donde se valoran las características topográficas que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización.

Parámetros: 1,10, 1,00 y 0'95, asignando el valor **1,10** a las condiciones topográficas más favorables, **1,00** a los sectores con cierta dificultad y **0,95** a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

3.3. **Coeficiente de valoración de la dimensión de la unidad (F_d)**, Hace referencia a la influencia que la dimensión de las UAs presentan respecto de la operaciones de rescate de plusvalías que su gestión produce, así mientras que una unidad de pequeña dimensión únicamente permite el completamiento mediante operaciones fragmentarias y de escasa incidencia económica, las mayores introducen la posibilidad de promociones con márgenes importantes que justifican las cargas impuestas por la ordenación.

Parámetros: **1,10**, **1,00** y **0'95**; valorándose con grado **1,10** las UAs mayores de 10.000 m² en las cuales pueden operar las condiciones de cesión y redistribución sin dificultad, **1,00** para las pequeñas, entre 5.000 y 10.000 m² cuya capacidad de gestión va a depender de otros factores, y **0'95** para las UAs de escasa dimensión las cuales, en ausencia de reglamentación de planeamiento, debemos considerar que deben ser mejoradas respecto de las mayores.

3.4. **Coeficiente de valoración de la carga de urbanización (F_u)**, Hace referencia a la proporción diversa de cargas de urbanización que afecta a las UAs y que opera como una merma o incremento del resultado financiero de la gestión de las mismas, de tal forma que la proporción entre edificabilidad de la unidad y costes de urbanización de la misma condiciona el resultado final de la gestión.

Parámetros: 1,00, 0,95 y 0'90; valorándose con grado **1,00** las UAs cuya carga urbanizadora sea mínima, bien sea por la previa existencia de parte de la urbanización, bien sea porque la localización obliga a pequeños completamientos de la misma, **0,95** para las que cuentan con una

proporción de urbanización normal, y **0'90** para las UAs de especiales complejidades de infraestructuras que requieren de un mayor esfuerzo urbanizador.

3.5. Coeficiente de valoración de la localización específica (F_i), Hace referencia a como la centralidad es un valor intrínseco que afecta a la recuperación de plusvalías derivadas de la gestión de las UAs, a estos efectos únicamente tendremos en cuenta la posición de alta centralidad en contraposición con las localizaciones periféricas, extremos en los cuales se puede garantizar un factor diferencial en beneficios de la unidad correspondiente.

Parámetros: 1 y 0'9; valorándose con grado **0.90** las UAs centrales a los núcleos urbanos que han quedado como residuos internos en el núcleo de los suelos urbanos y **1.00** para las UAs de localización de borde de dichos núcleos, que se incorporan para la formalización de la frontera de los recintos considerados como urbanos.

3.6. Coeficiente de valoración del interés y la complejidad urbana (F_i), Además de las condiciones particulares antes descritas, que hacen referencia a las características físicas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, existe una serie de condiciones que tienen que ver con aspectos de interés o complejidad de las UAs respecto de las estrategias del Plan que motivan su consideración como ámbitos de gestión. Así un área de edificaciones obsoletas en el centro del Casco, o edificaciones que ocupan el trazado de vías importantes, o la necesidad de potenciar la recuperación de un equipamiento en localizaciones estratégicas, estos factores van a motivar que, desde el Plan General se potencie dicho interés por mejora de las condiciones que ponderan el aprovechamiento de estas unidades.

Parámetros: 1,10, 1,00 y 0,95 ; valorándose con grado **0.95** las UAs estratégicas desde el punto de vista de la operatividad del Plan General, **1,00** para aquellas que presentan un interés normal a los mismos efectos y **1.10** para las UAs cuyo desarrollo no es prioritario para la estructura del Plan, aunque ello no pone en cuestión el interés privado de la actuación.

4. Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico medio de la Unidad de Actuación se obtiene de la siguiente manera:

Se calcula la superficie edificable máxima del sector (S_E), producto de la superficie del mismo (S), por el coeficiente de edificabilidad (E).

$$S_E = S \times E$$

Se obtienen los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al ámbito, multiplicando la superficie edificable por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, coeficiente de ponderación (C_P).

El **aprovechamiento urbanístico homogeneizado del ámbito**, cuantificado en Unidades de Aprovechamiento (UA), es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicados por el coeficiente de homogeneización (C_H), resultado de la aplicación de los coeficientes antes explicados.

Aprovechamiento Urbanístico Homogeneizado = Σ Aprov. x C_H

Según se determina en los artículos 70, 71 y 72 del TRLOTENC'00 será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del ámbito. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono de su equivalente valor monetario al Ayuntamiento, que en ningún caso debe ser inferior al valor de mercado.

Por último el **aprovechamiento medio de la UA** se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico de la misma por la superficie total comprendida en su delimitación desde el Plan General. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

$$AM = \frac{\text{Aprov. Urbanístico Homogeneizado}}{\text{Sup. del ámbito}}$$

DE LA RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

El Plan General, en cumplimiento del Artículo 32.2.8 del TRLOTENC'00 efectúa la reserva de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, actualmente viviendas protegidas, de tal forma que, en función de las localización y de las condiciones específicas de cada núcleo, el resultado final de la reserva cumpla con la magnitud del 25% de aprovechamiento residencial preceptuada por la Ley, dado que Gáldar figura como municipio de preferente localización de viviendas protegidas. De esta forma, se establece el criterio de asignación siguiente:

- UAs de menos de 20 viviendas, no efectúan reserva de Viviendas Protegidas
- UAs de 20 a 40 viviendas, reserva del 20% de Viviendas Protegidas
- UAs de 40 a 100 viviendas, reserva del 25% de Viviendas Protegidas
- UAs de más de 100 viviendas, reserva del 33% de Viviendas Protegidas
- UAs de Gáldar Casco reserva del 15% para UA con más de 100 viviendas.
- UAs de Gáldar Casco reserva del 10% para UA con más de 40 <100 viviendas
- UAs de Piso Firme, reserva del 45%, con el límite del 33% máximo para régimen de alquiler.

En las fichas correspondientes a las Unidades de Actuación se especifica la tipología y dimensiones de la reserva, afectada con el **coeficiente de uso 0,9, tal como se justificó anteriormente**, a los efectos de cálculo de Aprovechamiento Medio.

De resultas de la aplicación de los citados coeficientes a todas las Unidades de Actuación se obtiene el aprovechamiento medio que, en cumplimiento del artículo 32.2.B.2, aunque éste solo haga referencia a sectores de suelo urbanizable, se encuentra comprendido en el intervalo señalado en la tabla siguiente para cada área territorial, resultado de tomar el aprovechamiento más bajo del área correspondiente y calcular el 15% de incremento como límite superior de aprovechamiento para dicha área.

RESERVA DE APROVECHAMIENTO PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	APROV. RESIDENCIAL	RESERVA APROV. VPP	Nº VIV	RESERVA VPP
AGUJERO, EL	EA-1	5196	3254	3206,34	641,27	27	4
	EA-2	12169,17	7398	6550,20	1637,55	62	8
	Totales	17365	10652	9756,54	2278,82	89	12
BARRIAL	B-1	10476	9639	8090,46	2022,62	80	14
	B-3	4519	2691	2655,00	531,00	22	3
	B-4	4802	3258	3209,94	641,99	27	4
	B-5	3397	2322	2322,00		19	0
	B-6	4931	5421	5312,78	1328,20	45	9
	B-7	9109	7205	7061,40	1765,35	60	12
	B-8	15685	14970	11192,56	3693,54	125	35
	B-10	3350	2610	2574,00	514,80	22	3
	Totales	56269	48116	42418,14	10497,49	382	80
BLLO. DEL VINO	BV-1	20180	10325	10182,83	2545,71	86	22
	Totales	20180	10325	10182,83	2545,71	86	22
CAIDEROS	C-1	3155	2771	2771,20	554,24	23	4
	C-2	3917	2699	2947,48	589,50	22	3
	Totales	7072	5470	5718,68	1143,74	48	7
CONDENADOS, LOS	CO-1	10208	7146	7025,94	1756,49	51	10
	CO-2	8622	6458	5812,56	5812,56	54	54
	Totales	18830	13604	12838,50	7569,05	105	64
CORRALETE	COR-1	6598	5220	5148,00	1029,60	37	6
	Totales	6598	5220	5148,00	1029,60	37	6
FURNIA, LA	FU-1	5470	4165	4728,25	945,65	35	5
	Totales	5470	4165	4728,25	945,65	35	5
GÁLDAR, CASCO	G-3	19582	14229	13144,95	1971,74	119	18
	G-6	8608	6698	6697,80	669,78	56	6
	G-7	6050	4697	4697,40		39	0
	G-8	7731	6354	6272,50	627,25	53	5
	G-9	5377	7965	7965,00	796,50	66	7
	G-10	2846	4549	4549,50		32	0
	G-11	7729	9059	9059,40	905,94	75	8
	G-12	7847	8058	7867,80	786,78	67	7
	G-13	7347	8486	8391,60	839,16	71	7
	G-14	5675	5044	4539,50		38	0
	Totales	78792	75139	73266,95	5808,80	609	58
MARMOLEJO	M-1	2945	2565	2565,00		18	0
	M-2	6885	7139	5823,00	1455,75	51	9
	M-3	11505	9918	9750,06	2437,52	71	14
	M-5	2855	3335	3286,44	657,29	24	4
	M-6	6585	6791	6670,44	1667,61	49	10
	M-7	11690	9912	9755,64	2438,91	71	13
	M-8	15235	10341	10161,00	2540,25	74	15
	M-9	2168	2400	2400,30		17	0

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	APROV. RESIDENCIAL	RESERVA APROV. VPP	Nº VIV	RESERVA VPP
	M-10	17873	17510	17053,47	5627,65	125	38
	M-11	4765	4184	4352,42	870,48	30	5
	M-12	5670	3811	3762,54	752,51	27	4
	M-13	11257	9416	9259,74	2314,94	67	13
	M-14	11959	6861	6860,70	1715,18	49	10
	M-15	3900	4280	4219,56	843,91	31	5
	M-17	1800	2039	2038,50		15	0
	Totales	117092	100502	97958,81	23321,98	715	140
NIDO CUERVO	NC-1	6725	5769	5648,94	1412,24	48	10
	NC-2	14410	12093	11853,06	3911,51	101	20
	NC-3	5960	4671	4635,00	927,00	39	6
	Totales	27095	22533	22137,00	6250,74	188	36
PISO FIRME	PF-1	13975	9433	9799,00	4409,55	67	27
	PF-2	11811	8244	8547,84	3846,53	59	24
	PF-3	16560	13163	12707,46	5718,36	94	38
	PF-4	10791	7370	7906,91	3558,11	53	21
	PF-5	24640	16031	15478,74	6965,43	115	46
	PF-6	2785	1931	1859,40	836,73	14	6
	Totales	80562	56172	56299,35	25334,71	402	162
QUINTANA, LOS	Q-2	12466	8996	8840,34	2210,09	64	13
	Q-3	14325	7864	8891,80	2222,95	56	11
	Q-4	11740	7731	7599,06	1899,77	55	11
	Q-5	3610	2988	2952,00	590,40	21	3
	Q-6	5530	3380	3331,94	666,39	24	4
	Q-7	9705	5296	5247,54	1049,51	38	4
	Q-9	7590	4500	4428,00	885,60	32	6
	Q-10	12800	7767	7635,06	1908,77	55	11
	Q-19	10765	6926	6805,94	1701,49	49	10
	Q-20	2554	1300	1495,00		9	0
	Q-21	4647	2853	2852,80		20	0
	Q-22	7260	5634	5538,06	1107,61	40	8
	Q-23	8098	4635	4575,20	915,04	33	5
Totales	111090	69870	70192,74	15728,16	483	90	
SAN ISIDRO	SI-1	12365	9566	8847,60	2211,90	80	18
	SI-2	7856	7350	7206,30	1801,58	61	12
	SI-3	27755	27046	26205,84	8647,93	225	67
	SI-4	4916	4414	4341,60	868,32	37	7
	SI-5	16550	18007	17587,08	5803,74	150	35
	Totales	69442	66383	64188,42	19333,46	553	139
SARDINA	S-1	11970	13058	10403,91	3433,29	109	33
	S-2	20844	11507	11315,43	2828,86	96	16
	S-3	11371	11563	11335,14	2833,79	96	19
	S-4	11895	14256	13824,00	4561,92	119	36
	Totales	56080	50384	46878,48	13657,85	404	104
SAUCILLO, EL	SU-1	6800	5319	5211,40	1302,85	44	9
	Totales	6800	5319	5211,40	1302,85	44	9

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	APROV. RESIDENCIAL	RESERVA APROV. VPP	Nº VIV	RESERVA VPP
TOTALES RESIDENCIAL		678737	543854	526924	136975	4180	929
RESERVA 25%				131731			
DIFERENCIA					5244		
SAN ISIDRO INDUSTRIAL	SI.I-1	18692	9678			0	
	Totales	18692	9678			0	
	Reserva legal 40 m²/100 m²c.						

La siguiente tabla recoge detalladamente los aprovechamientos de las Unidades de Actuación a fin de poder constatar el cumplimiento del equilibrio entre los aprovechamientos de las mismas.

ÁREA TERRITORIAL	APROVECHAMIENTO MEDIO INFERIOR DEL ÁREA	LÍMITE DEL APROVECHAMIENTO MEDIO +15%
GÁLDAR CASCO	0,8813	1,0134
LOS QUINTANA	0,7019	0,8072
COSTA PERIFERIA	0,5188	0,5962

ÁREA TERRITORIAL	ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIF m ² /m ²	APROV MEDIO
GÁLDAR, CASCO	GÁLDAR, CASCO	G-3	19582	14229	0,74	0,9262
		G-6	8608	6698	0,78	0,9415
		G-7	6050	4697	0,78	0,9818
		G-8	7731	6343	0,82	0,8960
		G-9	5377	7965	1,48	0,9773
		G-10	2846	4549	1,07	0,9466
		G-11	7729	9059	1,17	0,9045
		G-12	7847	8058	1,03	0,9824
		G-13	7347	8486	1,17	0,8813
		G-14	5675	5044	0,89	0,9378
		Totales	78792	75128		
	SAN ISIDRO	SI-1	12365	9566	0,77	0,9567
		SI-2	7856	7350	0,94	0,9015
		SI-3	27755	27046	0,97	0,9373
		SI-4	4916	4414	0,90	0,9229
		SI-5	16550	18007	1,09	0,9495
		Totales	69442	66383		
	SARDINA	S-1	11970	13058	1,09	0,9492
		S-2	20844	11507	0,46	0,9779
		S-3	11371	11563	1,02	0,9307
		S-4	11895	14256	1,20	0,9865
		Totales	56080	50384		

ÁREA TERRITORIAL	ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIF m ² /m ²	APROV MEDIO
QUINTANA, LOS	BARRIAL	B-1	10476	9639	0,80	0,7664
		B-3	4519	2691	0,60	0,7429
		B-4	4802	3258	0,68	0,7684
		B-5	3397	2322	0,68	0,7143
		B-6	4931	5421	1,10	0,7108
		B-7	9109	7205	0,79	0,7365
		B-8	15685	14970	0,89	0,7825
		B-10	3350	2610	0,78	0,7628
		Totales	56269	48116		
	MARMOLEJO	M-1	2945	2565	0,87	0,7094
		M-2	6885	7139	0,88	0,7251
		M-3	11505	9918	0,86	0,7193
		M-5	2855	3335	1,17	0,7594
		M-6	6585	6791	1,03	0,7035
		M-7	11690	9912	0,85	0,7083
		M-8	15235	10341	0,68	0,7667
		M-9	2168	2400	1,11	0,7304
		M-10	17873	17510	0,98	0,7289
		M-11	4765	4184	1,00	0,7048
		M-12	5670	3811	0,67	0,7299
		M-13	11257	9416	0,84	0,7370
		M-14	11959	6861	0,57	0,7254
		M-15	3900	4280	1,10	0,7138
		M-17	1800	2039	1,13	0,7472
		Totales	117092	100502		
		NIDO CUERVO	NC-1	6725	5769	0,86
	NC-2		14410	12093	0,84	0,7370
	NC-3		5960	4671	0,78	0,7019
	Totales		27095	22533		
	PISO FIRME	PF-1	13975	9433	0,67	0,7713
		PF-2	11811	8244	0,70	0,7487
		PF-3	16560	13163	0,79	0,7217
		PF-4	10791	7370	0,68	0,7580
		PF-5	24640	16031	0,65	0,7601
		PF-6	2785	1931	0,69	0,7675
		Totales	80562	56172		
	QUINTANA, LOS	Q-2	12466	8996	0,72	0,7411
		Q-3	14325	7864	0,55	0,7135
		Q-4	11740	7731	0,66	0,7440
		Q-5	3610	2988	0,83	0,7326
		Q-6	5530	3380	0,61	0,7291
		Q-7	9705	5296	0,36	0,7197
		Q-9	7590	4500	0,59	0,7059

		Q-10	12800	7767	0,61	0,7218
		Q-19	10765	6926	0,64	0,7650
		Q-20	2554	1300	0,51	0,7402
		Q-21	4647	2853	0,61	0,7057
		Q-22	7260	5634	0,78	0,7247
		Q-23	8098	4635	0,57	0,7520
		Totales	111090	69870		
SAN ISIDRO INDUSTRIAL	SI.I-1	18692	9678	0,52	0,7404	
	Totales	18692	9678			

ÁREA TERRITORIAL	ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIF m ² /m ²	APROV MEDIO
COSTA PERIFERIA	AGUJERO, EL	EA-1	5196	3254	0,63	0,5291
		EA-2	12169,17	7398	0,61	0,5312
		Totales	17365	10652		
	BLLO. DEL VINO	BV-1	20180	10325	0,51	0,5273
		Totales	20180	10325		
	CAIDEROS	C-1	3155	2771	0,99	0,5795
		C-2	3917	2699	0,69	0,5748
		Totales	7072	5470		
	CONDENADOS, LOS	CO-1	10208	7146	0,70	0,5188
		CO-2	8622	6458	0,75	0,5535
		Totales	18830	13604		
	CORRALETE	COR-1	6598	5220	0,79	0,5419
		Totales	6598	5220		
	FURNIA, LA	FU-1	5470	4165	0,76	0,5703
		Totales	5470	4165		
	SAUCILLO, EL	SU-1	6800	5319	0,78	0,5618
Totales		6800	5319			

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL

ÁREA TERRITORIAL	ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIF m ² /m ²	APROV MEDIO
S.R.A.R.	LOMOS, LOS	LO-1	1323	764	0,58	0,4898
		LO-2	2070	1328	0,64	0,5443
		LO-3	3606	1748	0,48	0,5046
		Totales	6999	3840		

CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE TRLOTENC'00

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF.	DENSIDAD	RESERVAS ART.36	ESPACIOS LIBRES	Nº VIV
AGUJERO, EL	EA-1	5196	3254	0,63	182,68	2843	2843	27
	EA-2	12170	7398	0,61	177,35	5100	2959	62
	Totales	17366	10652			7943	5802	89
	Reserva legal 40 m²/100 m²c.						4261	2130
BARRIAL	B-1	10476	9639	0,80	233,14	3126	3126	80
	B-3	4519	2691	0,60	173,68	3024	3024	22
	B-4	4802	3258	0,68	197,89	1321	1321	27
	B-5	3397	2322	0,68	199,37	1081	1081	19
	B-6	4931	5421	1,10	320,63	1092	1092	45
	B-7	9109	7205	0,79	230,71	3419	3419	60
	B-8	15685	14970	0,89	261,02	278	6950	125
	B-10	3350	2610	0,78	227,24	1900	1900	22
	Totales	56269	48116			15241	21913	382
Reserva legal 40 m²/100 m²c.						19246	9623	
BLLO. DEL VINO	BV-1	20180	10325	1,05	149,23	4130	2065	86
	Totales	20180	10325			4130	2065	86
	Reserva legal 40 m²/100 m²c.						4130	2065
CAIDEROS	C-1	3155	2771	0,99	288,21	1273	1273	23
	C-2	3917	2699	0,69	200,99	1139	930	22
	Totales	7072	5470			2412	2203	48
	Reserva legal 40 m²/100 m²c.						2188	1094
CONDENADOS, LOS	CO-1	10208	7146	0,70	175,01	2958	2058	51
	CO-2	8622	6458	0,75	187,27	2805	2805	54
	Totales	18830	13604			5763	4863	105
	Reserva legal 40 m²/100 m²c.						5442	2721
CORRALETE	COR-1	6598	5220	0,79	197,79	2121	1671	37
	Totales	6598	5220			2121	1671	37
	Reserva legal 40 m²/100 m²c.						2088	1044
FURNIA, LA	FU-1	5470	4165	0,76	222,07	1727	1327	35
	Totales	5470	4165			1727	1327	35
	Reserva legal 40 m²/100 m²c.						1666	833
GÁLDAR, CASCO	G-3	19582	14229	0,74	211,9	5863	5253	119
	G-6	8608	6698	0,78	226,94	2973	2973	56
	G-7	6050	4697	0,78	226,46	1965	1528	39
	G-8	7731	6343	0,82	239,31	2591	2591	53
	G-9	5377	7965	1,48	432,05	1457	1457	66
	G-10	2846	4549	1,07	310,83	1161	1161	32
	G-11	7729	9059	1,17	341,87	3790	3790	75
	G-12	8768	9654	1,11	323,02	4035	3845	67
	G-13	7232	8486	1,17	342,24	3422	3422	71
	G-14	5675	5044	0,89	259,22	2579	2579	38
	Totales	79598	76724			29836	28599	609
	Reserva legal 40 m²/100 m²c.						30689	15345
MARMOLEJO	M-1	2945	2565	0,87	217,74	1520	1520	18
	M-2	6885	7139	0,88	220,01	2445	2445	51
	M-3	11505	9918	0,86	215,51	3990	3990	71
	M-5	2855	3335	1,17	291,99	1570	1570	24
	M-6	6585	6791	1,03	257,80	2760	1450	49

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF.	DENSIDAD	RESERVAS ART.36	ESPACIOS LIBRES	Nº VIV
	M-7	11690	9912	0,85	211,97	3965	3980	71
	M-8	15235	10341	0,68	169,69	7155	5330	74
	M-9	2168	2400	1,11	276,79	1004	1004	17
	M-10	17873	17510	0,98	244,92	7066	5066	125
	M-11	4765	4184	1,00	251,01	1967	1967	30
	M-12	5670	3811	0,67	168,02	1545	1545	27
	M-13	11257	9416	0,84	209,11	3785	3080	67
	M-14	11959	6861	0,57	143,42	4586	4586	49
	M-15	3900	4280	1,10	274,33	1725	1725	31
	M-17	1800	2039	1,13	283,13	885	885	15
	Totales	117092	100502			45968	40143	715
Reserva legal 40 m²/100 m²c.						40201	20100	
NIDO CUERVO	NC-1	6725	5769	0,86	250,20	2345	2345	48
	NC-2	14410	12093	0,84	244,70	4840	4840	101
	NC-3	5960	4671	0,78	228,59	1880	520	39
	Totales	27095	22533			9065	7705	188
Reserva legal 40 m²/100 m²c.						9013	4507	
PISO FIRME	PF-1	13975	9433	0,67	168,75	3773	4308	67
	PF-2	11811	8244	0,70	174,50	3329	3329	59
	PF-3	16560	13163	0,79	198,72	6267	2706	94
	PF-4	10791	7370	0,68	170,75	2950	2150	53
	PF-5	24640	16031	0,65	162,65	10298	4043	115
	PF-6	2785	1931	0,69	173,38	819	819	14
	Totales	80562	56172			27436	17355	402
Reserva legal 40 m²/100 m²c.						22469	11234	
QUINTANA, LOS	Q-2	12466	8996	0,72	180,42	3768	3068	64
	Q-3	14325	7864	0,55	137,24	4060	4060	56
	Q-4	11740	7731	0,66	164,63	3095	2795	55
	Q-5	3610	2988	0,83	206,93	1200	1200	21
	Q-6	5530	3380	0,61	152,80	1590	1590	24
	Q-7	9705	5296	0,36	89,58	2355	2355	38
	Q-9	7590	4500	0,59	148,22	1835	1335	32
	Q-10	12800	7767	0,61	151,70	6115	6115	55
	Q-19	10765	6926	0,64	160,85	3470	2330	49
	Q-20	2554	1300	0,51	127,25	986	986	9
	Q-21	4647	2853	0,61	153,48	1164	1164	20
	Q-22	7260	5634	0,78	194,01	2625	2625	40
	Q-23	8098	4635	0,57	143,10	2476	2476	33
	Totales	111090	69870			34739	32099	483
Reserva legal 40 m²/100 m²c.						27948	13974	
SAN ISIDRO	SI-1	12365	9566	0,77	248,47	4004	4004	80
	SI-2	7856	7350	0,94	272,89	3000	3000	61
	SI-3	27755	27046	0,97	280,43	10699	7936	225
	SI-4	4916	4414	0,90	261,86	2000	900	37
	SI-5	16550	18007	1,09	243,31	8880	2625	150
	Totales	69442	66383			28583	18465	553
Reserva legal 40 m²/100 m²c.						26553	13277	
SARDINA	S-1	11970	13058	1,09	318,18	5245	4065	109
	S-2	20844	11507	0,46	134,16	4645	4645	96
	S-3	11371	11563	1,02	296,60	4636	4636	96

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF.	DENSIDAD	RESERVAS ART.36	ESPACIOS LIBRES	Nº VIV
	S-4	11895	14256	1,20	349,56	5705	5705	119
	Totales	56080	50384			20231	19051	404
	Reserva legal 40 m ² /100 m ² c.					20154	10077	
SAUCILLO, EL	SU-1	6800	5319	0,78	228,16	2241	2241	44
	Totales	6800	5319			2241	2241	44
	Reserva legal 40 m ² /100 m ² c.					2128	1064	
TOTALES RESIDENCIAL		679543	535113			241028	208810	4180
Reserva legal 40 m ² /100 m ² c.					215581	107791		
SAN ISIDRO INDUSTRIAL	SI.I-1	18692	9678	0,52	0	9087	9087	0
	Totales	18692	9678			9087	9087	0
	Reserva legal 40 m ² /100 m ² c.					3871	1936	
TOTAL		698235	544791			250115	217897	
						219452	109726	

ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF.	DENSIDAD	RESERVAS	ESPACIOS LIBRES	Nº VIV
HOYA DE PINEDA	HP	4060	1042	0,26	74,83	2332	832	9
JUNCALILLO	J-1	799	761	0,95	277,94	0	0	6
BARRIAL	B-2	2895	2610	0,90	262,95	1050	1050	22
	B-9	5090	5283	1,04	302,73	0	0	44
GALDAR, CASCO	G-4	2925	4001	1,37	399	0	0	33
MARMOLEJO	M-16	1425	2741	1,92	480,79	183	183	20
	Totales	17194	16438			3565	2065	134

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL

ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF.	DENSIDAD	RESERVAS ART.36	ESPACIOS LIBRES	Nº VIV
LOMOS, LOS	LO-1	1323	764	0,58	100,99	649	200	4
	LO-2	2070	1328	0,64	112,23	1185	1185	7
	LO-3	3606	1748	0,48	84,81	2323	1923	9
	Totales	6999	3840			4157	3308	20
	Reserva legal 40 m ² /100 m ² c.					1536	768	

UNIDAD DE ACTUACIÓN	EL AGUJERO EA-1
----------------------------	------------------------

Superficie Total		5196 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	52 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	27 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,63 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	3254 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	267	b2	1,8	100	2	481
	R	1541	b2	1,8	100	2	2774
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Comerc.		Co				0
	DD						
	E.L.	2338					
TOTAL		4146					3254

	SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	1808		3254,40
	COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2338	2843	651
	ITINERARIOS PEATONALES	505		
	DOTACIONAL	0		
	SUBTOTAL	4651		
	VIARIO	545	0	
	TOTAL	5196	2843	1302

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	

densidad viv/Ha

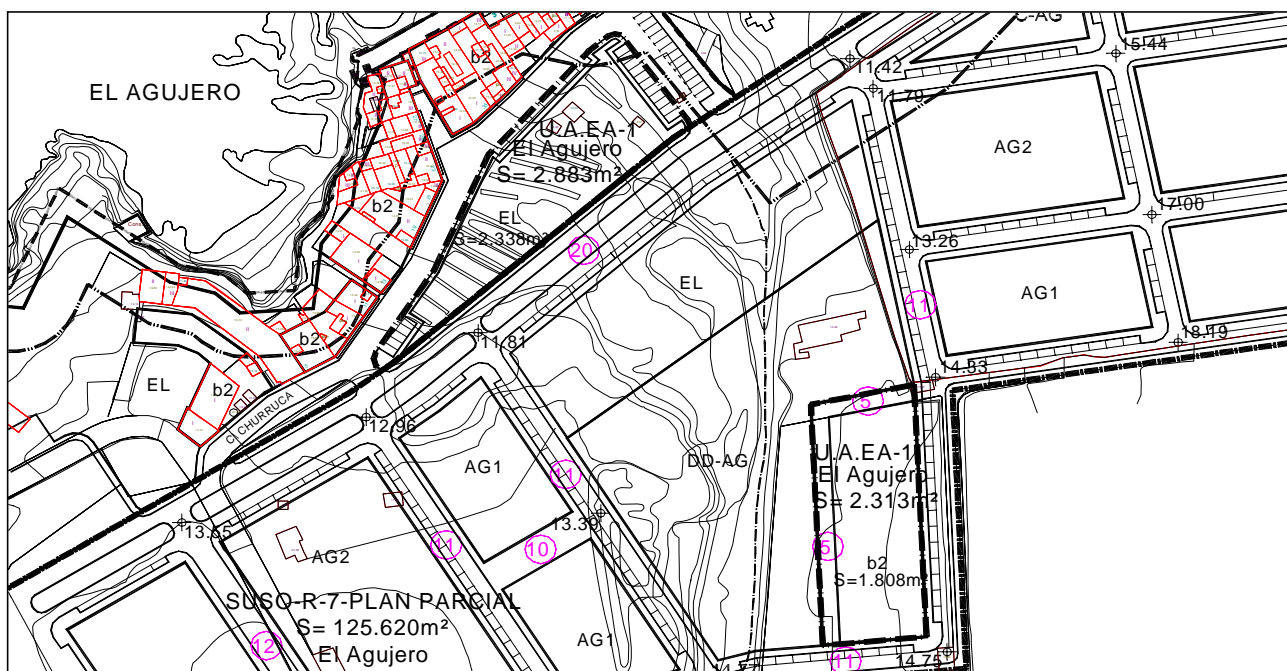
Aprovechamiento lucrativo residencial	3206,34 U.A.L.	182,68
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	3206,3 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,5291 U.A.L./m ²	
10% Cesión	320,63 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.

En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio.

La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 4 viviendas precisan de una edificabilidad de 480 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	EL AGUJERO EA-2
----------------------------	------------------------

Superficie Total		12170,00 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	51 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	62 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,61 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	7398 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	600	b2	1,8	100	2	1080
	R	3510,00	b2	1,8	100	2	6318,00
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Comerc.		Co				0
	DD						
	E.L.	5100,00					
TOTAL		9210					7398,00

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²	
	RESIDENCIAL	3699,00			6658,20	
	COMERCIAL COMPATIBLE	411,00			739,80	
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	5100,00	5100	1480		
	ITINERARIOS PEATONALES DOTACIONAL	0,00				
	SUBTOTAL VIARIO	9210,00			0	
	TOTAL	12170,00			5100	2959

SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA **PLAZO** 1er Cuatrienio

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coeficiente H
	0,95	1,00	1,10	0,95	0,90	1,00	0,89

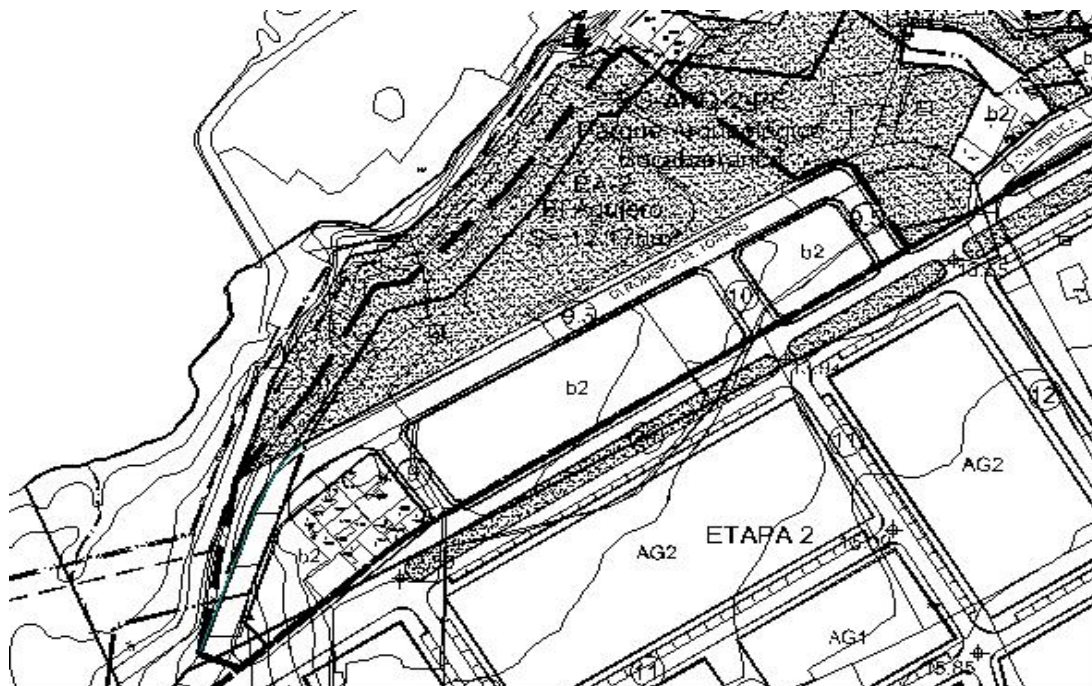
densidad viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	6550,20 U.A.L.	177,30
Aprovechamiento lucrativo comercial	887,8 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	7438,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,5461 U.A.L./m ²	
10% Cesión	743,80 U.A.L.	

Tanto el suelo destinado a espacio libre a incorporar al sistema general arqueológico de Bocabarranco como la Calle Romero de Torres son de propiedad municipal y se consideran obtenidos a los efectos del cálculo del aprovechamiento medio de la unidad. El viario existente es de 2,740 m²

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. El espacio libre se integra en el Sistema General Arqueológico de Bocabarranco, cuya ejecución se realizará a través de Plan Especial o en su caso proyecto de obra de conjunto arqueológico. - La media de superficie por vivienda se adopta en 107 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 8 viviendas que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	BARRIAL B-1
----------------------------	--------------------

Superficie Total		10476 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	77 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	80 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,92 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	9639 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	933	b2	1,8	100	2	1679
	R	3655	b2	1,8	100	2	6579
	Comerc.	767	Co	1,8		2	1381
							0
	E.L.	2226					
TOTAL		7581					9639

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	4588			8258,40
	COMERCIAL COMPATIBLE	767			1381
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2226	3126	1928	
	ITINERARIOS PEATONALES	900			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	8481			
	VIARIO	1995			
			0		

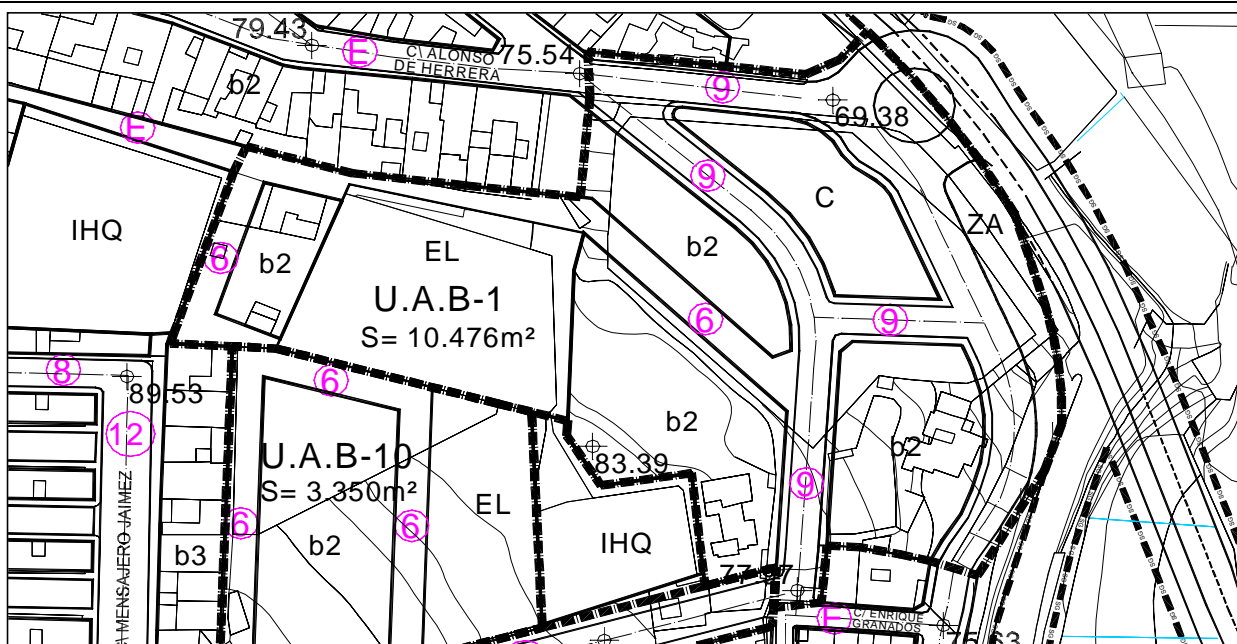
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	FI	Fi	Coefficiente H
	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	0,81

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO	DENSIDAD hab/HA
Aprovechamiento lucrativo residencial	8090,46 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo comercial	1794,8 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo total	9885,2 U.A.L.
Aprovechamiento medio	0,7664 U.A.L./m ²
10% Cesión	988,52 U.A.L.
	268,36

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 14 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,680 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	BARRIAL B-3
----------------------------	--------------------

Superficie Total		4519 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	50 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	22 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,60 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	2691 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	200	b2	1,8	100	2	360
	R	1295	b2	1,8	100	2	2331
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	2291					
TOTAL		3786					2691

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	1495		2691,00
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2291	3024	538	
	ITINERARIOS PEATONALES	733			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	4519			
	VIARIO	0	0		
	TOTAL	4519	3024	1076	2691,00

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

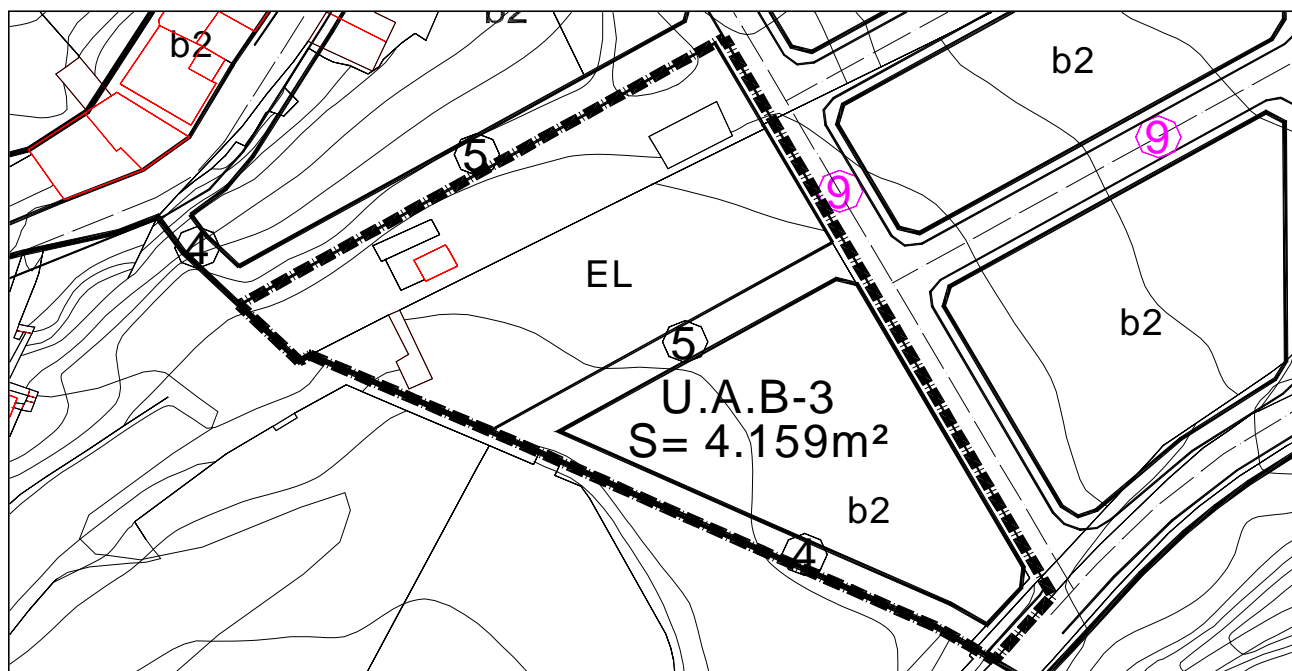
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,10	1,10	0,95	1,00	1,00	1,10

densidad viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	2655,00 U.A.L.	173,68
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	2655,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7429 U.A.L./m ²	
10% Cesión	265,50 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 3 viviendas precisan de una edificabilidad de 360 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	BARRIAL B-4
----------------------------	--------------------

Superficie Total		4802 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	57 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	27 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,68 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	3258 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	267	b2	1,8	100	2	481
	R	1543	b2	1,8	100	2	2777
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	1321					
TOTAL		3131					3258

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	1810			3258,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	1321	1321	652	
	ITINERARIOS PEATONALES				
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	3131	0		
	VIARIO	1671			
	TOTAL	4802	1321	1303	3258,00

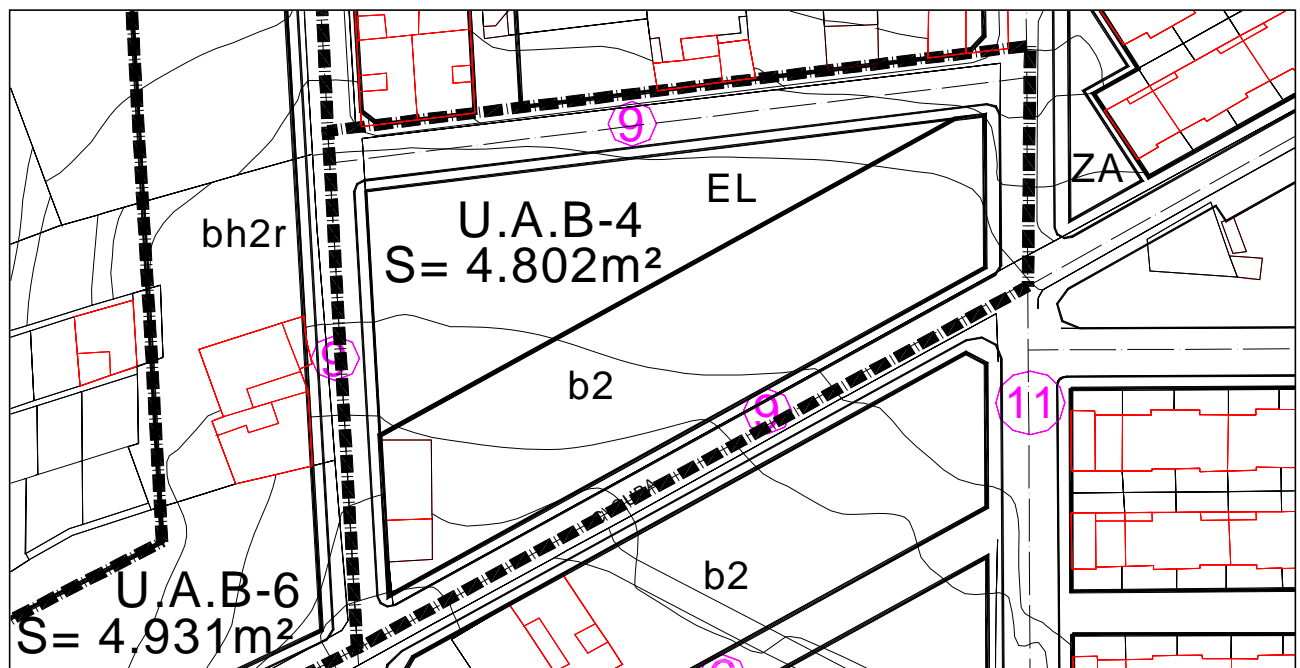
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,10
							densidad viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	3209,94 U.A.L.	197,89
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	3209,9 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7684 U.A.L./m ²	
10% Cesión	320,99 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 4 viviendas precisan de una edificabilidad de 480 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	BARRIAL B-5
----------------------------	--------------------

Superficie Total		3397 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	57 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	19 Viv.
Coficiente de Edificabilidad	0,68 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	2322 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R	1290	b2	1,8	100	2	2322
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva DD		EQ				0
	E.L.	900					
TOTAL		2190					2322

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	1290			2322,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	900	1081	464	
	ITINERARIOS PEATONALES	181			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	2371			
	VIARIO	1026	0		
	TOTAL	3397	1081	929	2322,00

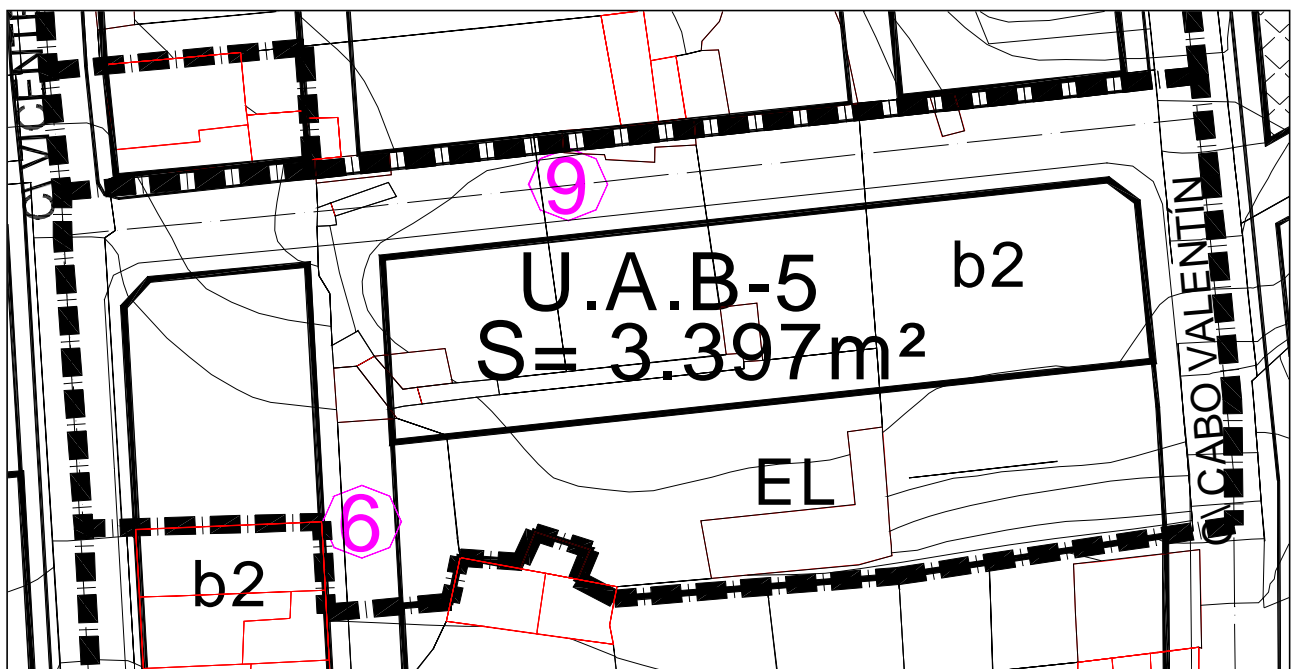
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coficiente H
		1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00

Aprovechamiento lucrativo residencial	2322,00 U.A.L.	199,37
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	2322,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7143 U.A.L./m ²	
10% Cesión	232,20 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda



UNIDAD DE ACTUACIÓN	BARRIAL B-6
----------------------------	--------------------

Superficie Total		4931 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	92 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	45 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,10 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	5421 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b2	1,8	100	2	0
	RVP	599	b2	1,8	100	2	1078
	R	2714	bh2r	1,6	90	2	4342
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	500					
TOTAL		3813					5421

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²	
	RESIDENCIAL	3313			5420,60	
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0	
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	500	1092	1084		
	ITINERARIOS PEATONALES	592				
	DOTACIONAL	0				
	SUBTOTAL	4405			0	
	VIARIO	526				
	TOTAL	4931	1092	2168	5420,60	

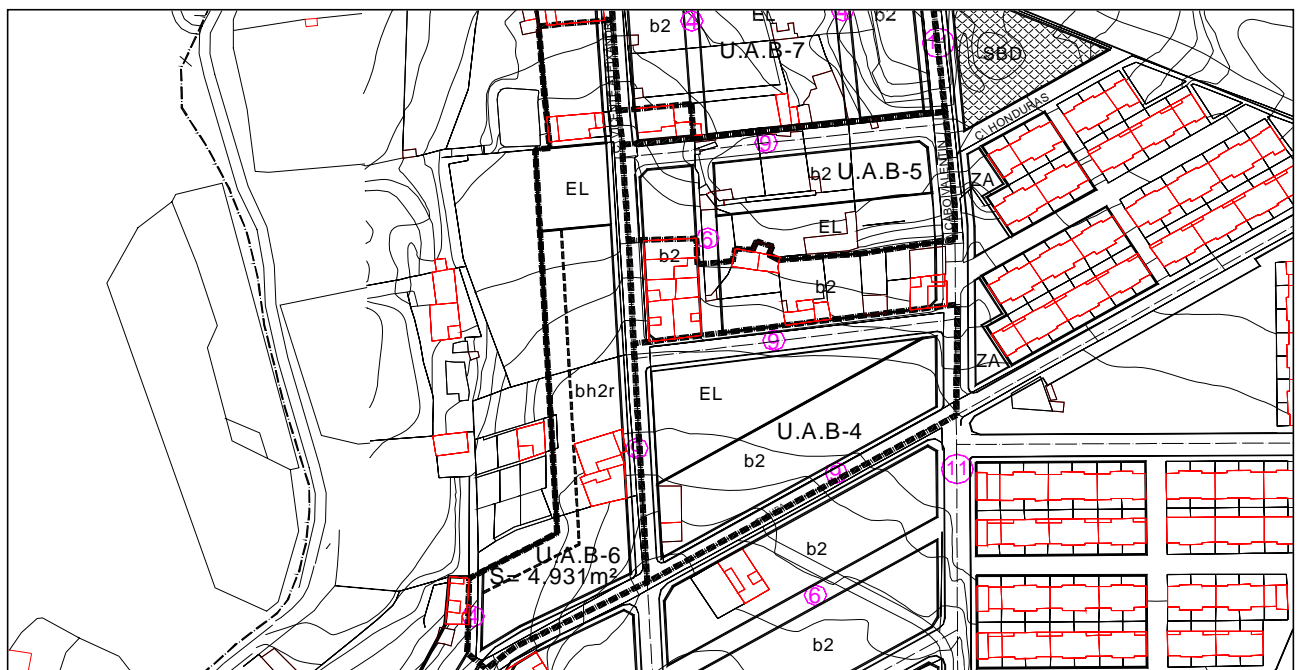
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	0,95	0,90	0,90	0,95
							densidad viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	5312,78 U.A.L.	320,63
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	5312,8 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7108 U.A.L./m ²	
10% Cesión	531,28 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 9 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,080 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2. Unidad de pequeña dimensión que únicamente puede cumplir con la reserva de espacios libres, dado que su objetivo es el completamiento de la red viaria.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	BARRIAL B-7
----------------------------	--------------------

Superficie Total		9109 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	66 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	60 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,79 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	7205 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	Ocupación (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	800	b2	1,8	100	2	1440
	R	3203	b2	1,8	100	2	5765
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	2439					
TOTAL		6442					7205

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	4003			7205,40
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2439	3419	1441	
	ITINERARIOS PEATONALES	980			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	7422			
	VIARIO	1687			
	TOTAL	9109	3419	2882	7205,40

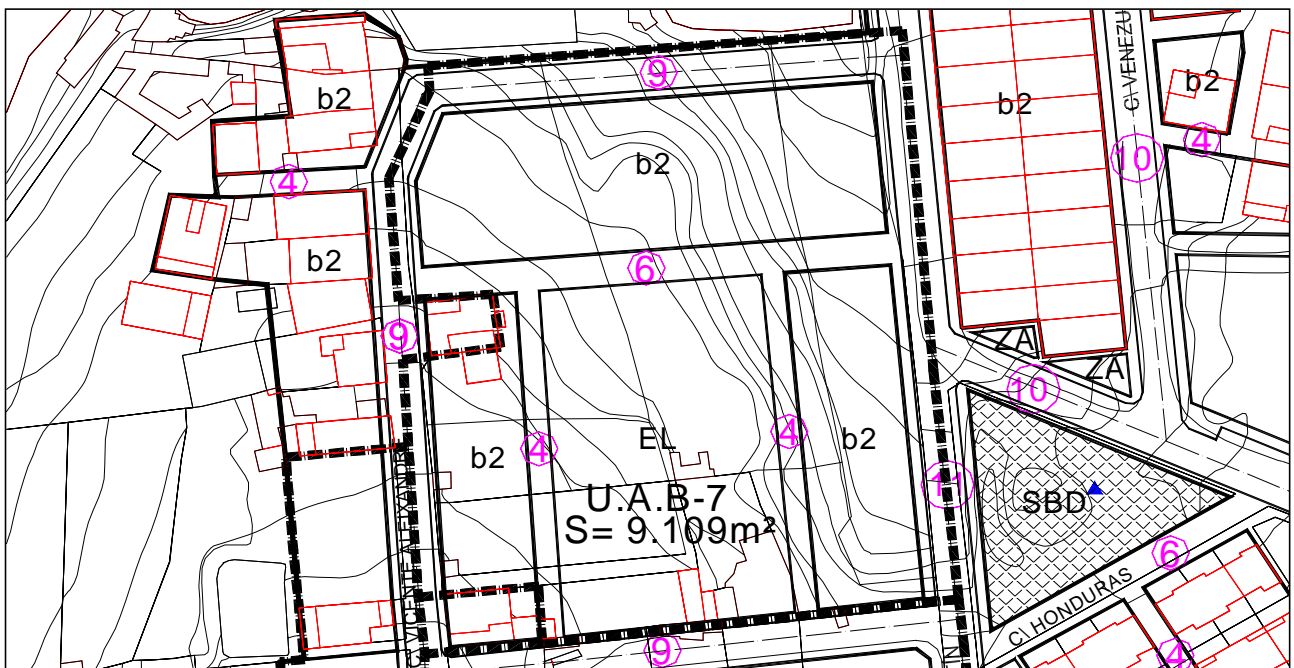
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Aprovechamiento lucrativo residencial	7061,40 U.A.L.	230,71
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	7061,4 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7365 U.A.L./m ²	
10% Cesión	706,14 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 12 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,440 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	BARRIAL B-8
----------------------------	--------------------

Superficie Total		15685 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	80 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	125 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,95 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	14970 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	1865	b3	1,7	100	3	3171
	R	2357	b2	1,8	100	2	4243
	RVP	2333	b2	1,8	100	2	4199
	Comerc.	1865	Co	1,8		2	3357
							0
	E.L.	5750					
TOTAL		14170					14970

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	4222		7413,10
		COMERCIAL COMPATIBLE	1865	1865	3357
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES		5750	6950	2994
	ITINERARIOS PEATONALES		1200		
	DOTACIONAL		0		
	SUBTOTAL		13037	0	
	VIARIO		2648		
TOTAL		15685	8815	5988	10770,10

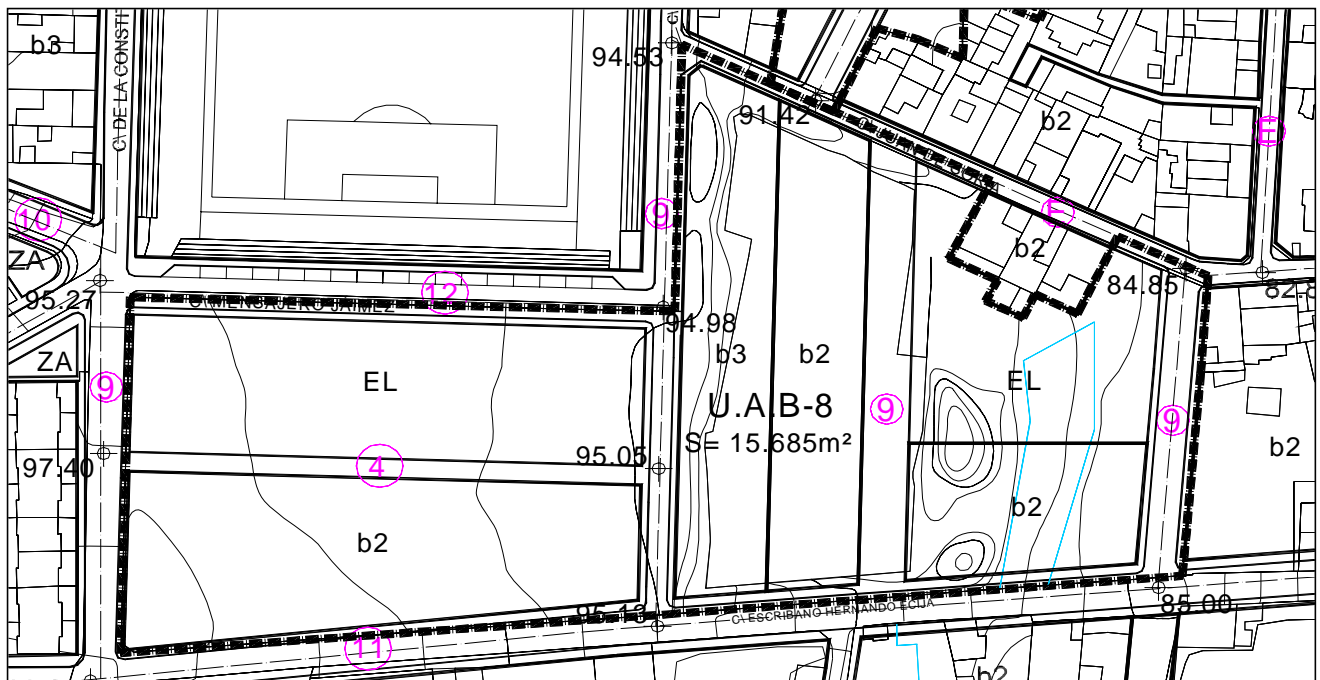
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	1,10	0,95	0,90	0,95
							densidad viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	11192,56 U.A.L.	278,36
Aprovechamiento lucrativo comercial	4028,4 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	15221,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7825 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1522,10 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 35 viviendas precisan de una edificabilidad de 4,200 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2. Por la configuración de la parcela de ordenanza b3 se estima su uso exclusivo de comercial privado en planta baja. La edificabilidad reseñada en la celda de edificabilidad comercial es 1 m²/m²



UNIDAD DE ACTUACIÓN	BARRIAL B-10
----------------------------	---------------------

Superficie Total		3350 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	65 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	22 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,78 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	2610 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	200	b2	1,8	100	2	360
	R	1250	b2	1,8	100	2	2250
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	980					
TOTAL		2430					2610

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
RESERVA ART. 36	RESIDENCIAL	1450			2610,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
	ESPACIOS LIBRES	980	1900	522	
	ITINERARIOS PEATONALES	920			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	3350			
VIARIO	0				
	TOTAL	3350	1900	1044	2610,00

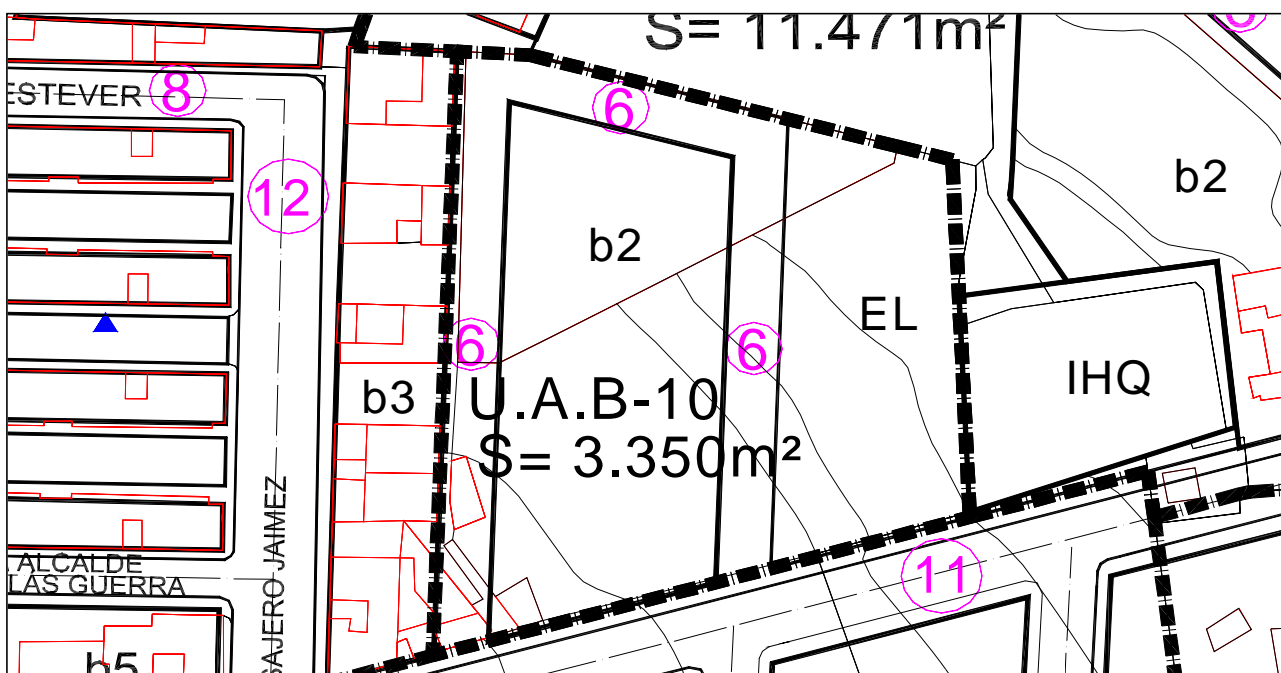
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
	1,00	1,10	0,95	0,95	1,00	1,00	0,99
							densidad viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	2574,00 U.A.L.	227,24
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	2574,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7628 U.A.L./m ²	
10% Cesión	257,40 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 3 viviendas precisan de una edificabilidad de 360 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	BARRANQUILLO DEL VINO BV-1
----------------------------	-----------------------------------

Superficie Total		20180 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	43 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	86 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,51 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	10325 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	4302	b2	1,8	100	2	7744
	RVP	1434	b2	1,8	100	2	2581
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social	344	SD				0
	DD	505					
	E.L.	4008					
TOTAL		10593					10325

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL			10324,80
		COMERCIAL COMPATIBLE			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	4008	4008	2065	
	ITINERARIOS PEATONALES DOTACIONAL	849			
	SUBTOTAL VIARIO	10593	849		
	TOTAL	20180	4857	4130	10324,80

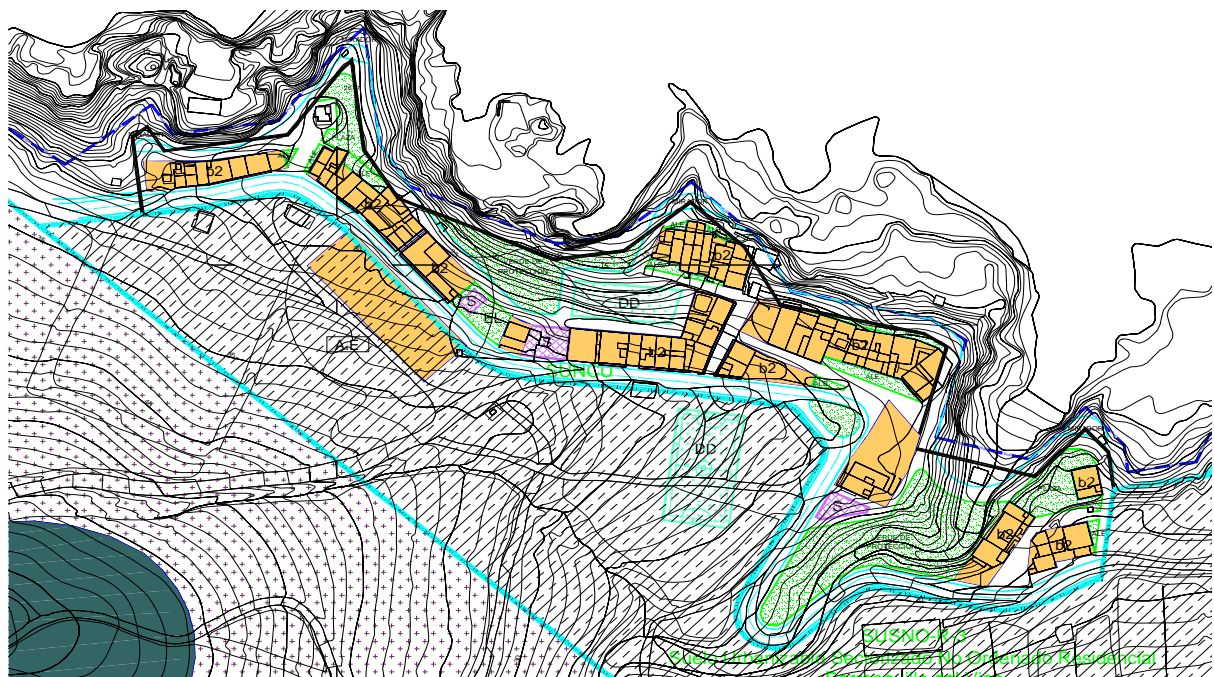
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	10182,83 U.A.L.	149,23
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	10182,8 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,5273 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1018,28 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 22 viviendas, que precisan de una edificabilidad de 2.581 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2. Esta unidad de actuación viene condicionada por su localización al cumplimiento de los preceptos de la Ley y Reglamento de Costas.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	CAIDEROS C-1
----------------------------	---------------------

Superficie Total	3155 m²		
Uso Característico	Residencial		
Uso Compatible	Comercial		
Densidad	73 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	23 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,88 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	2771 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	1432	bh2r	1,6	90	2	2291
	RVP	300	bh2r	1,6	90	2	480
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Comerc.		Co				0
	DD						
	E.L.	963					
TOTAL		2695					2771

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	1732			2771,20
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	963	1273	554	
	ITINERARIOS PEATONALES	310			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	3005			0
	VIARIO	150			
	TOTAL	3155	1273	1108	2771,20

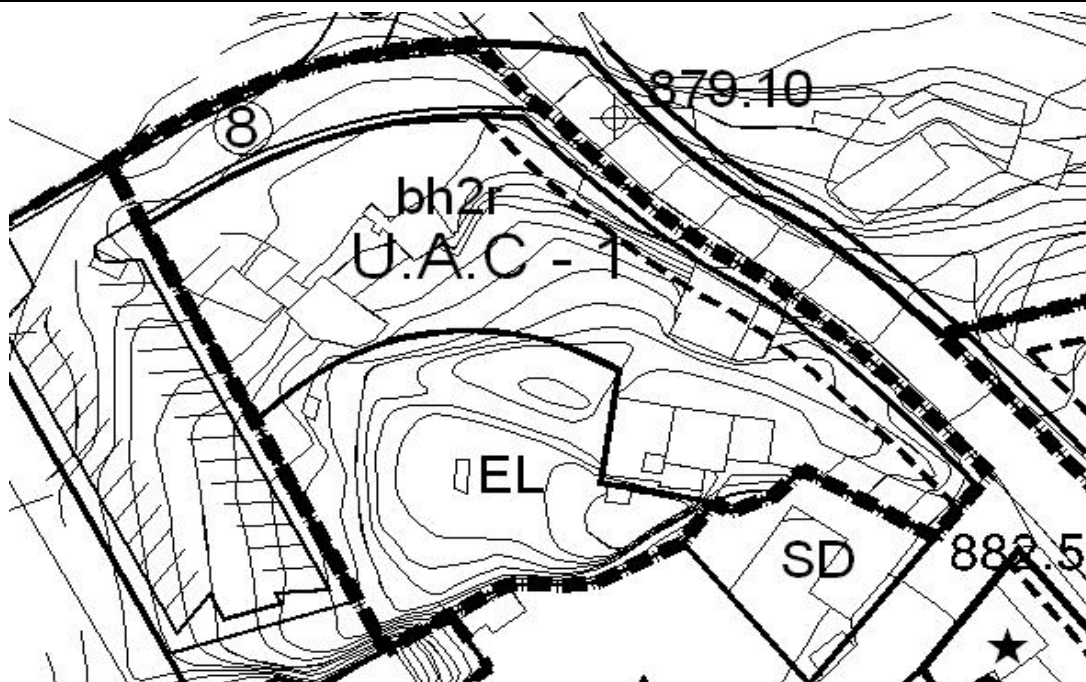
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	0,95	0,90	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	2771,20 U.A.L.	256,19
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	2771,2 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,5795 U.A.L./m ²	
10% Cesión	277,12 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 4 viviendas precisan de una edificabilidad de 480 m² construidos, que lo serán en ordenanza bh2r.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	CAIDERS C-2
----------------------------	--------------------

Superficie Total		3917 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	57 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	22 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,69 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	2699 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	225	bh2r	1,6	90	2	360
	R	480	a1	1,6	90	2	768
	R	982	bh2r	1,6	90	2	1571
	EQ	209	EQ				0
	Deportivo		DD				
	E.L.	810					
TOTAL		2706					2699

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²	
		RESIDENCIAL			2699,20	
		COMERCIAL COMPATIBLE			0	
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES		810	930	540	
	ITINERARIOS PEATONALES		120			
	DOTACIONAL		209			
	SUBTOTAL		2826			
	VIARIO		1091			
		TOTAL	3917	1139	1080	2699,20

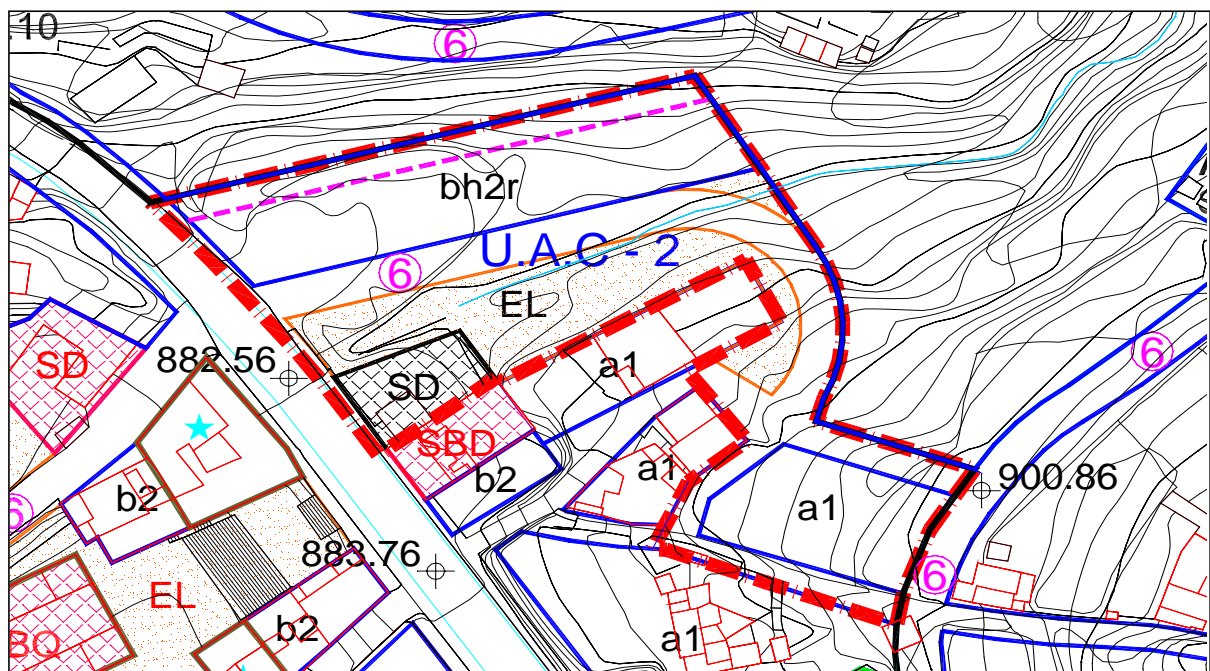
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	1,10	0,90	0,90	0,95

Aprovechamiento lucrativo residencial	2947,48 U.A.L.	Densidad Viv/Ha 200,99
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	2947,5 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,5748 U.A.L./m ²	
10% Cesión	294,75 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 3 viviendas precisan de una edificabilidad de 360 m² construidos, que lo serán en ordenanza bh2r.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	LOS CONDENADOS LC-1
----------------------------	----------------------------

Superficie Total		10208 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	50 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	51 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,70 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	7146 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	667	b2	1,8	100	2	1201
	R	3303	b2	1,8	100	2	5945
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social	900	SD				0
	DD						
	E.L.	1258					
TOTAL		6128					7146

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESERVA ART. 36	RESIDENCIAL	3970		7146,00
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
		ESPACIOS LIBRES	1258	2058	1429
		ITINERARIOS PEATONALES	800		
		DOTACIONAL	900		
		SUBTOTAL	6928	900	
		VIARIO	3280		
		TOTAL	10208	2958	2858

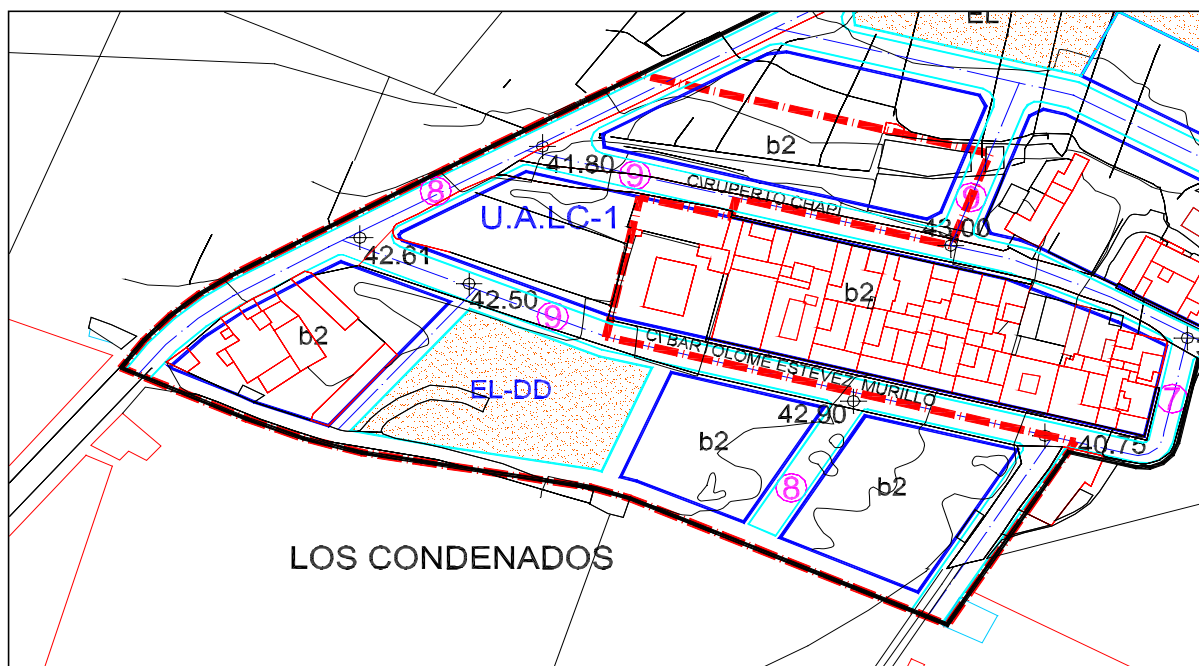
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,00	0,95	1,10	0,90	0,90	0,95

	Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial	7025,94 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo total	7025,9 U.A.L.
Aprovechamiento medio	0,5535 U.A.L./m ²
10% Cesión	702,59 U.A.L.
	175,01

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 10 viviendas precisan de una edificabilidad de 1200 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN

LOS CONDENADOS LC-2

Superficie Total		8622 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	62 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	54 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,75 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	6458 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	RVP	3588	b2	1,8	100	2	6458
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	2805					
TOTAL		6393					6458

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
RESIDENCIAL		3588			6458,40
COMERCIAL COMPATIBLE		0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2805	2805	1292	
	ITINERARIOS PEATONALES				
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	6393			
	VIARIO	2229	0		
	TOTAL	8622	2805	2583	6458,40

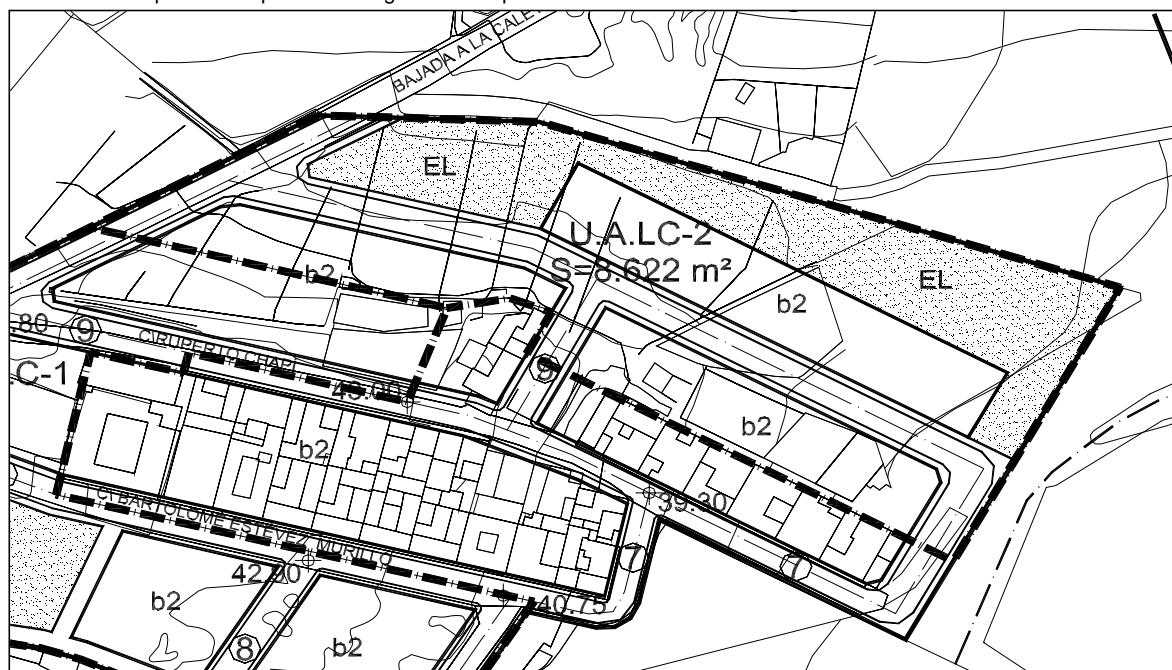
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	5812,56 U.A.L.	218,48
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	5812,6 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,5188 U.A.L./m ²	
10% Cesión	581,26 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que corresponde al piso vegetal de este espacio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. Como se ha explicado en las Normas Urbanísticas en el apartado correspondiente a las reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección, esta unidad por ser de propiedad municipal se destina completamente a este uso residencial, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo final del artículo 32,2,A).8) "Tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	CORRALETE COR-1
----------------------------	------------------------

Superficie Total		6598 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	57 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	37 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,79 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	5220 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	400	b2	1,8	100	2	720
	R	2500	b2	1,8	100	2	4500
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social	450	SD				0
	DD						
	E.L.	1338					
TOTAL		4688					5220

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	2900		5220,00
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES		1338	1671	1044
	ITINERARIOS PEATONALES		333		
	DOTACIONAL		450		
	SUBTOTAL		5021		
	VIARIO		1577		
TOTAL		6598	2121	2088	5220,00

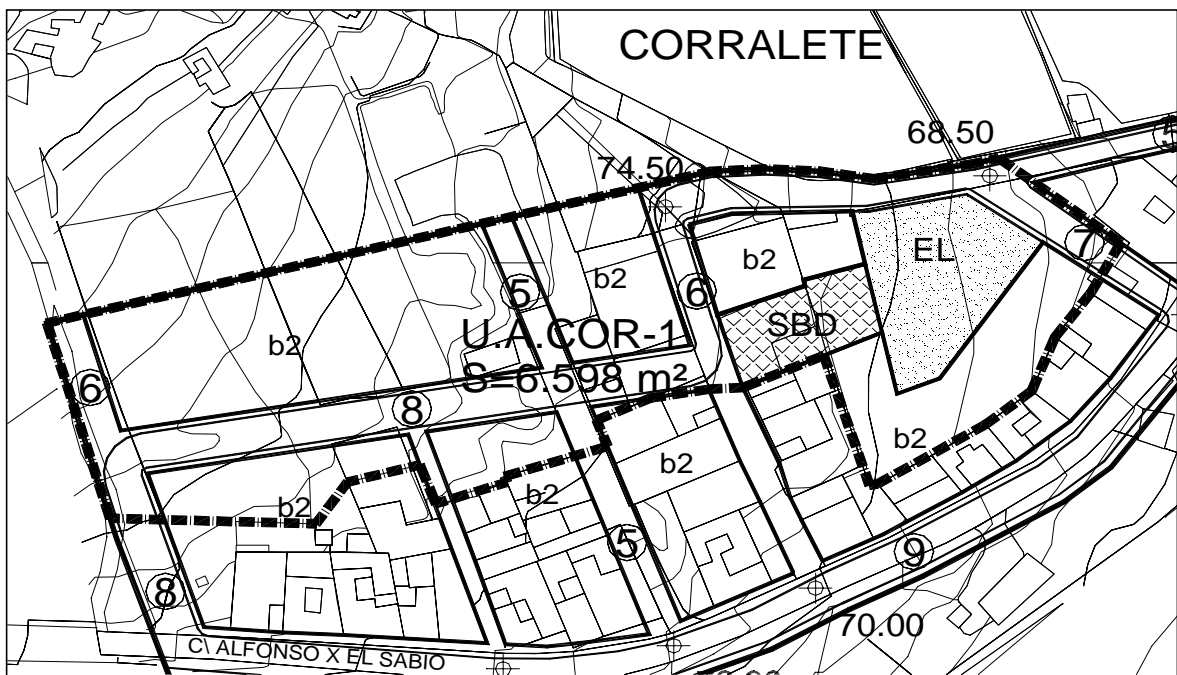
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	1,00	0,90	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	5148,00 U.A.L.	197,79
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	5148,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,5419 U.A.L./m ²	
10% Cesión	514,80 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 6 viviendas precisan de una edificabilidad de 720 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	LA FURNIA FU-1
----------------------------	-----------------------

Superficie Total		5470 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	63 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	35 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,76 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	4165 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	RVP	333	bh2	1,6	100	2	533
	R	2270	bh2	1,6	90	2	3632
	Social	400	SD				0
	DD						
	E.L.	927					
TOTAL		3930					4165

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	2603		4164,80
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	927	1327	833	
	ITINERARIOS PEATONALES	400			
	DOTACIONAL	400			
	SUBTOTAL	4330	400		
	VIARIO	1140			
TOTAL		5470	1727	1666	4164,80

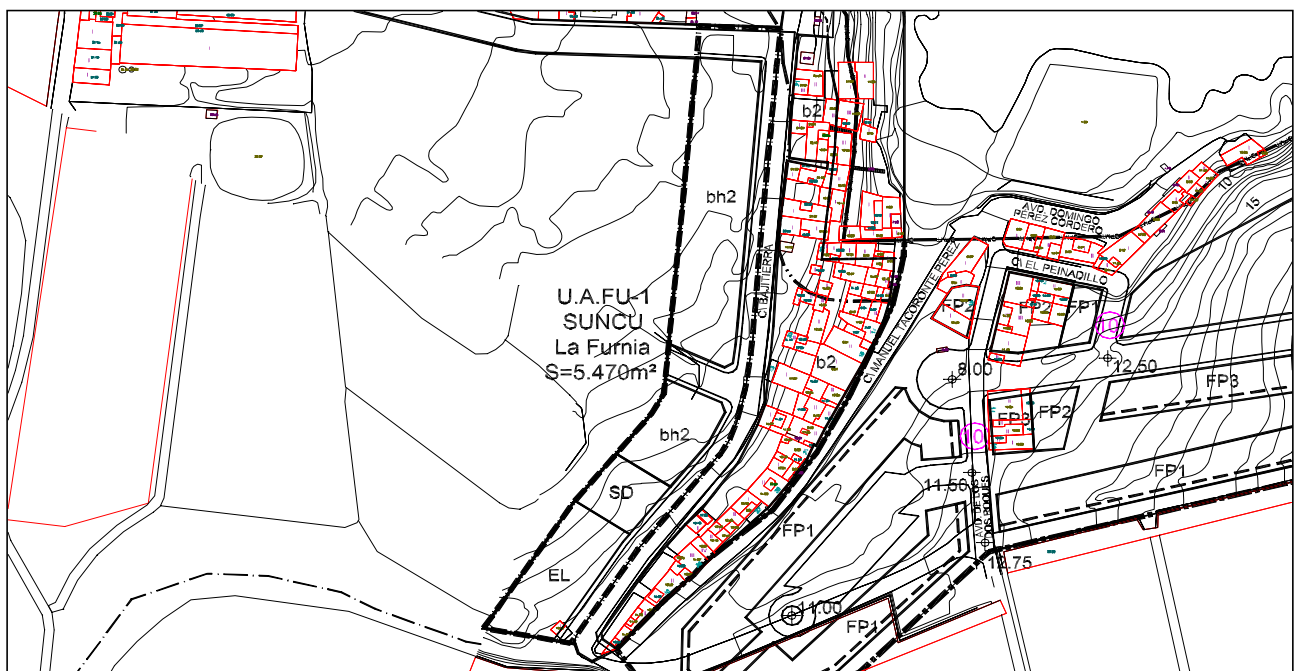
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	0,95	0,90	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	4728,25 U.A.L.	222,07
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	4728,2 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,5703 U.A.L./m ²	
10% Cesión	472,82 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 5 viviendas precisan de una edificabilidad de 600 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN

GÁLDAR CASCO G-3

Superficie Total		19582 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	61 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	119 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,73 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	14229 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	1224	b2	1,8	100	2	2204
	R	6201	b2	1,8	100	2	11162
	Comerc.	480	Co	1,8		2	864
							0
	DD	610					
	E.L.	5253					
TOTAL		13768					14229

	SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
RESERVA ART. 36	RESIDENCIAL	7425		13365,30
	COMERCIAL COMPATIBLE	480		864
	ESPACIOS LIBRES	5253	5253	
	ITINERARIOS PEATONALES	0		
	DOTACIONAL	610		
	SUBTOTAL	13768	610	
	VIARIO	5814		
	TOTAL	19582	5863	14229,30

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	1,10	1,00	1,10

	Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial	13144,95 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo comercial	1123,2 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo total	14268,2 U.A.L.
Aprovechamiento medio	0,9213 U.A.L./m ²
10% Cesión	1426,82 U.A.L.
	211,94

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 18 viviendas precisas de una edificabilidad de 2160 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2 y una reserva de aprovechamiento de 1971,75 UA,s .



UNIDAD DE ACTUACIÓN	GÁLDAR CASCO G-6
----------------------------	-------------------------

Superficie Total		8608 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	65 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	56 Viv.
Coficiente de Edificabilidad	0,78 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	6698 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	413	b2	1,8	100	2	744
	R	3308	b2	1,8	100	2	5954
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	2523					
TOTAL		6244					6698

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	3721			6697,80
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2523	2973	1340	
	ITINERARIOS PEATONALES	450			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	6694			0
	VIARIO	1914			
	TOTAL	8608	2973	2679	6697,80

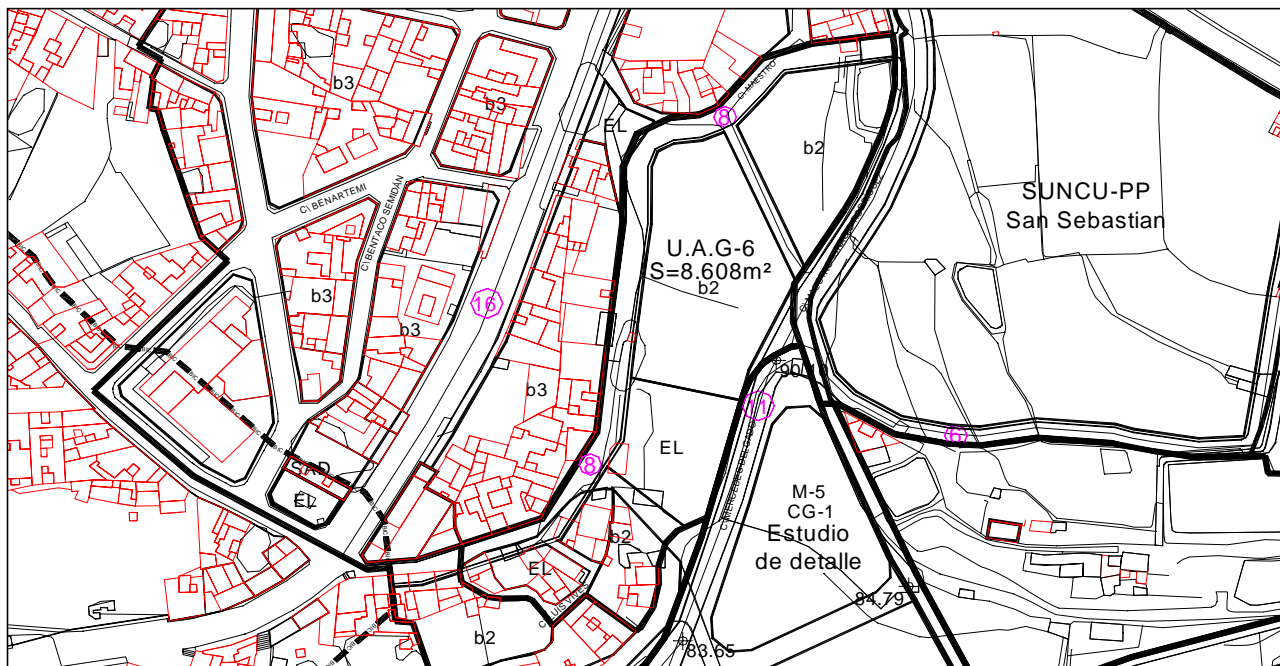
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coeficiente H
		1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	6697,80 U.A.L.	226,94
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	6697,8 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9415 U.A.L./m ²	
10% Cesión	669,78 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 6 vivienda precisa de una edificabilidad de 744 m² construidos que lo serán en ordenanza b2 y una reserva de aprovechamiento de 669,78 UAs. Su desarrollo viene condicionado a informe previo del Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo y serán de aplicación los artículos 65 y 70 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	GÁLDAR CASCO G-7
----------------------------	-------------------------

Superficie Total		6050 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	65 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	39 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,78 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	4697 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R	1543	b2	1,8	100	2	2777
	R	1200	b2r	1,6	100	2	1920
	Estanque	437	IHQ				0
	DD						
	E.L.	1413					
TOTAL		4593					4697

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	2743		4697,40
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES		1413	1528	939
	ITINERARIOS PEATONALES		115		
	DOTACIONAL		437		
	SUBTOTAL		4708		
	VIARIO		1342		
TOTAL		6050	1965	1879	4697,40

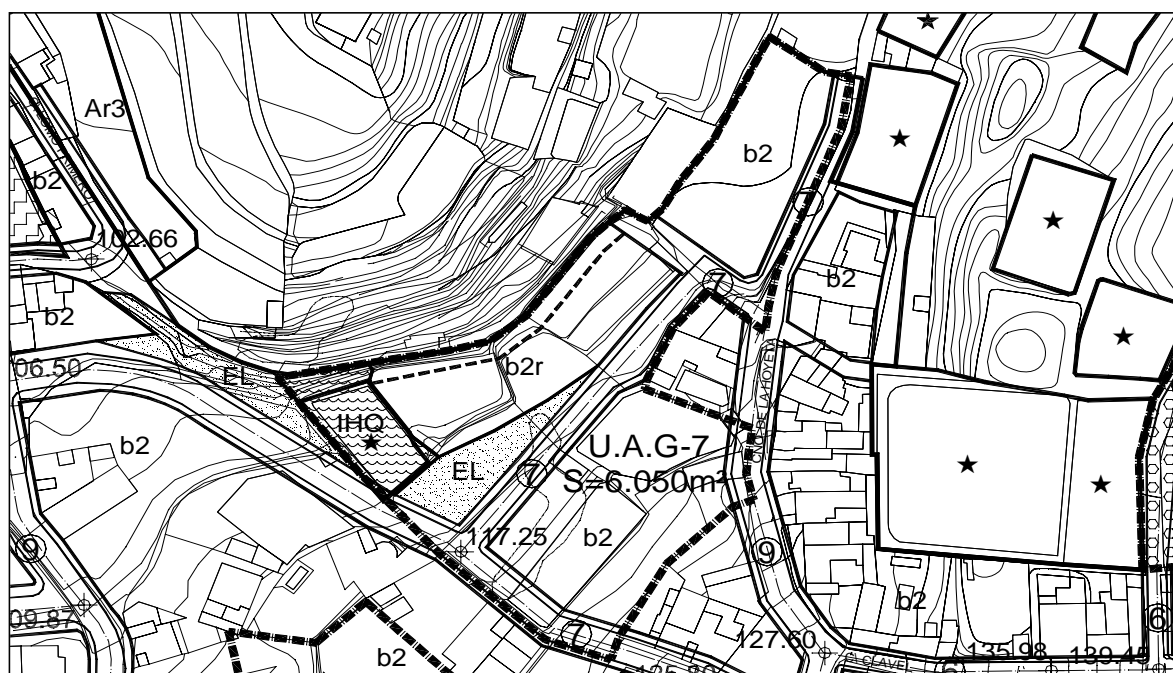
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	4697,40 U.A.L.	226,46
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	4697,4 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9818 U.A.L./m ²	
10% Cesión	469,74 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. El desarrollo de esta unidad viene condicionado a informe previo del Servicio de Patrimonio Arqueológico del Cabildo de Gran Canaria.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	GÁLDAR CASCO G-8
----------------------------	-------------------------

Superficie Total		7731 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	68 Viv./Ha.	Nº máximo de viviendas	53 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,82 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	6342 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	392	a2	1,8	100	2	705
	R	3132	a2	1,8	100	2	5638
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	1591					
TOTAL		5115					6342,39

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	3524		6342,39
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	1591	2591	1268	
	ITINERARIOS PEATONALES	1000			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	6115			
	VIARIO	1616			
	TOTAL	7731	2591	2537	6342,39

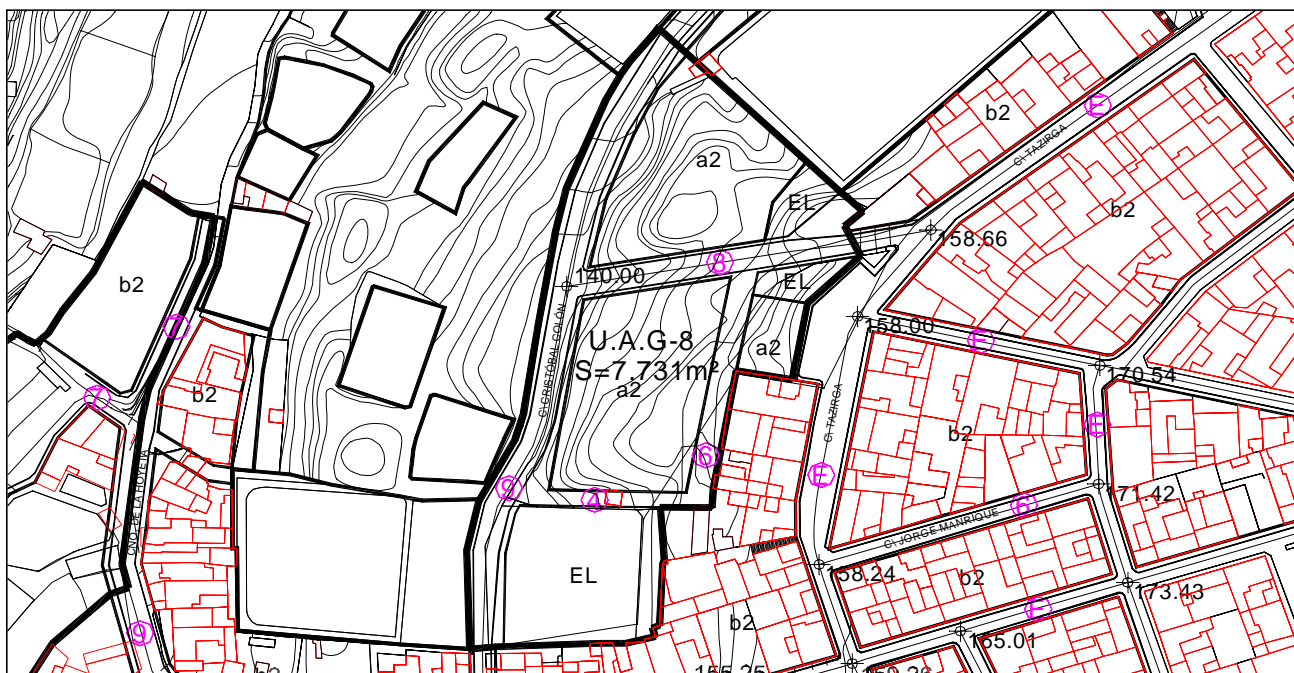
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	1,00	1,10	1,00	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	6272,5 U.A.L.	239,28
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	6272,5 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,8860 U.A.L./m ²	
10% Cesión	627,25 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 5 vivienda precisa de una edificabilidad de 705 m² construidos que lo serán en ordenanza a2 y una reserva de aprovechamiento de 627,25 UAs.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	GÁLDAR CASCO G-9
----------------------------	-------------------------

Superficie Total		5720 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	116 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	66 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,39 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	7965 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
	R	2950	b4*	2,7	100	3	7965
	R		b2	1,8	100	2	0
	R		b4	3,6	100	4	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	182					
TOTAL		3132					7965

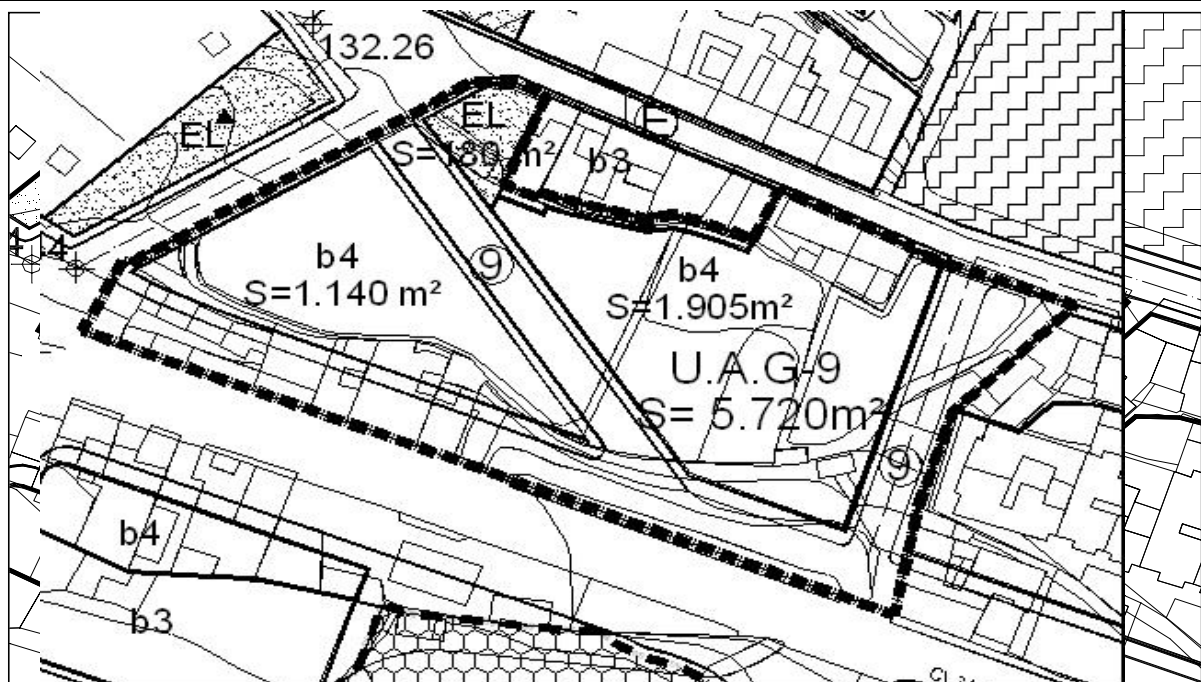
		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA M ²
	RESIDENCIAL	2950			7965,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	182	1457	1593	
	ITINERARIOS PEATONALES	1275			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	4407			
	VIARIO	1313			
	TOTAL	5720	1457	3186	7965,00

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	0,95	0,90	0,90	0,95

Aprovechamiento lucrativo residencial	7965,00 U.A.L.	Densidad Hab/Ha 348,12
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	7965,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9187 U.A.L./m ²	
10% Cesión	796,50 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental
 Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 7 viviendas precisan de una edificabilidad de 840 m² construidos, que lo serán en ordenanza b4 y una reserva de aprovechamiento de 796,50 UA,s * Unidad de renovación urbana que cuenta con la carga de reposición de las viviendas existentes para el retranqueo de la alineación de la Bajada de las Guayarminas, por lo cual no puede cumplir con el art. 36., la cuarta planta de esta ordenanza es la plusvalía que se destina a la reposición, razón que explica el uso de la edificabilidad 2.7 en ordenanza b4.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	GÁLDAR CASCO G-10
----------------------------	--------------------------

Superficie Total		2846 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	114 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	32 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,60 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	4550 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	1685	b3	2,7	100	3	4550
	R		b2	1,8	100	2	0
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	692					
TOTAL		2377					4550

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	1685			4549,50
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	692	1161	910	
	ITINERARIOS PEATONALES	469			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	2846			
	VIARIO	0			
	TOTAL	2846	1161	1820	4549,50

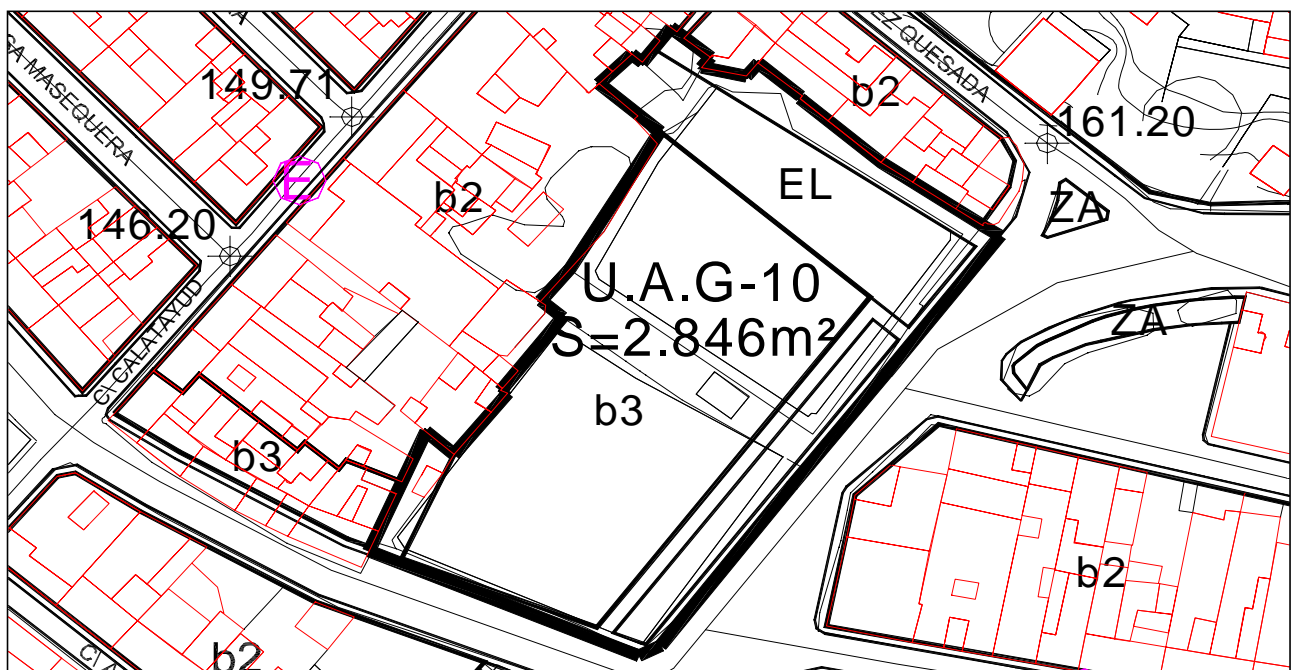
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,90	0,90	0,90	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	4549,50 U.A.L.	399,64
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	4549,5 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9466 U.A.L./m ²	
10% Cesión	454,95 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda, Unidad de renovación urbana que cuenta con la carga de compensación de los estanques existentes y de pequeña dimensión, por lo cual no puede cumplir con el art. 36.



UNIDAD DE ACTUACIÓN

GÁLDAR CASCO G-11

Superficie Total		7729 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	98 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	75 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,17 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	9059 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	1917	E	4,2	100	5	8053
	RVP	240	E	4,2	100	5	1007
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva DD		EQ				0
	E.L.	1790					
TOTAL		3947					9059

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	2157			9059,36
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	1790	3790	1812	
	ITINERARIOS PEATONALES	2000			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	5947			
	VIARIO	1782	0		
	TOTAL	7729	3790	3624	9059,36

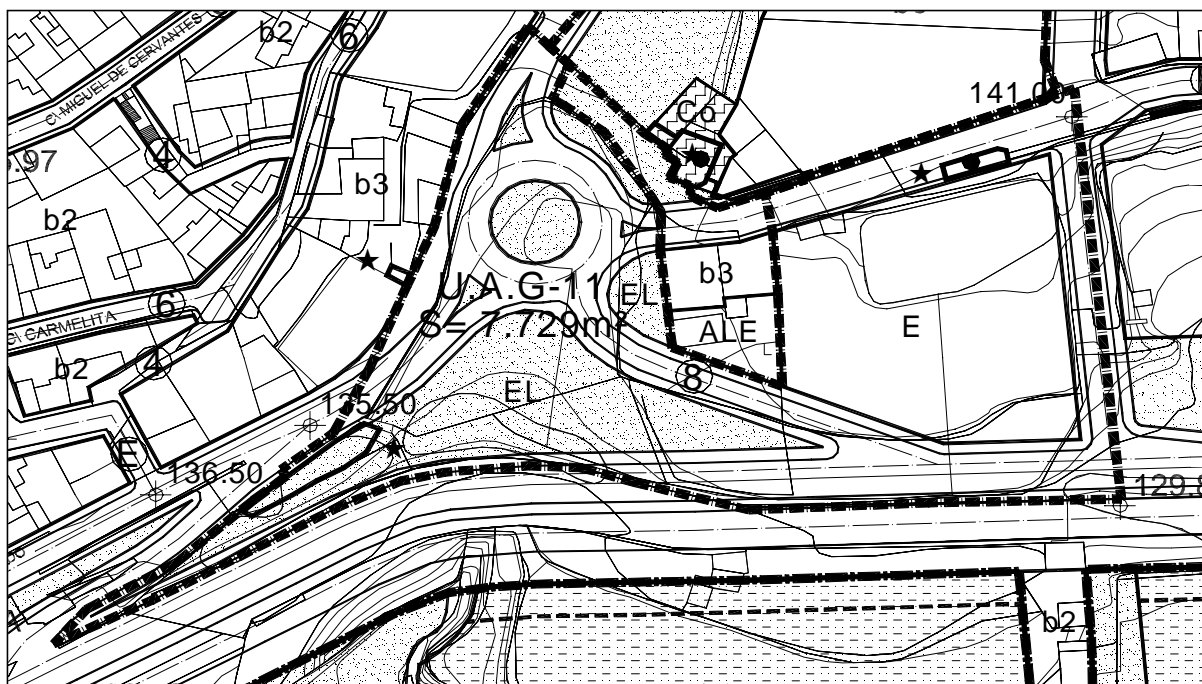
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	9059,36 U.A.L.	341,87
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	9059,4 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9045 U.A.L./m ²	
10% Cesión	905,94 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. Lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 8 vivienda precisa de una edificabilidad de 1007 m² construidos que lo serán en ordenanza E y una reserva de aprovechamiento de 905,94 UAs.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	GÁLDAR CASCO G-12
----------------------------	--------------------------

Superficie Total		7847 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	86 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	67 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,03 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	8058 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
	R	2622	b3	2,7	100	3	7079
	RVP	292	b3	2,7	100	3	788
	Comerc.	190	Co	1		2	190
							0
	E.L.	3200					
TOTAL		6304					8058

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	2914		7867,80
		COMERCIAL COMPATIBLE	190		190
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES		3200	3600	1612
	ITINERARIOS PEATONALES		400		
	DOTACIONAL		0		
	SUBTOTAL		6704	0	
	VIARIO		1143		
TOTAL		7847	3600	3223	8057,80

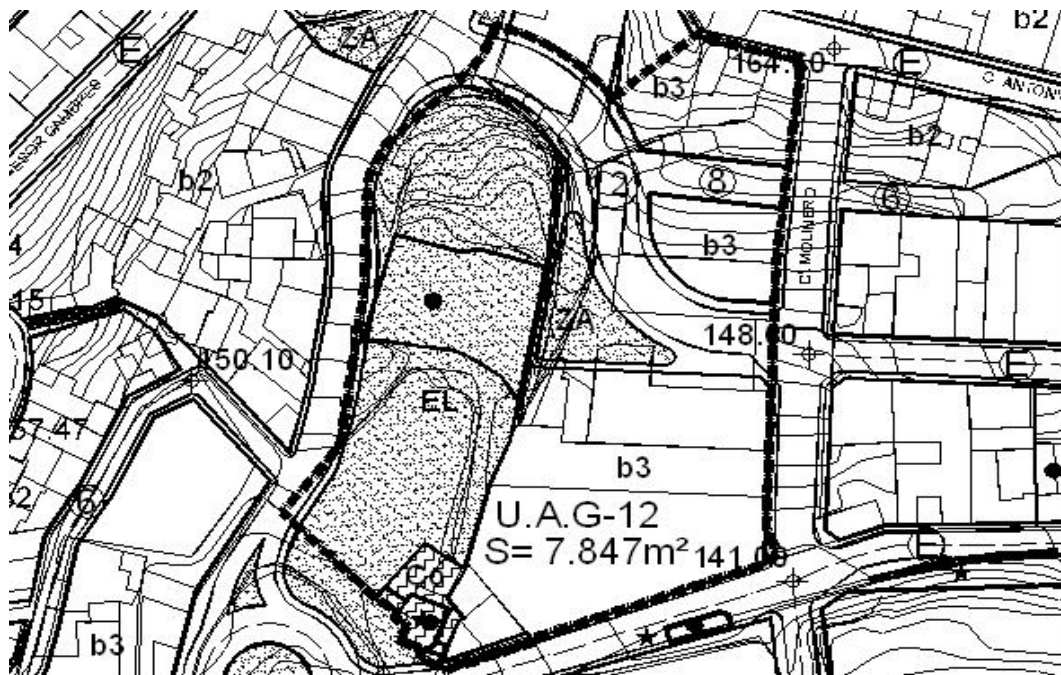
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
							Densidad HAB/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	7867,80 U.A.L.	217,09
Aprovechamiento lucrativo comercial	247,00 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	8114,8 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9824 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1830,51 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 8 viviendas precisan de una edificabilidad de 788 m² construidos, que lo serán en ordenanza b3 y una reserva de aprovechamiento de 1024,38 UA.s. Por la configuración de la parcela de ordenanza b3 se estima su uso exclusivo de comercial privado en planta baja. La edificabilidad reseñada en la celda de edificabilidad comercial es 1 m²/m²



UNIDAD DE ACTUACIÓN	GÁLDAR CASCO G-13
----------------------------	--------------------------

Superficie Total		7347 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	96 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	71 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,16 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MAXIMA	8486 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
	R	345	b3	2,7	100	3	932
	R	2448	m-3	2,7	100	3	6610
	RVP	350	m-3	2,7	100	3	945
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	1722					
TOTAL		4865					8486

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA M ²	
RESIDENCIAL		3143			8486,10	
COMERCIAL COMPATIBLE		0			0	
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	1722	3422	1697		
	ITINERARIOS PEATONALES	1700				
	DOTACIONAL	0				
	SUBTOTAL	6565			0	
	VIARIO	782				
TOTAL		7347	3422	3394	8486,10	

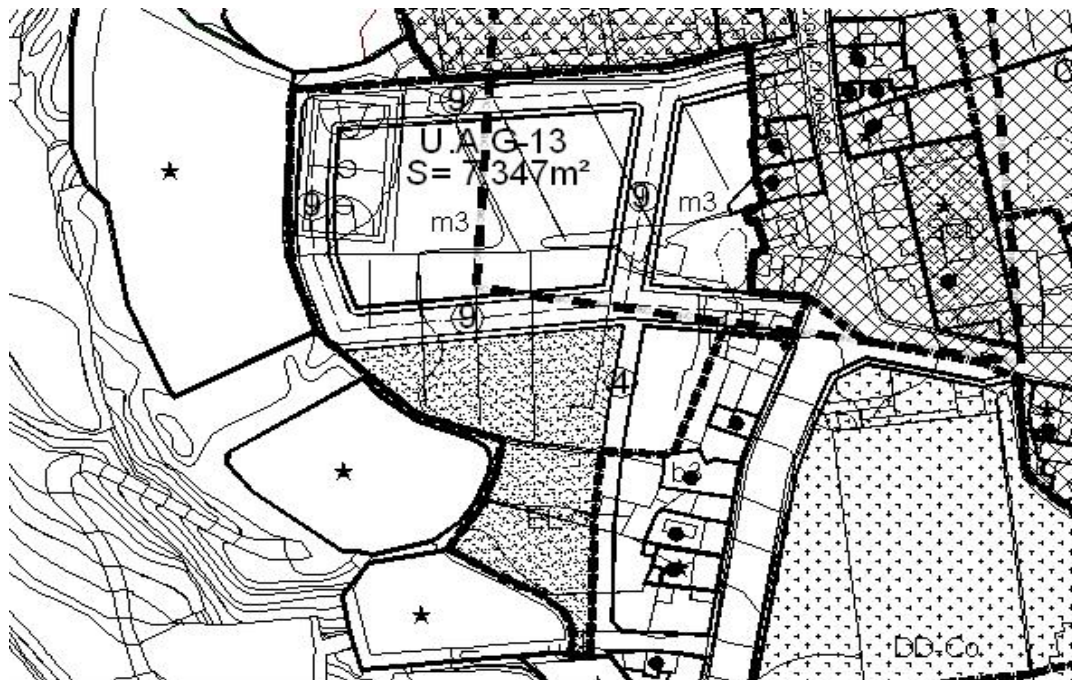
SISTEMAS DE EJECUCION	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	8391,60 U.A.L.	336,89
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	8391,6 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,8813 U.A.L./m ²	
10% Cesión	839,16 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 7 viviendas precisan de una edificabilidad de 945 m² construidos, que lo serán en ordenanza m3 y una reserva de aprovechamiento de 839,16 UA,s La presente unidad de actuación asumirá en el momento de la gestión para su desarrollo los cotes que pudiera producir la obtención del suelo necesario para resolver sus accesos hacia la calle Artemi Semidán con la sección fijada en la ordenación pormenorizada del Plan. El desarrollo de esta unidad viene condicionado a autorización del Cabildo previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico según el artículo 55 de la LPHC por afectar a un BIC.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	GÁLDAR CASCO G-14
----------------------------	--------------------------

Superficie Total		5675 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	74 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	42 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,89 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	5044 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
	R	1868	b3	2,7	100	3	5044
			m-3				0
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	2292					
TOTAL		4160					5044

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA M ²
RESERVA ART. 36	RESIDENCIAL	1681,3			4540
	COMERCIAL COMPATIBLE	186,7			504
	ESPACIOS LIBRES	2292	2579	1009	
	ITINERARIOS PEATONALES	287			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	4447	0		
VIARIO	1228				
TOTAL	5675	2579	2018	5044,00	

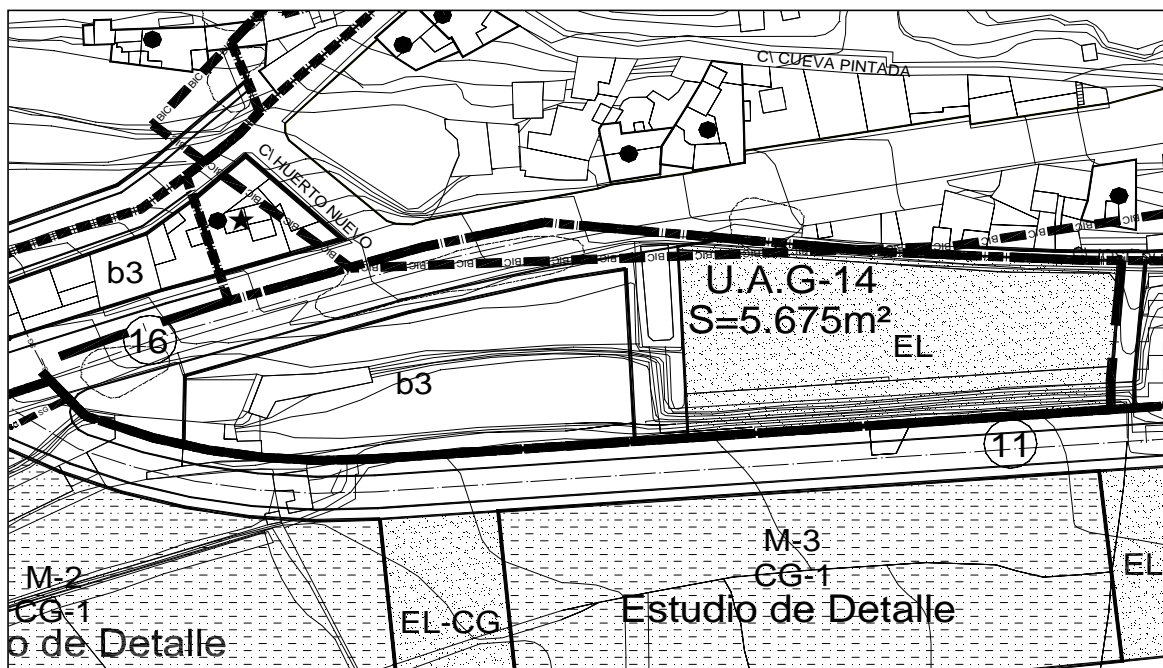
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	FI	Fi	Coefficiente H
		1,10	1,00	1,00	1,10	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	4540,0 U.A.L.	259,22
Aprovechamiento lucrativo comercial	604,9 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	5144,9 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9379 U.A.L./m ²	
10% Cesión	514,49 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio, así como los muros existentes del estanque. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. El desarrollo de esta unidad viene condicionado a informe previo del Servicio de Patrimonio Arqueológico del Cabildo de Gran Canaria.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	GÁLDAR CASCO SUNCU-PP LAS TOSCAS
----------------------------	---

Superficie Total		18973 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	83 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	158 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,00 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	18973 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	7027,03	b3	2,7	100	3	18973
	R						0
	R						0
	Reserva	3800	EQ				0
	DD						
	E.L.	3800					
TOTAL		14627					18973

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	7027		18972,98
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES		3800	3800	3795
	ITINERARIOS PEATONALES				
	DOTACIONAL		3800		
	SUBTOTAL		14627	3800	
	VIARIO		4346		
TOTAL		18973	7600	7589	18972,98

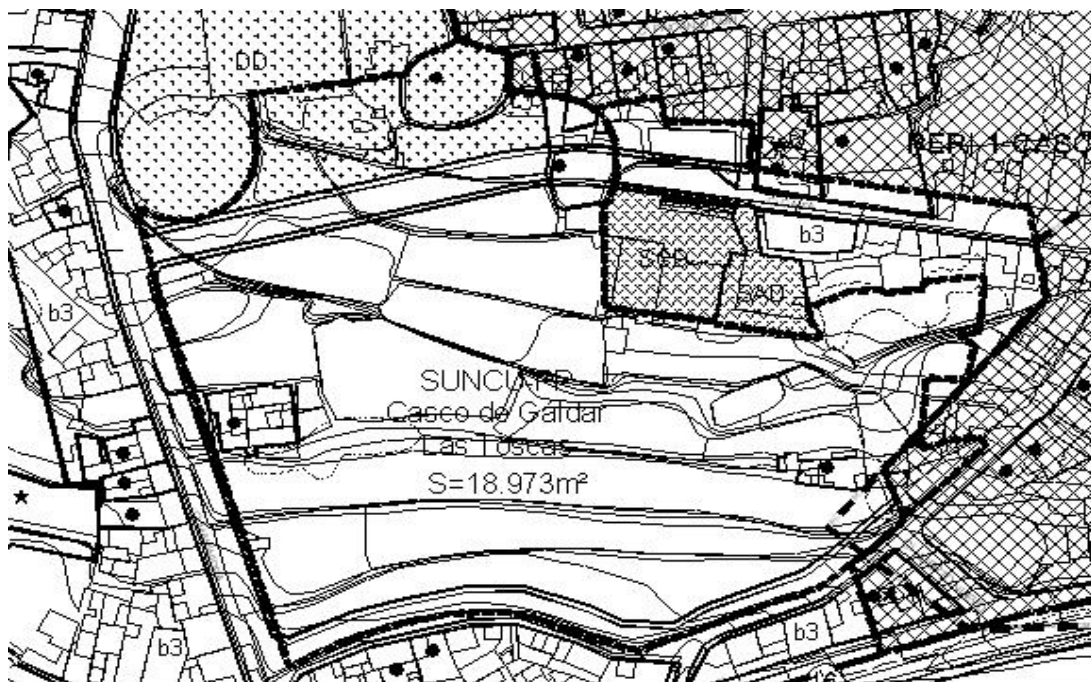
SISTEMAS DE EJECUCIÓN		PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio	
------------------------------	--	---------	--------------	----------------	--

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coeficiente H
	1,00	1,00	1,10	0,95	0,90	1,00	

Aprovechamiento lucrativo residencial	18972,98 U.A.L.	291,67
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	18973,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9405 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1897,30 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. 1. Desarrollo mediante Plan Parcial. 2. Estudio previo de la no existencia de restos o bienes de interés arqueológico avalado por técnico competente. 3. Integración de los bienes catalogados en la propuesta de ordenación. 4. Los parámetros recogidos en la presente ficha se trata de mínimos, por lo que hace referencia a cesiones y obligaciones. 5. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. 6. Se establecerá una reserva mínima de 35 viviendas sometidas a algún régimen de protección en cumplimiento del artículo 32.2.A),8 del TRLOTENC.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-1
----------------------------	----------------------

Superficie Total		2945 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	62 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	18 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,87 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	2565 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R	1425	b2	1,8	100	2	2565
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	520					
TOTAL		1945					2565

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	1425			2565,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	520	1520	513	
	ITINERARIOS PEATONALES	1000			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	2945	0		
	VIARIO	0			
	TOTAL	2945	1520	1026	2565,00

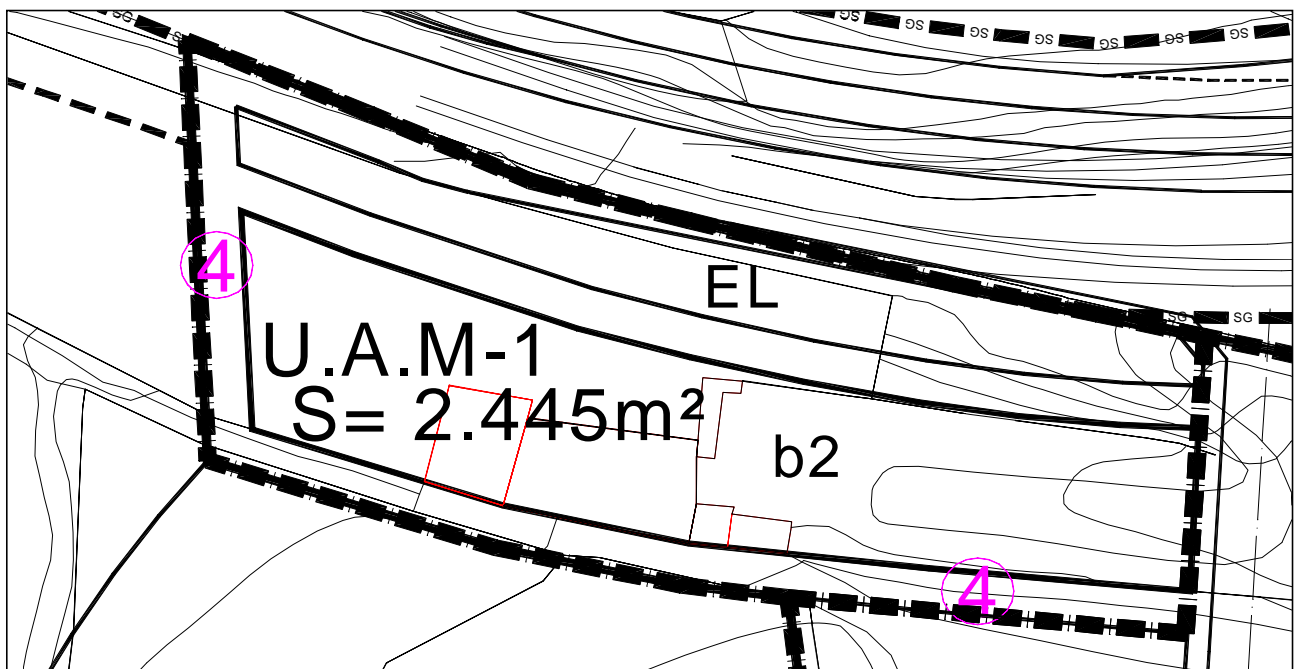
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,95

	Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial	2565,00 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo total	2565,0 U.A.L.
Aprovechamiento medio	0,7094 U.A.L./m ²
10% Cesión	256,50 U.A.L.

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-2
----------------------------	----------------------

Superficie Total		6885 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	74 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	51 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,04 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	7139 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	600	b2	1,8	100	2	1080
	R	2695	b2	1,8	100	2	4851
	R	755	b2r	1,6	90	2	1208
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	1345					
TOTAL		5395					7139

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	4050			7139,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	1345	2445	1428	
	ITINERARIOS PEATONALES	1100			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	6495			0
	VIARIO	390			
	TOTAL	6885	2445	2856	7139,00

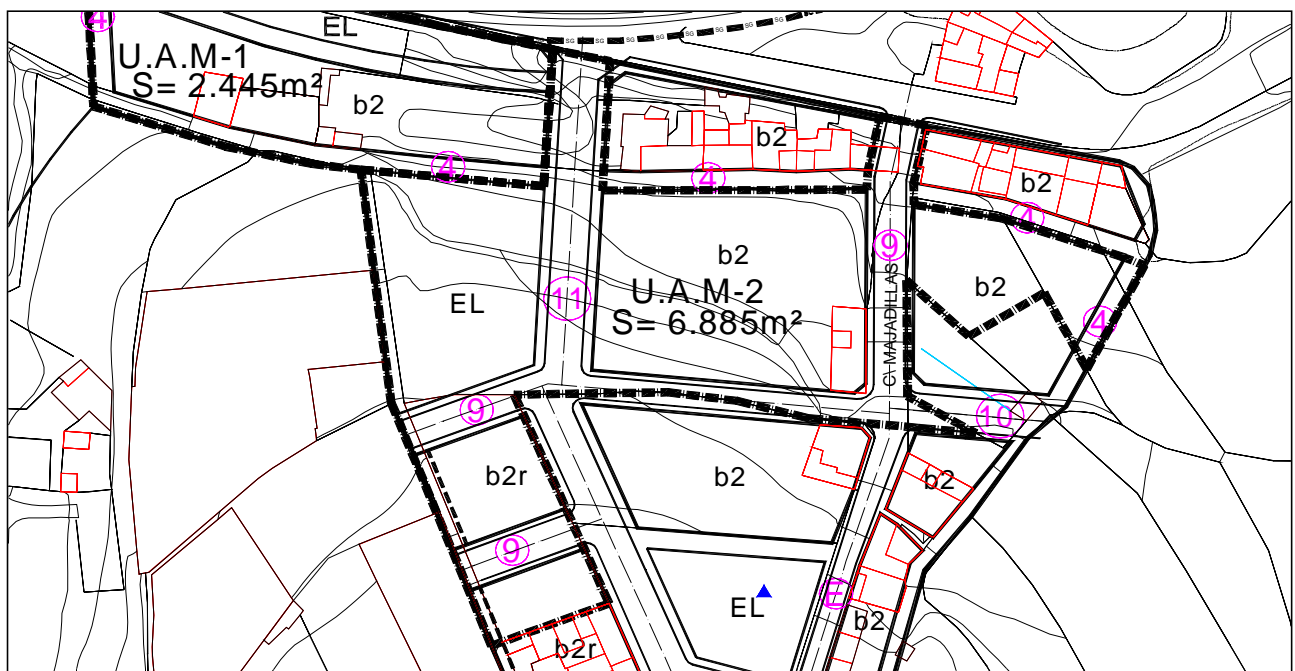
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	5823,00 U.A.L.	259,22
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	5823,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7251 U.A.L./m ²	
10% Cesión	582,30 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 9 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,080 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-3
----------------------------	----------------------

Superficie Total		11505 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	62 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	71 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,86 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	9918 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
	RVP	933	b2	1,8	100	2	1679
	R	4577	b2	1,8	100	2	8239
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	1490					
TOTAL		7000					9918

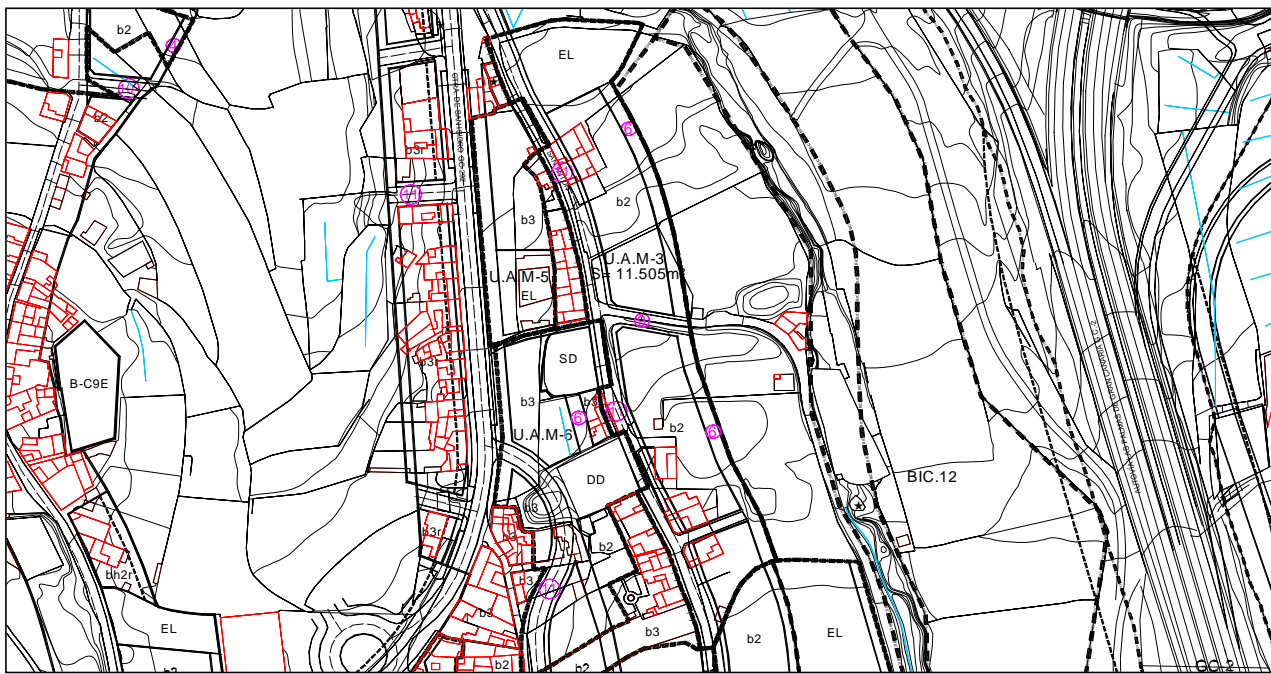
		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²	
		RESIDENCIAL	5510		9918,00	
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0	
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES		1490	3990	1984	
	ITINERARIOS PEATONALES		2500			
	DOTACIONAL		0			
	SUBTOTAL		9500			
		VIARIO	2005	0		
		TOTAL	11505	3990	3967	9918,00

SISTEMAS DE EJECUCIÓN		PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio			
------------------------------	--	---------	--------------	----------------	--	--	--

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	0,90	0,95	0,95
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				9750,06 U.A.L.			215,51
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				9750,1 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,7193 U.A.L./m ²			
10% Cesión				975,01 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 14 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,680 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-5
----------------------------	----------------------

Superficie Total		2855 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	83 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	24 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,17 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	3335 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	1057	b3	2,7	100	3	2854
	RVP	178	b3	2,7	100	3	481
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	830					
TOTAL		2065					3335

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	1235			3334,50
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	830	1570	667	
	ITINERARIOS PEATONALES	740			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	2805			
	VIARIO	50	0		
	TOTAL	2855	1570	1334	3334,50

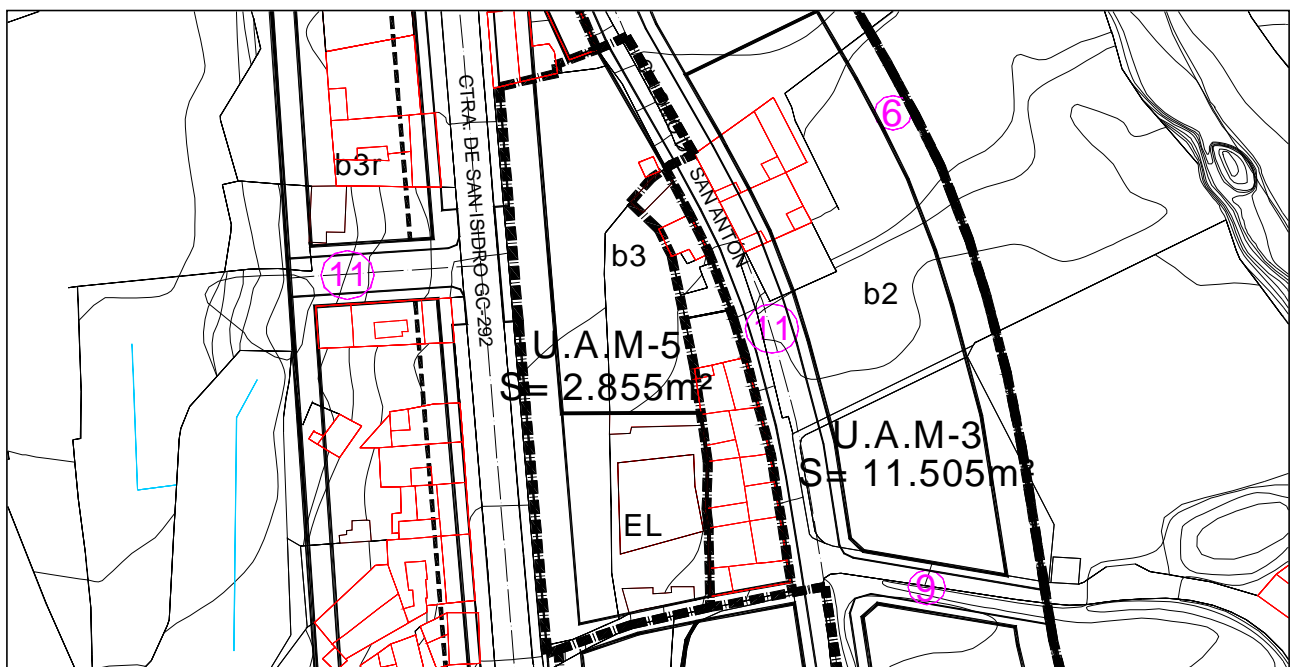
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	0,95	0,90	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	3286,44 U.A.L.	291,99
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	3286,4 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7594 U.A.L./m ²	
10% Cesión	328,64 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 4 viviendas precisan de una edificabilidad de 480 m² construidos, que lo serán en ordenanza b3.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-6
----------------------------	----------------------

Superficie Total		6585 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	74 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	49 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,03 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	6791 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	1815	b3	2,7	100	3	4901
	R	383	b2	1,8	100	2	689
	RVP	667	b2	1,8	100	2	1201
	Social	605	SD				0
	DD	705					
	E.L.						
TOTAL		4175					6791

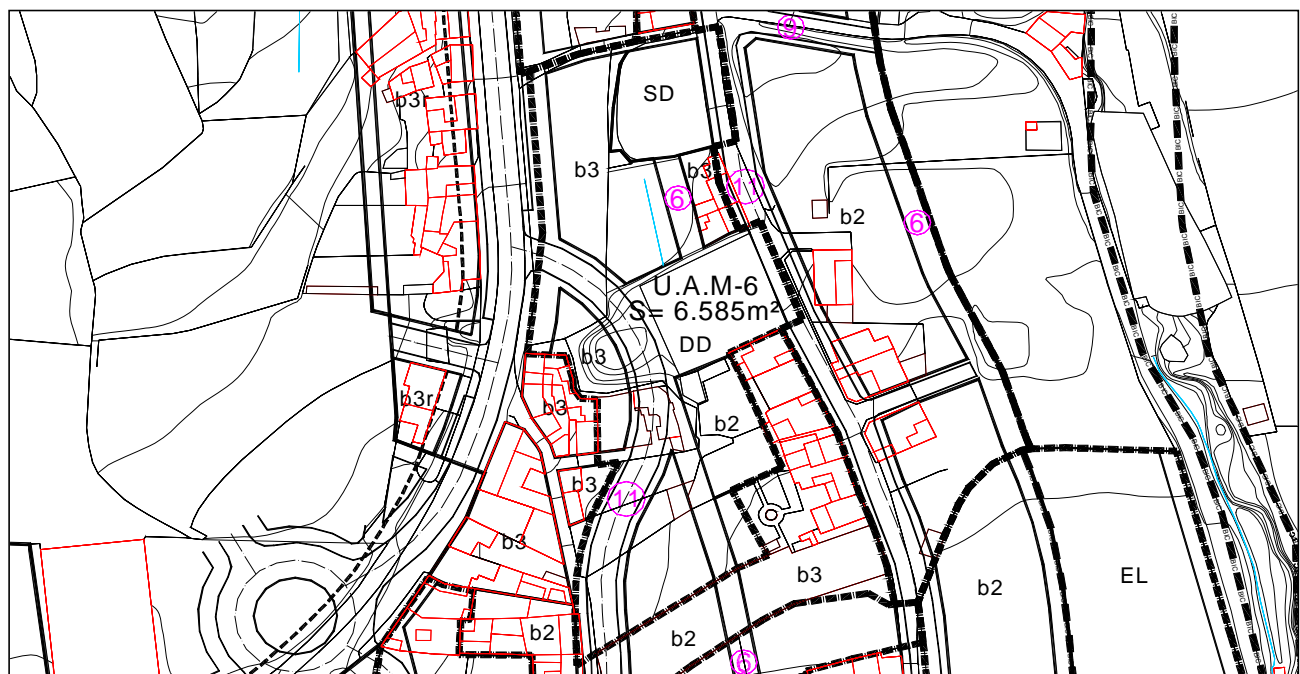
		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	2865			6790,50
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	0	1450	1358	
	ITINERARIOS PEATONALES	1450			
	DOTACIONAL	1310	1310		
	SUBTOTAL	5625			
	VIARIO	960			
TOTAL	6585	2760	2716	6790,50	

SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA **PLAZO** 1er Cuatrienio

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	1,00	0,90	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	6670,44 U.A.L.	257,80
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	6670,4 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7035 U.A.L./m ²	
10% Cesión	667,04 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental
 Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 10 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,200 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-7
----------------------------	----------------------

Superficie Total		11690 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	61 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	71 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,85 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	9912 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	1035	b3	2,7	100	3	2795
	R	3087	b2	1,8	100	2	5557
	RVP	867	b2	1,8	100	2	1561
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	2205					
TOTAL		7194					9912

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²	
	RESIDENCIAL	4989			9911,70	
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0	
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2205	3980	1982		
	ITINERARIOS PEATONALES DOTACIONAL	1775				
	SUBTOTAL VIARIO	8969			0	
	TOTAL	11690			3980	3965

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	0,95	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	9755,64 U.A.L.	211,97
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	9755,6 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7083 U.A.L./m ²	
10% Cesión	975,56 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 13 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,560 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-8
----------------------------	----------------------

Superficie Total		15235 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	48 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	74 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,68 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	10341 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
	RVP	1000	b2	1,8	100	2	1800
	R	4745	b2	1,8	100	2	8541
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD	1825					
	E.L.	2270					
TOTAL		9840					10341

				SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
				5745			10341,00
				0			0
RESERVA ART. 36	RESIDENCIAL			5745			
	COMERCIAL COMPATIBLE			0			
	ESPACIOS LIBRES			2270	5330	2068	
	ITINERARIOS PEATONALES			3060			
	DOTACIONAL			1825			
SUBTOTAL			12900	1825			
VIARIO			2335				
TOTAL			15235	7155	4136	10341,00	

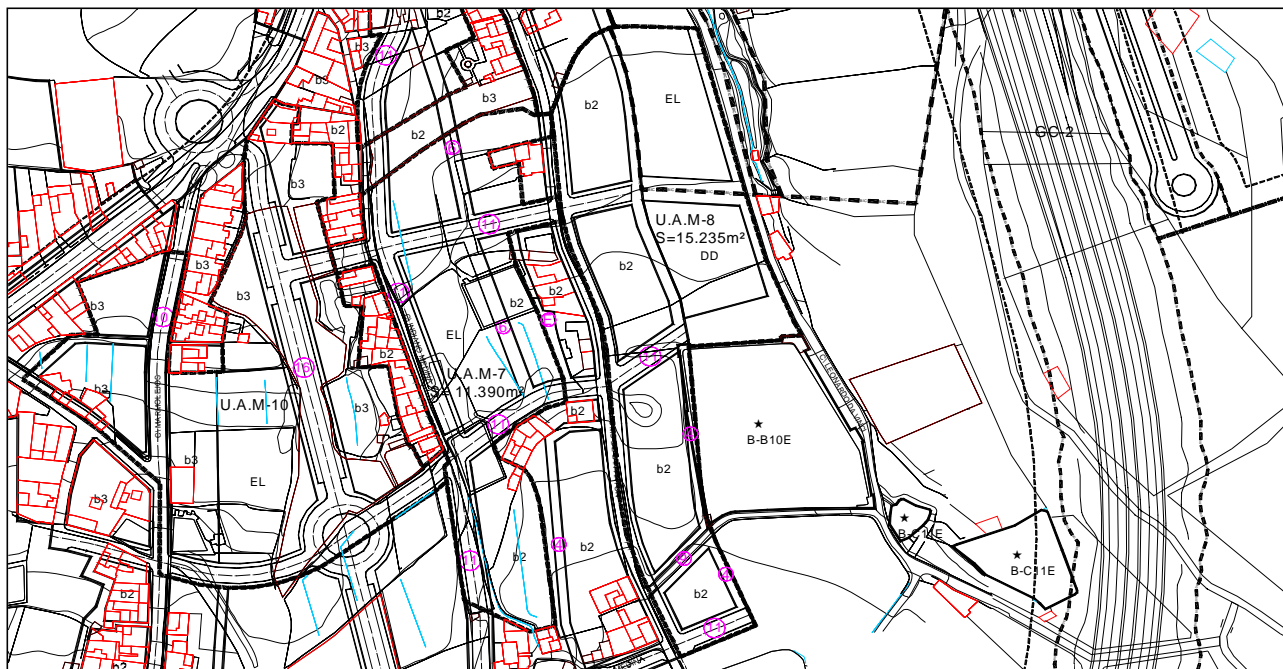
SISTEMAS DE EJECUCIÓN			PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio		
------------------------------	--	--	---------	--------------	----------------	--	--

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	10161,00 U.A.L.	169,69
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	10161,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7667 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1016,10 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 15 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,800 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-9
----------------------------	----------------------

Superficie Total		2168 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	79 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	17 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,11 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	2400 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	889	b3	2,7	100	3	2400
	R		b2	1,8	100	2	0
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	905					
TOTAL		1794					2400

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	889			2400,30
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	905	1004	480	
	ITINERARIOS PEATONALES	99			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	1893			
	VIARIO	275			
	TOTAL	2168	1004	960	2400,30

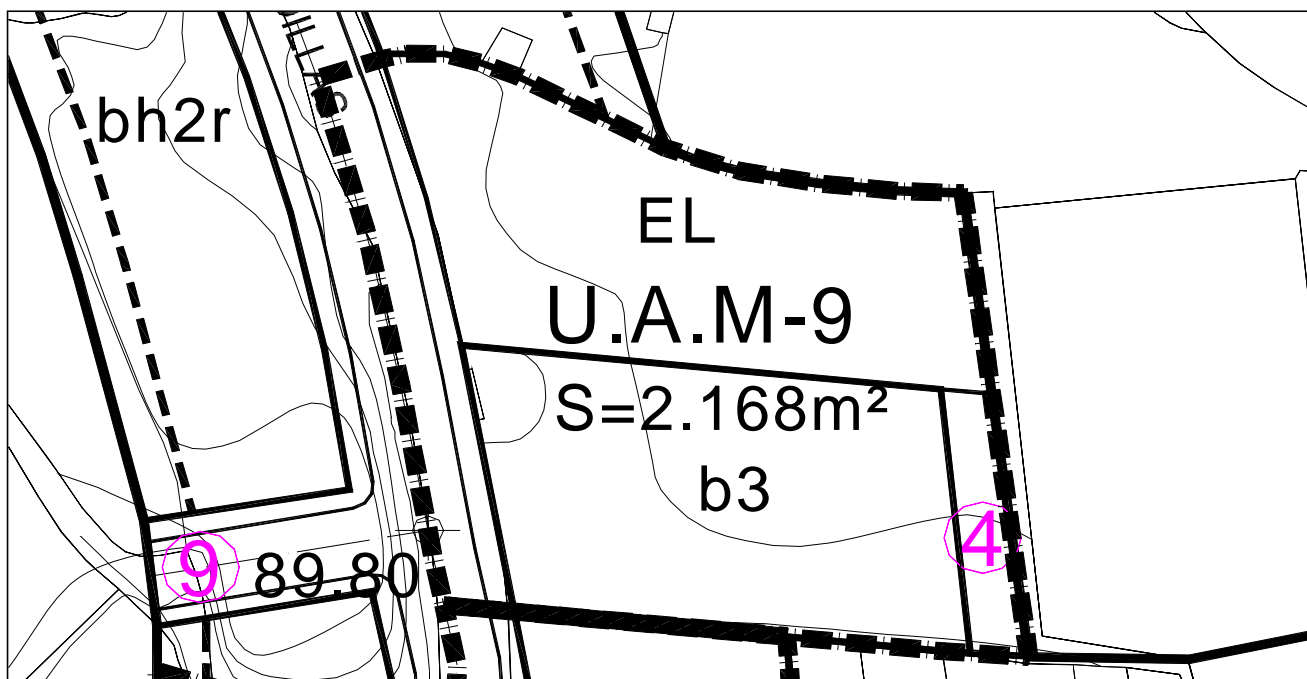
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	FI	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	0,95	0,90	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	2400,30 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	276,79
Aprovechamiento lucrativo total	2400,3 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7304 U.A.L./m ²	
10% Cesión	240,03 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-10
----------------------------	-----------------------

Superficie Total		17873 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	70 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	125 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,98 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	17510 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	R	4796	b3	2,7	100	3	12949
	RVP	1689	b3	2,7	100	3	4560
	R		b2r	1,6	90	2	0
	Equip	2000	EQ				0
	DD						
	E.L.	3266					
TOTAL		11751					17510

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	6485			17509,50
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	3266	5066	3502	
	ITINERARIOS PEATONALES	1800			
	DOTACIONAL	2000			
	SUBTOTAL	13551			2000
	VIARIO	4322			
	TOTAL	17873	7066	7004	17509,50

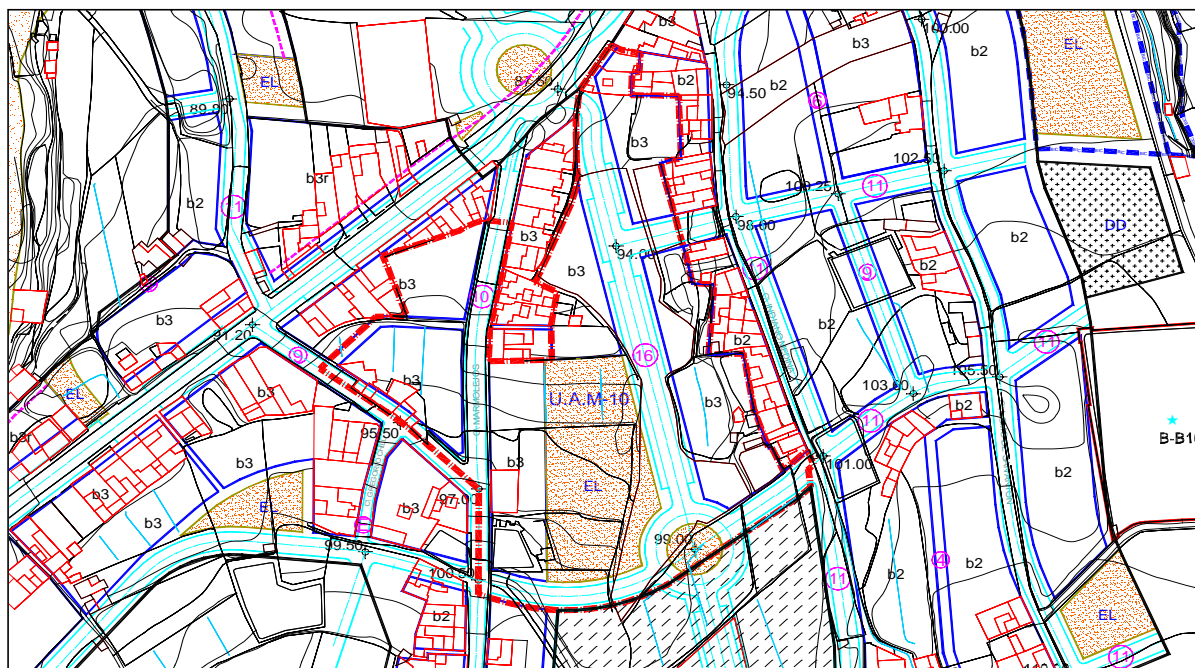
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	1,10	0,90	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	17053,47 U.A.L.	244,92
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	17053,5 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7289 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1705,35 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 38 viviendas precisan de una edificabilidad de 4,560 m² construidos, que lo serán en ordenanza b3.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-11
----------------------------	-----------------------

Superficie Total		4765 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	63 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	30 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,00 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	4784 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	771	b3	2,7	100	3	2082
	RVP	222	b3	2,7	100	3	599
	R	411	b3r	2,4	100	3	986
	R	698	bh2r	1,6	R	2	1117
	Social		SD				0
	DD						0
	E.L.	1667					0
TOTAL		3769					4784

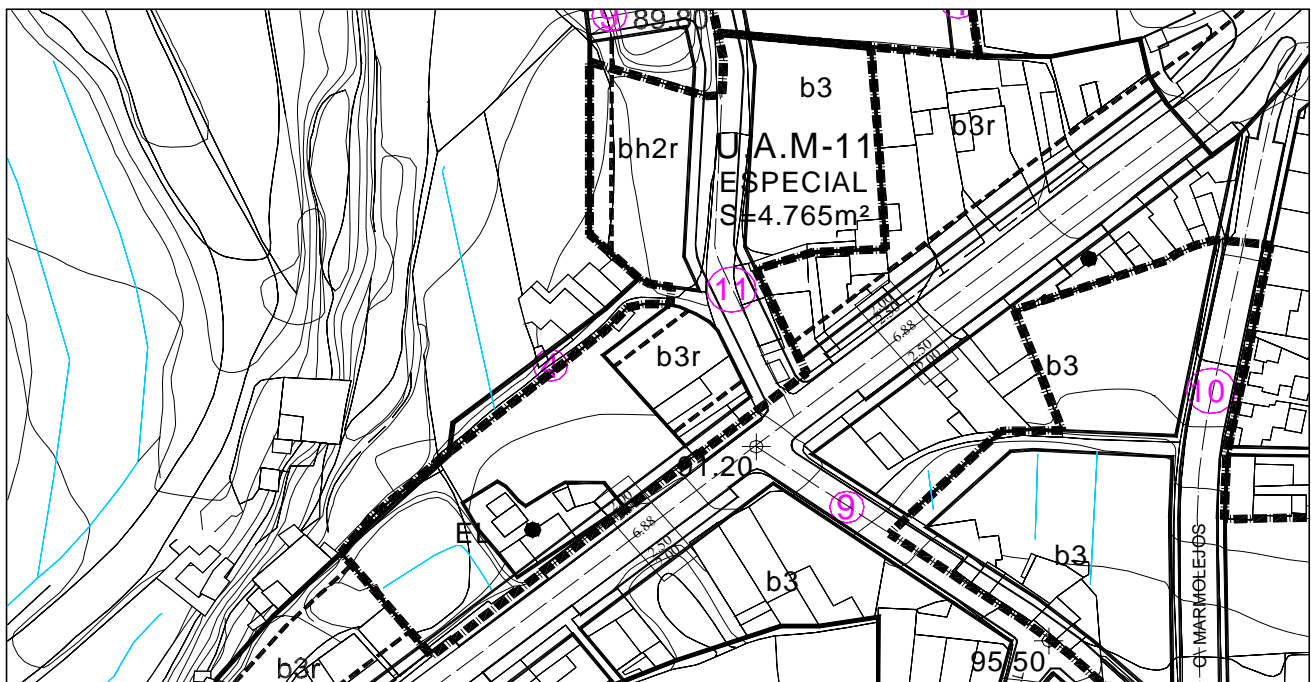
		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	1880			4184,90
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	1667	1967	957	
	ITINERARIOS PEATONALES	300			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	3847			0
	VIARIO	918			
	TOTAL	4765	1967	1914	4184,90

SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA PLAZO 1er Cuatrienio

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95

		Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial	4891,88 U.A.L.	220,36
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	4891,9 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7922 U.A.L./m ²	
10% Cesión	489,19 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental
 Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 5 viviendas precisan de una edificabilidad de 600 m² construidos, que lo serán en ordenanza b3.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-12
----------------------------	-----------------------

Superficie Total		5670 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	48 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	27 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,67 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	3811 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	267	b2	1,8	100	2	481
	R	1850	b2	1,8	100	2	3330
	R		b2r	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	745					
TOTAL		2862					3811

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	2117			3810,60
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	745	1545	762	
	ITINERARIOS PEATONALES	800			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	3662			
	VIARIO	2008	0		
	TOTAL	5670	1545	1524	3810,60

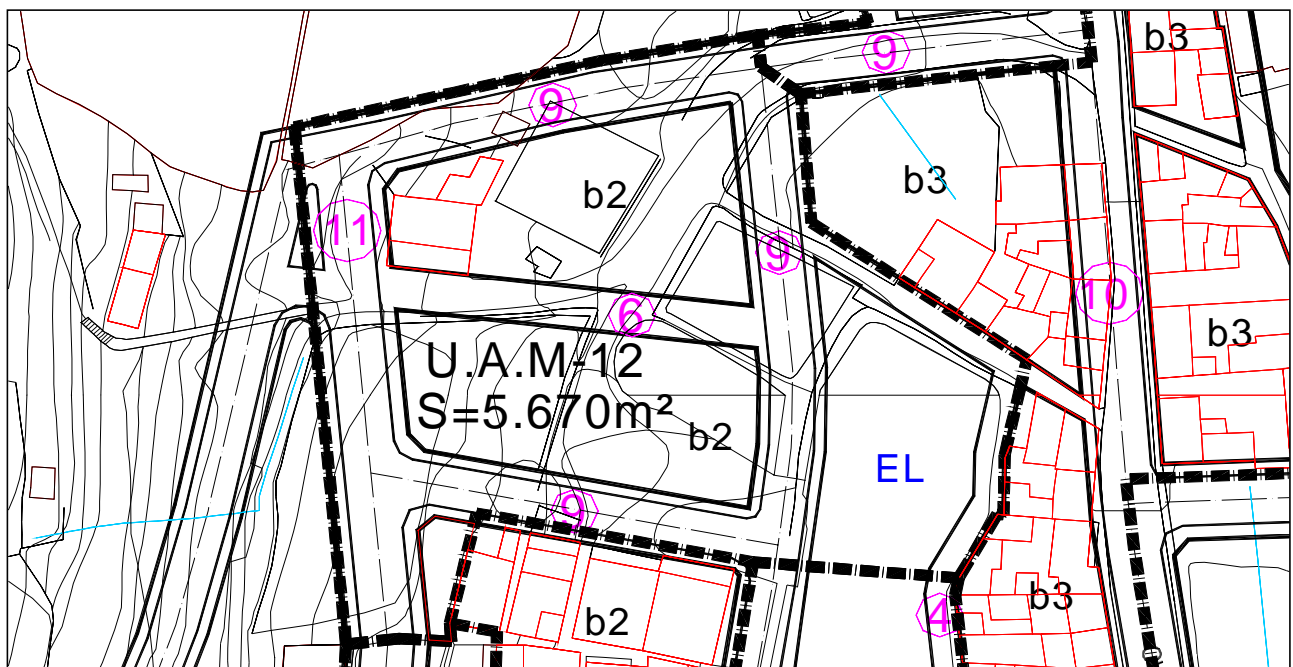
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	3762,54 U.A.L.	168,02
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	3762,5 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7299 U.A.L./m ²	
10% Cesión	376,25 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 4 viviendas precisan de una edificabilidad de 480 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-13
----------------------------	-----------------------

Superficie Total		11257 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	60 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	67 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,84 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	9416 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	867	b2	1,8	100	2	1561
	R	4364	b2	1,8	100	2	7855
	R		b2r	1,6	90	2	0
	Estanque	318	IHQ				0
	Deportivo	387	DD				
	E.L.	1305					
TOTAL		7241					9416

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	5231			9415,80
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	1305	3080	1883	
	ITINERARIOS PEATONALES	1775			
	DOTACIONAL	705			
	SUBTOTAL	9016	705		
	VIARIO	2241			
	TOTAL	11257	3785	3766	9415,80

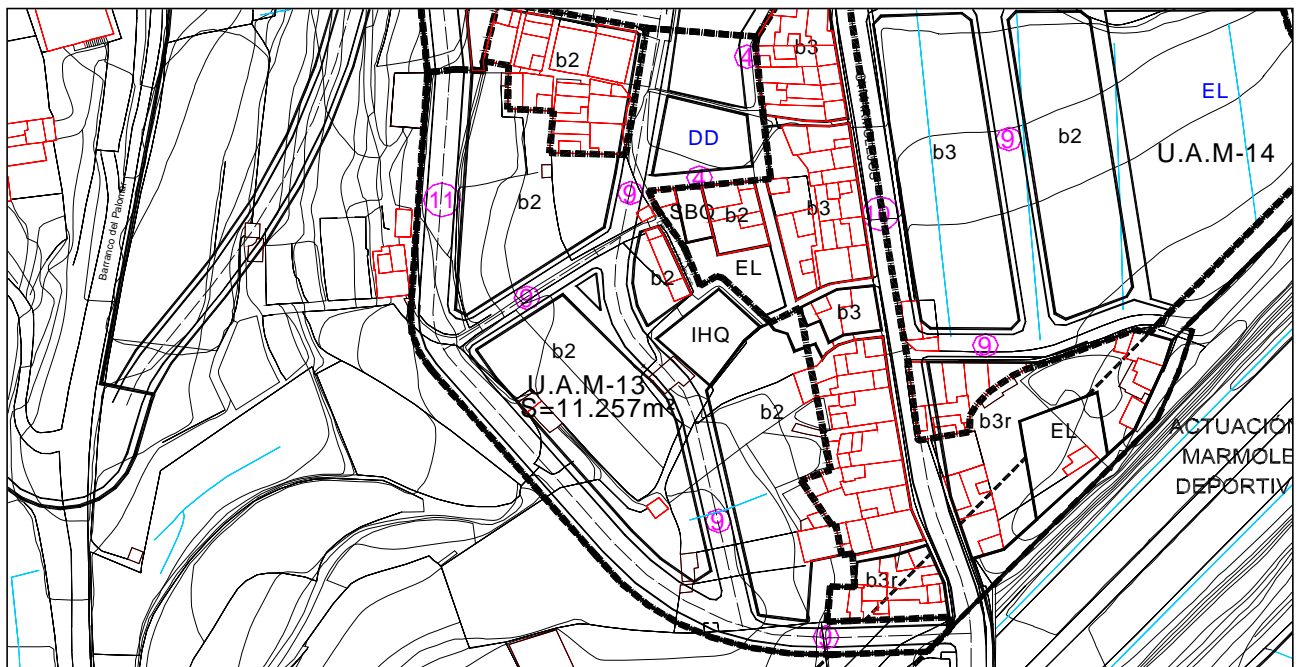
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	0,95	0,95	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	9259,74 U.A.L.	209,11
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	9259,7 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7370 U.A.L./m ²	
10% Cesión	925,97 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 13 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,560 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-14
----------------------------	-----------------------

Superficie Total		11959 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	41 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	49 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,57 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	6861 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	2097	b3	2,7	100	3	5662
	RVP	444	b2	2,7	100	3	1199
	R		b3r	2,4	100	3	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	4586					
TOTAL		7127					6861

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	2541			6860,70
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	4586	4586	1372	
	ITINERARIOS PEATONALES DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	7127	0		
	VIARIO	4832			
	TOTAL	11959	4586	2744	6860,70

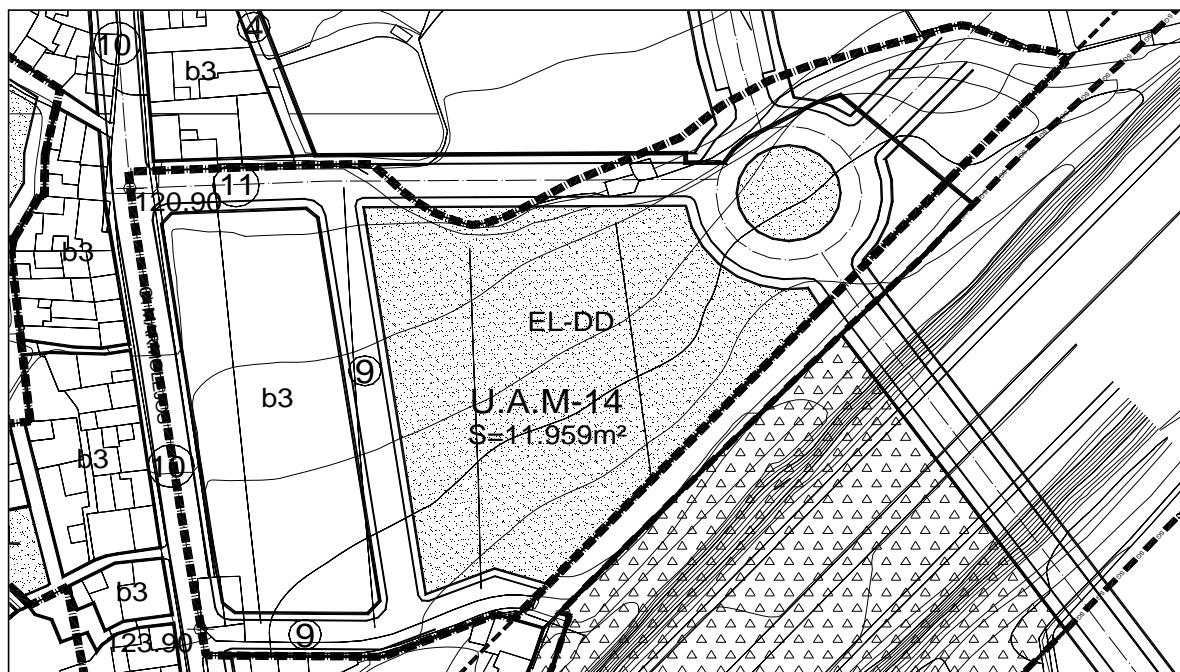
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,10	1,00	1,10	1,00	0,95	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	6860,70 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	143,42
Aprovechamiento lucrativo total	6860,7 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7254 U.A.L./m ²	
10% Cesión	686,07 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio y será ejecutado a cargo de la propiedad. Así mismo, no estará a su cargo la ejecución de la rotonda ni del espacio deportivo. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 10 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,200 m² construidos, que lo serán en ordenanza b3.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-15
----------------------------	-----------------------

Superficie Total		3900 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	78 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	31 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,10 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	4280 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	1363	b3	2,7	100	3	3680
	RVP	222	b3	2,7	100	3	599
	R		b2r	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	575					
TOTAL		2160					4280

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	1585			4279,50
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	575	1725	856	
	ITINERARIOS PEATONALES	1150			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	3310			
	VIARIO	590			
	TOTAL	3900	1725	1712	4279,50

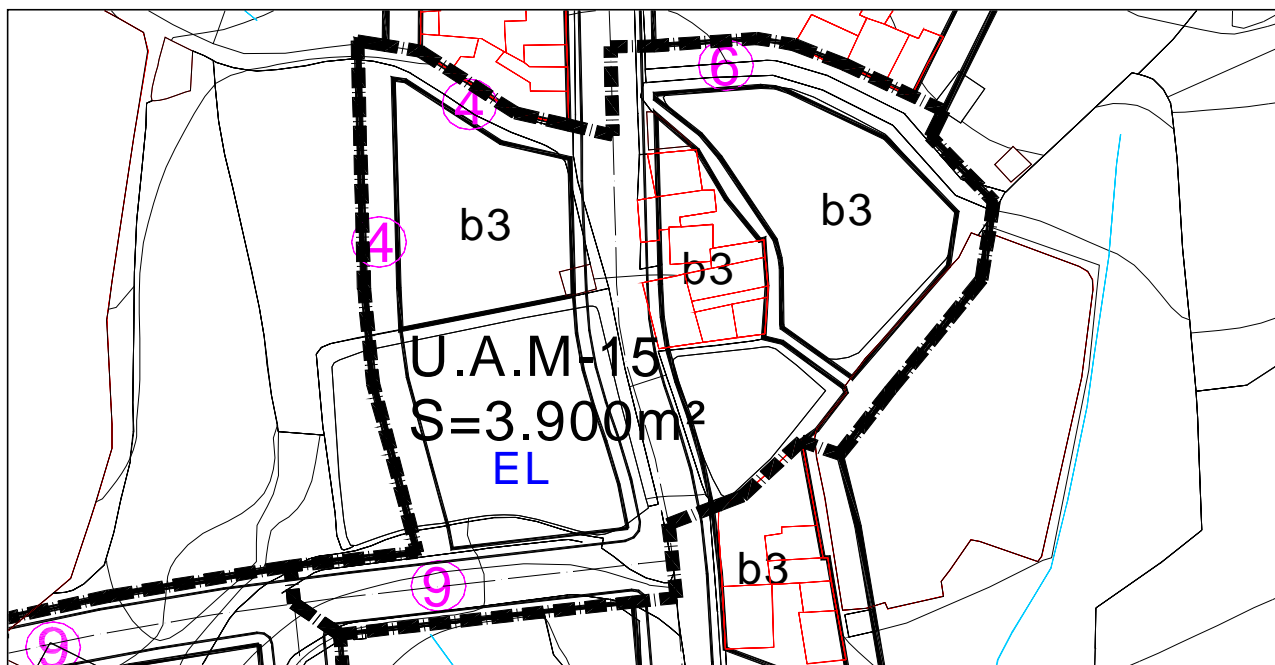
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	0,95	0,90	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	4219,56 U.A.L.	274,33
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	4219,6 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7138 U.A.L./m ²	
10% Cesión	421,96 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 5 viviendas precisan de una edificabilidad de 600 m² construidos, que lo serán en ordenanza b3.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	MARMOLEJO M-17
----------------------------	-----------------------

Superficie Total		1800 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	81 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	15 Viv.
Coficiente de Edificabilidad	1,13 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	2039 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	755	b3	2,7	100	3	2039
	R		b2	1,8	100	2	0
	R		b2r	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	885					
TOTAL		1640					2039

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	755			2038,50
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	885	885	408	
	ITINERARIOS PEATONALES				
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	1640			0
	VIARIO	160			
	TOTAL	1800	885	815	2038,50

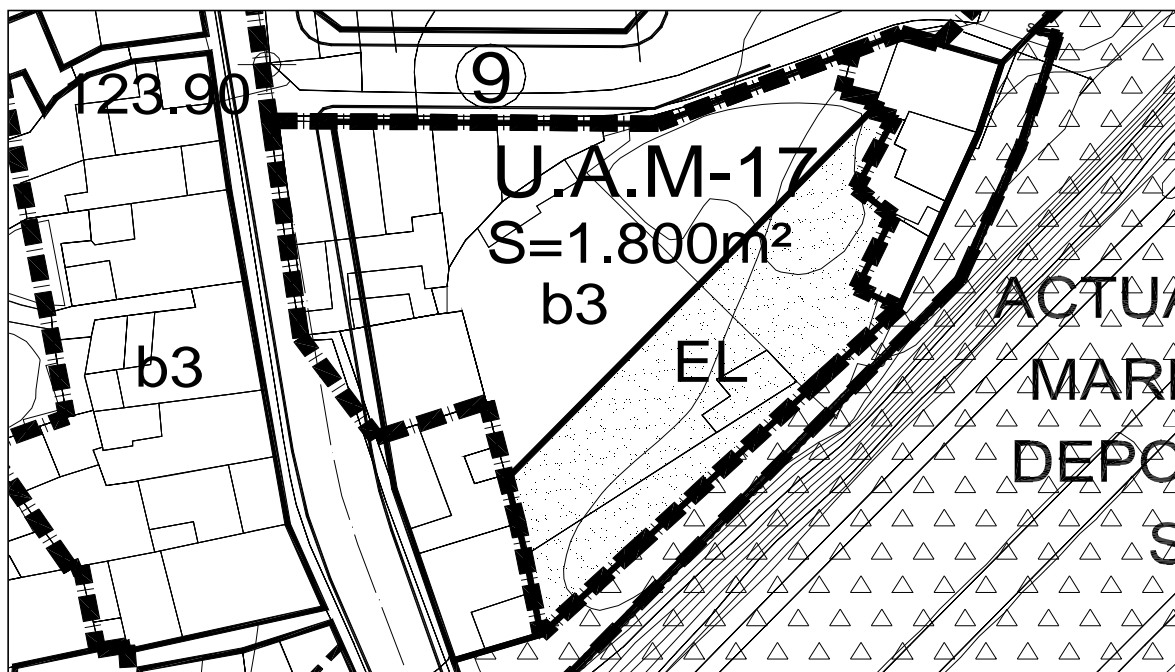
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coeficiente H
		0,95	0,95	0,95	0,90	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	2038,50 U.A.L.	283,13
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	2038,5 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7472 U.A.L./m ²	
10% Cesión	203,85 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	NIDO CUERVO NC-1
----------------------------	-------------------------

Superficie Total		6725 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	71 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	48 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,86 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	5769 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	667	b2	1,8	100	2	1201
	R	2538	b2	1,8	100	2	4568
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Comerc.		Co				0
	DD						
	E.L.	1345					
TOTAL		4550					5769

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	3205		5769,00
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	1345	2345	1154	
	ITINERARIOS PEATONALES	1000			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	5550			
	VIARIO	1175			
TOTAL		6725	2345	2308	5769,00

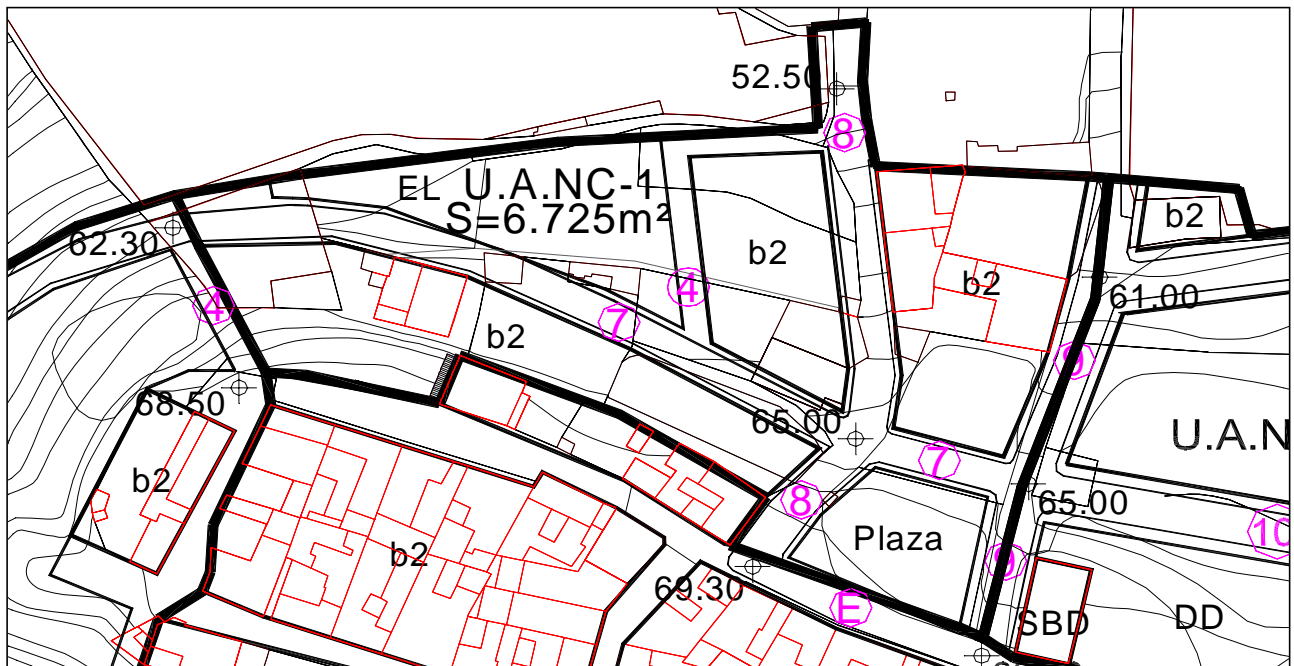
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	0,95	0,90	0,95

		Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial	5648,94 U.A.L.	250,20
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	5648,9 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7130 U.A.L./m ²	
10% Cesión	564,89 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. La reserva de VPO que asciende a 10 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,200 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	NIDO CUERVO NC-2
----------------------------	-------------------------

Superficie Total		14410 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	70 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	101 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,84 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	12093 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
	RVP	1333	b2	1,8	100	2	2399
	R	2092	b2	1,8	100	2	3766
	R	3705	b2r	1,6	100	2	5928
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	3920					
TOTAL		11050					12093

	SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA M ²
RESERVA ART. 36	RESIDENCIAL	7130		12093,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
	ESPACIOS LIBRES	3920	4840	2419
	ITINERARIOS PEATONALES	920		
	DOTACIONAL	0		
	SUBTOTAL	11970	0	
	VIARIO	2440		
	TOTAL	14410	4840	4837

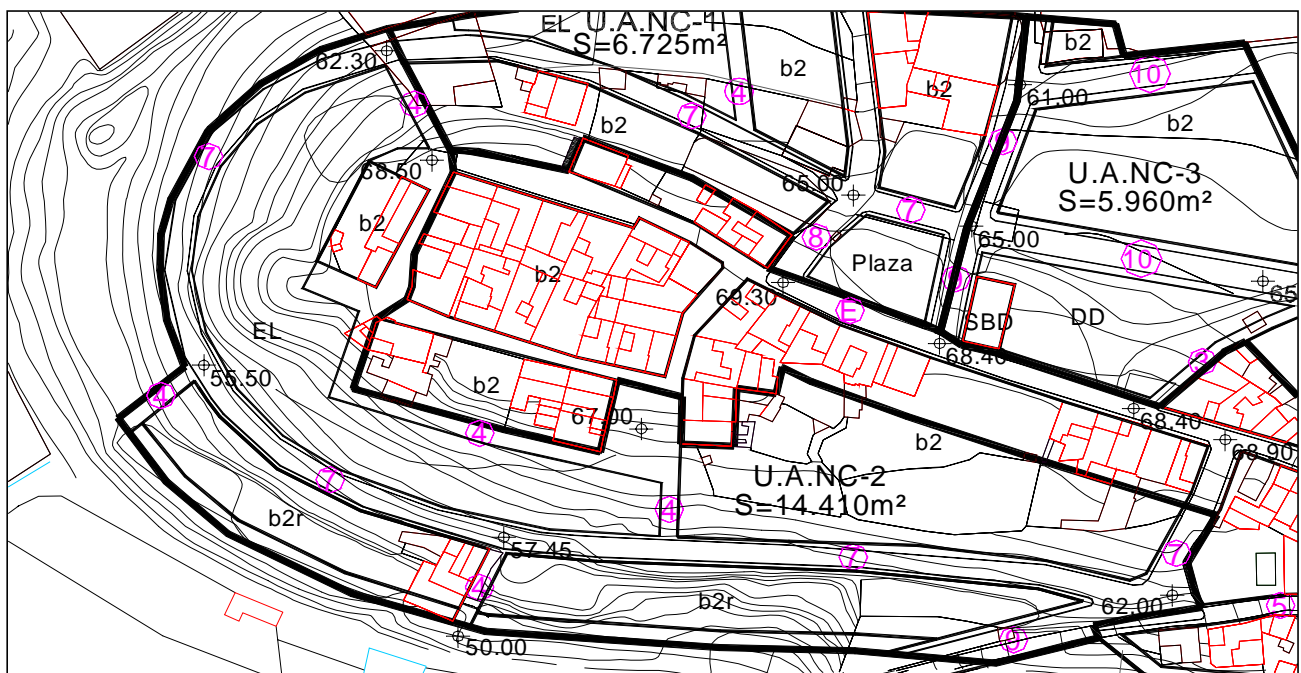
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	1,10	0,95	0,95	1,00

Aprovechamiento lucrativo residencial	11853,06 U.A.L.	Densidad Viv/Ha	244,77
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.		
Aprovechamiento lucrativo total	11853,1 U.A.L.		
Aprovechamiento medio	0,7370 U.A.L./m ²		
10% Cesión	1185,31 U.A.L.		

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. La reserva de VPO que asciende a 20 viviendas precisan de una edificabilidad de 2,400 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	NIDO CUERVO NC-3
----------------------------	-------------------------

Superficie Total		5960 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	65 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	39 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,78 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	4671 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	Ocupación (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA (m ²)
	RVP	200	b2	1,8	100	2	360
	R	2395	b2	1,8	100	2	4311
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social	135	SBD				0
	Deportivo	1225	DD				
	E.L.						
TOTAL		3955					4671

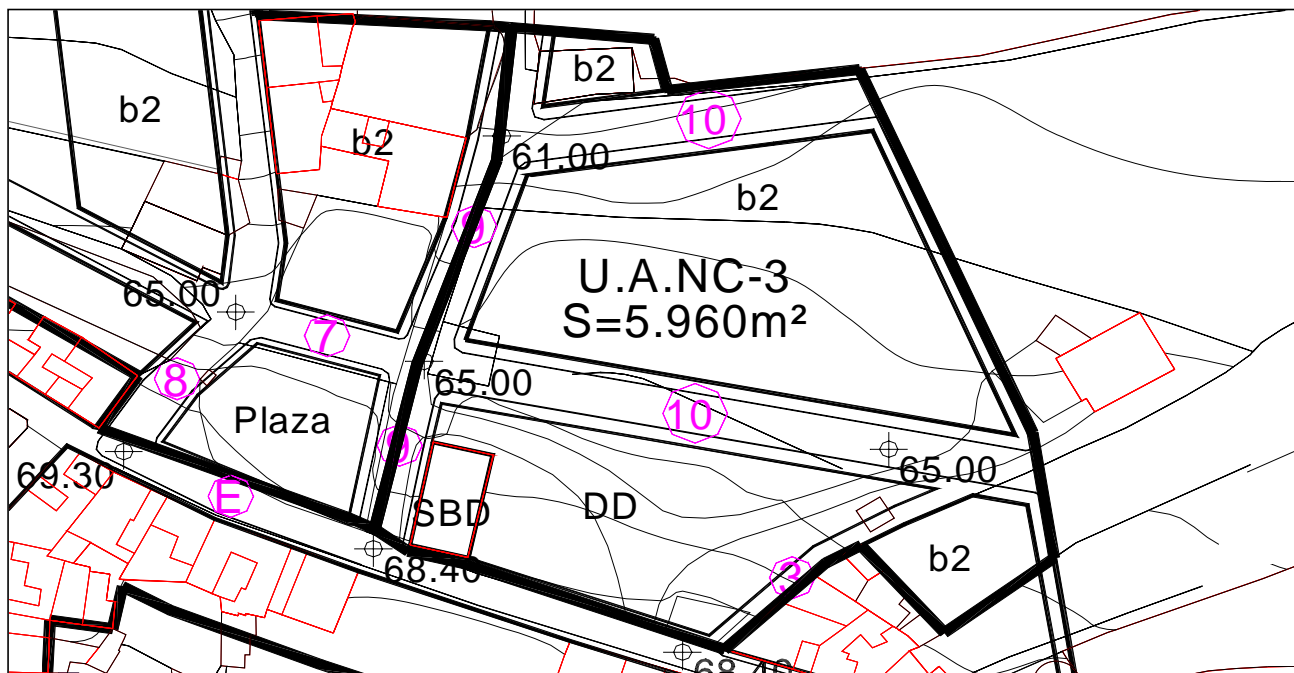
		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA M ²
	RESIDENCIAL	2595			4671,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	0	520	934	
	ITINERARIOS PEATONALES	520			
	DOTACIONAL	1360			
	SUBTOTAL	4475	1360		
	VIARIO	1485			
	TOTAL	5960	1880	1868	4671,00

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95

Aprovechamiento lucrativo residencial	4635,00 U.A.L.	Densidad Viv/Ha 228,59
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	4635,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7019 U.A.L./m ²	
10% Cesión	463,50 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental
 Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. La reserva de VPO que asciende a 6 viviendas precisan de una edificabilidad de 360 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	PISO FIRME PF-1.1
----------------------------	--------------------------

Superficie Total	7786 m²		
Uso Característico	Residencial		
Uso Compatible	Comercial		
Densidad	56 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	44 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,79 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIM	6133 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	R	653	bh2r	1,6	90	2	1045
	R	1163	b2	1,8	100	2	2093
	RVP	1664	b2	1,8	90	2	2995
	Social						0
	DD						
	E.L.	2759					
TOTAL		6239					6133

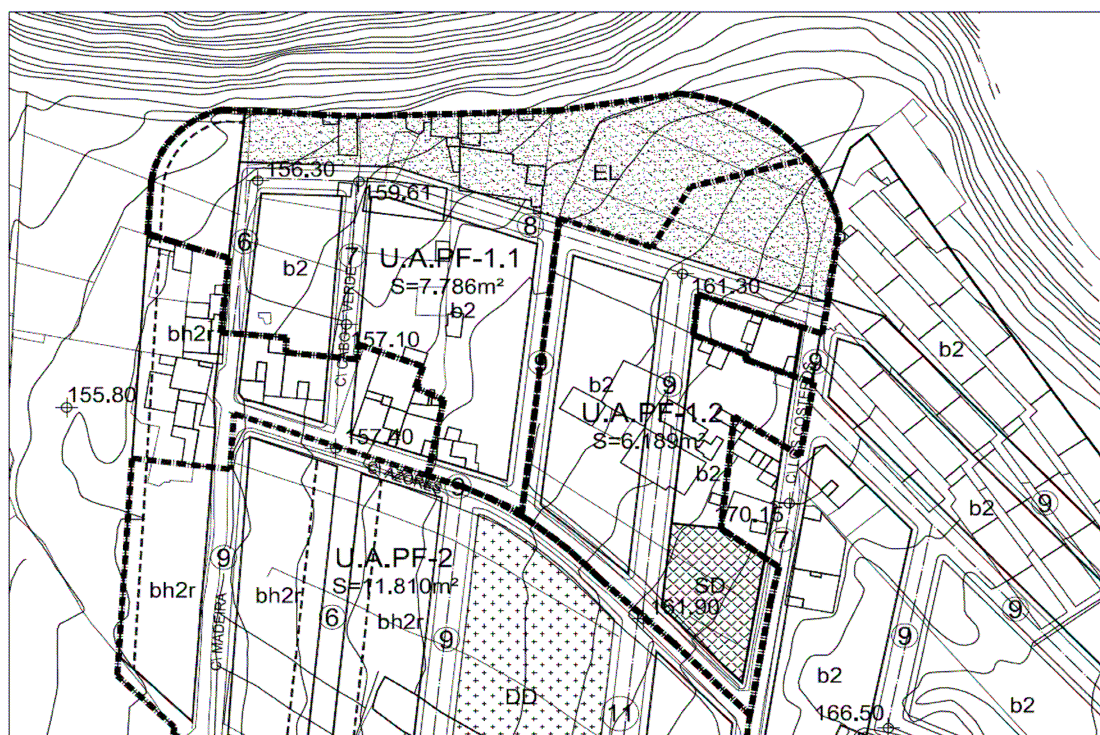
		SUP. SUELO	DOTACIONE ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	3480		6133,40
	COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2759	2759	1227
	ITINERARIOS PEATONALES			
	DOTACIONAL	0		
	SUBTOTAL	6239		
	VIARIO	1547		
	VIARIO EXISTENTE	96		
	TOTAL	7786	2759	2453
				6133,40

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PÚBLICO-COOPERACIÓN			PLAZO	2º Cuatrienio		
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
	1,00	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,045
							densidad viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	5990,60 U.A.L.		196,94
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.		
Aprovechamiento lucrativo total	5990,6 U.A.L.		
Aprovechamiento medio	0,8141 U.A.L./m ²		
10% Cesión	599,06 U.A.L.		

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 22 viviendas precisan de una edificabilidad de 2.995 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	PISO FIRME PF-1.2
----------------------------	--------------------------

Superficie Total		6189 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	50 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	31 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,69 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	4271 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
			bh2r				
	R	1243	b2	1,8	100	2	2237
	RVP	1130	b2	1,8	90	2	2034
	Social	663	SD				0
	DD						
	E.L.	1046					
TOTAL		4082					4271

				SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
				RESIDENCIAL	2373		4271,40
				COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES			1046	1046	854	
	ITINERARIOS PEATONALES						
	DOTACIONAL			663	663		
	SUBTOTAL			4082			
VIARIO			2107				
VIARIO EXISTENTE			352				
TOTAL			6189	1709	1709	4271,40	

SISTEMAS DE EJECUCIÓN			PÚBLICO-COOPERACIÓN	PLAZO			2º Cuatrienio
------------------------------	--	--	---------------------	--------------	--	--	---------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00

Aprovechamiento lucrativo residencial	4068,00 U.A.L.	175,31
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	4068,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7666 U.A.L./m ²	
10% Cesión	406,80 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 15 viviendas precisan de una edificabilidad de 2.034 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	PISO FIRME PF-2
----------------------------	------------------------

Superficie Total		11811 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	50 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	59 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,70 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	8244 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	1800	bh2r	1,6	100	3	2880
	R	788	b2	1,8	100	2	1418
	R	2466	bh2r	1,6	90	2	3946
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	2679					
TOTAL		7733					8244

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	5054		8244,00
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2679	3329	1649	
	ITINERARIOS PEATONALES	650			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	8383			
	VIARIO	3428			
	TOTAL	11811	3329	3298	8244,00

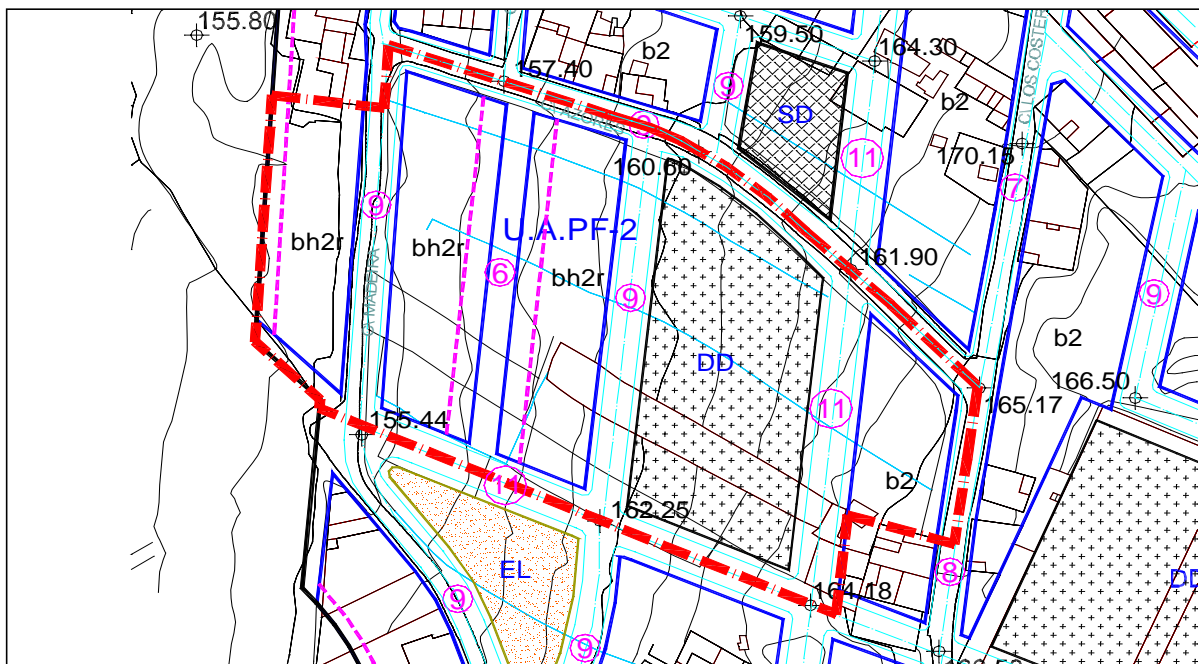
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
	0,95	1,00	1,10	0,90	1,00	1,10	1,03

		densidad viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial	8547,84 U.A.L.	174,50
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	8547,8 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7487 U.A.L./m ²	
10% Cesión	854,78 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 24 viviendas precisan de una edificabilidad de 2,880 m² construidos, que lo serán en ordenanza bh2r.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	PISO FIRME PF-3
----------------------------	------------------------

Superficie Total	16560 m²		
Uso Característico	Residencial		
Uso Compatible	Comercial		
Densidad	57 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	94 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,79 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	13163 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	2533	b2	1,8	100	2	4559
	R	4780	b2	1,8	100	2	8604
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	Deportivo	3561	DD				
	E.L.	206					
TOTAL		11080					13163

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	7313			13163,40
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	206	2706	2633	
	ITINERARIOS PEATONALES	2500			
	DOTACIONAL	3561			
	SUBTOTAL	13580	3561		
	VIARIO	2980			
	TOTAL	16560	6267	5265	13163,40

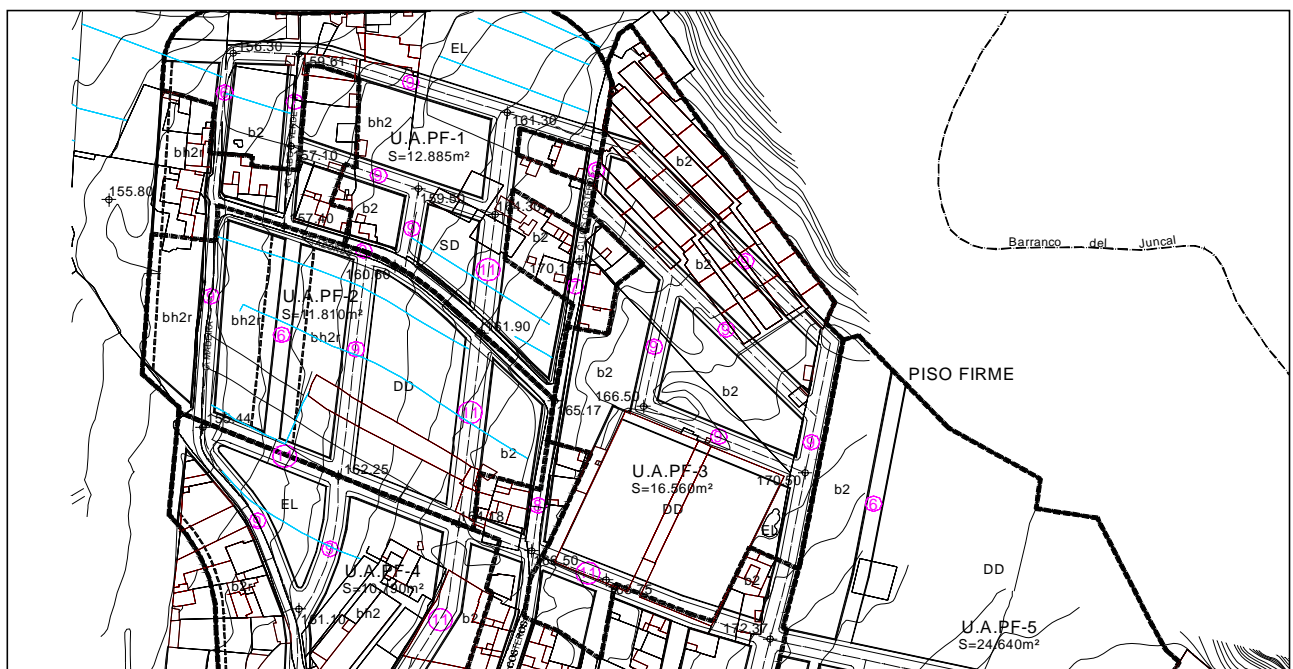
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	0,90	1,00	1,00

Aprovechamiento lucrativo residencial	12707,46 U.A.L.	198,72
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	12707,5 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7217 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1270,75 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 38 viviendas precisan de una edificabilidad de 4,560 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	PISO FIRME PF-4
----------------------------	------------------------

Superficie Total		10791 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	49 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	53 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,68 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	7370 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	R	479	bh2r	1,6	90	2	766
	RVP	1575	bh2r	1,6	90	2	2520
	R	1033	b2	1,8	100	2	1859
	R	1711	bh2	1,3	90	2	2224
	Reserva	800	EQ				0
	DD						
	E.L.	1200					
TOTAL		6798					7370

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	3223		4850,10
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36		ESPACIOS LIBRES	1200	2150	1474
		ITINERARIOS PEATONALES	950		
		DOTACIONAL	800	800	
		SUBTOTAL	6173		
		VIARIO	4618		
	TOTAL	10791	2950	2948	4850,10

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

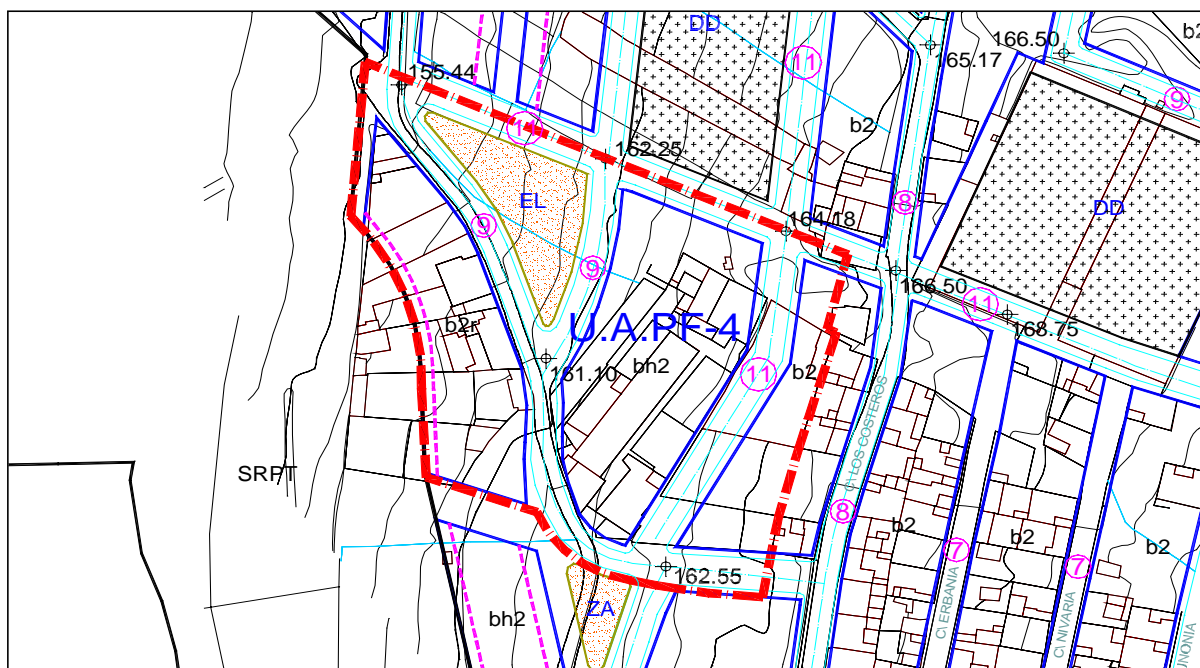
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
	0,95	1,00	1,10	0,90	1,00	1,10	1,03

densidad viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	7906,91 U.A.L.	170,75
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	7906,9 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7580 U.A.L./m ²	
10% Cesión	790,69 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 21 viviendas precisan de una edificabilidad de 2,520 m² construidos, que lo serán en ordenanza bh2r.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	PISO FIRME PF-5
----------------------------	------------------------

Superficie Total		24640 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	46 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	115 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,65 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	16031 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	Ocupación (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	3067	b2	1,8	100	2	5521
	R	5839	b2	1,8	100	2	10510
	R		m4	3,6	100	4	0
	Social	497	SD				0
	DD	6488					
	E.L.	2700					
TOTAL		18591					16031

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
RESIDENCIAL		8906			16030,80
COMERCIAL COMPATIBLE		0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2700	4043	3206	
	ITINERARIOS PEATONALES	1343			
	DOTACIONAL	6255			
	SUBTOTAL	19204			
	VIARIO	5436			
TOTAL		24640	10298	6412	16030,80

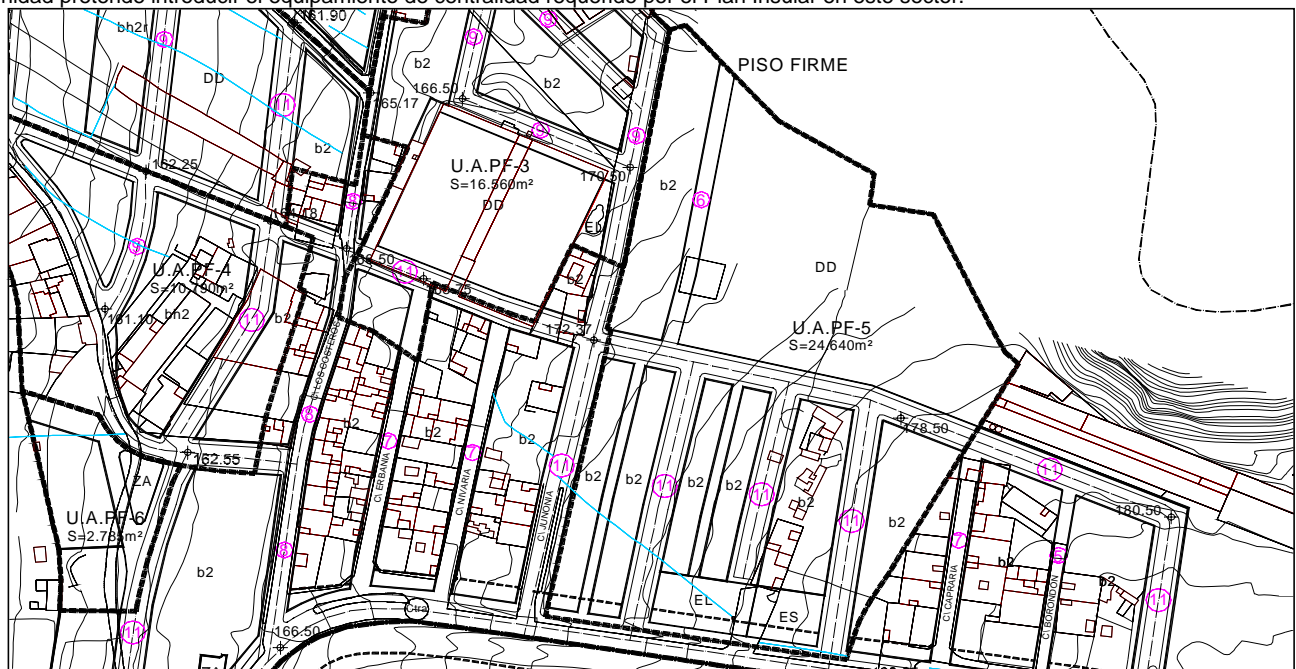
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	

Aprovechamiento lucrativo residencial	15478,74 U.A.L.	162,65
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	15478,7 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7601 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1547,87 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 46 viviendas precisan de una edificabilidad de 5,520 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2, en los terrenos de cesión al Ayuntamiento que se situarán al norte de la UA separados del resto del área edificada por el vial que la atraviesa, junto al equipamiento deportivo. Esta unidad pretende introducir el equipamiento de centralidad requerido por el Plan Insular en este sector.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	PISO FIRME PF-6
----------------------------	------------------------

Superficie Total	2785 m²		
Uso Característico	Residencial		
Uso Compatible	Comercial		
Densidad	50 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	14 Viv.
Coficiente de Edificabilidad	0,69 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	1931 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	400	b2	1,8	100	2	720
	R	673	b2	1,8	100	2	1211
	R		bh2	1,3	90	2	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	819					
TOTAL		1892					1931

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
RESERVA ART. 36	RESIDENCIAL	1073			1931,40
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
	ESPACIOS LIBRES	819	819	386	
	ITINERARIOS PEATONALES				
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	1892	0		
	VIARIO	893			
	TOTAL	2785	819	773	1931,40

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

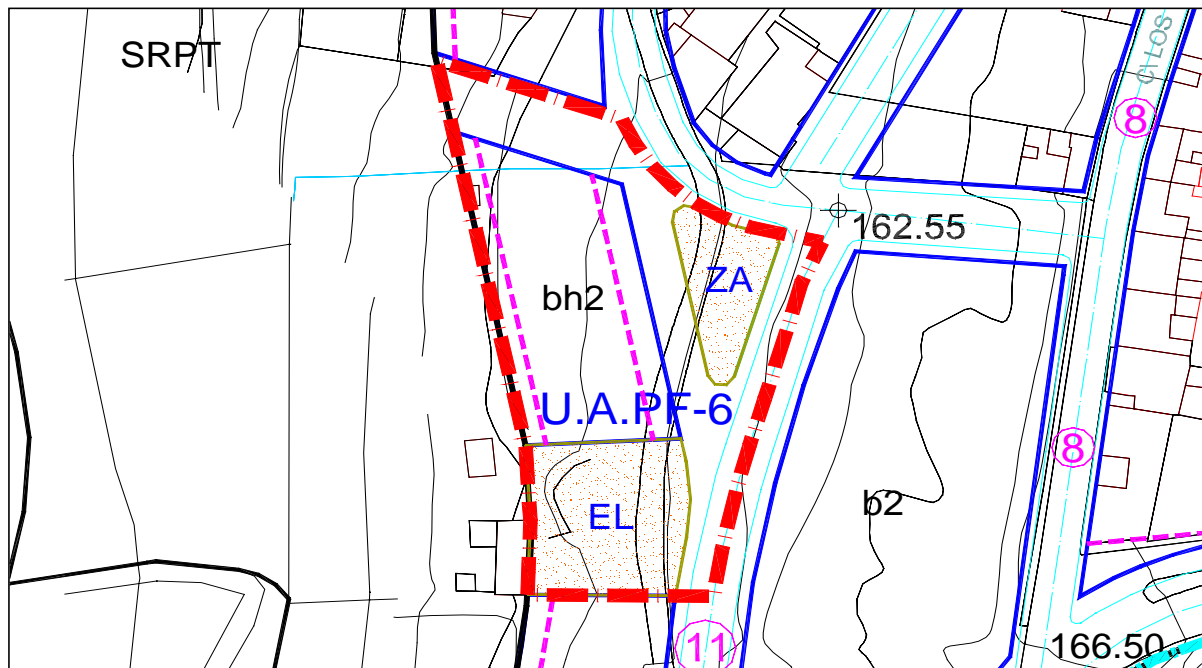
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coficiente H
		1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	1,10

densidad viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	1859,40 U.A.L.	173,38
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	1859,4 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7675 U.A.L./m ²	
10% Cesión	185,94 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 6 viviendas precisan de una edificabilidad de 720 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	QUINTANA Q-2 (El Palomar)
----------------------------	----------------------------------

Superficie Total	12466 m²		
Uso Característico	Residencial		
Uso Compatible	Comercial		
Densidad	52 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	64 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,72 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	8996 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	867	b2	1,8	100	2	1561
	R	4131	b2	1,8	100	2	7436
	R		b2r	1,6	90	2	0
	Social	700	SD				0
	DD						
	E.L.	2468					
TOTAL		8166					8996

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	4998			8996,40
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2468	3068	1799	
	ITINERARIOS PEATONALES	600			
	DOTACIONAL	700			
	SUBTOTAL	8766			700
	VIARIO	3700			
	TOTAL	12466	3768	3599	8996,40

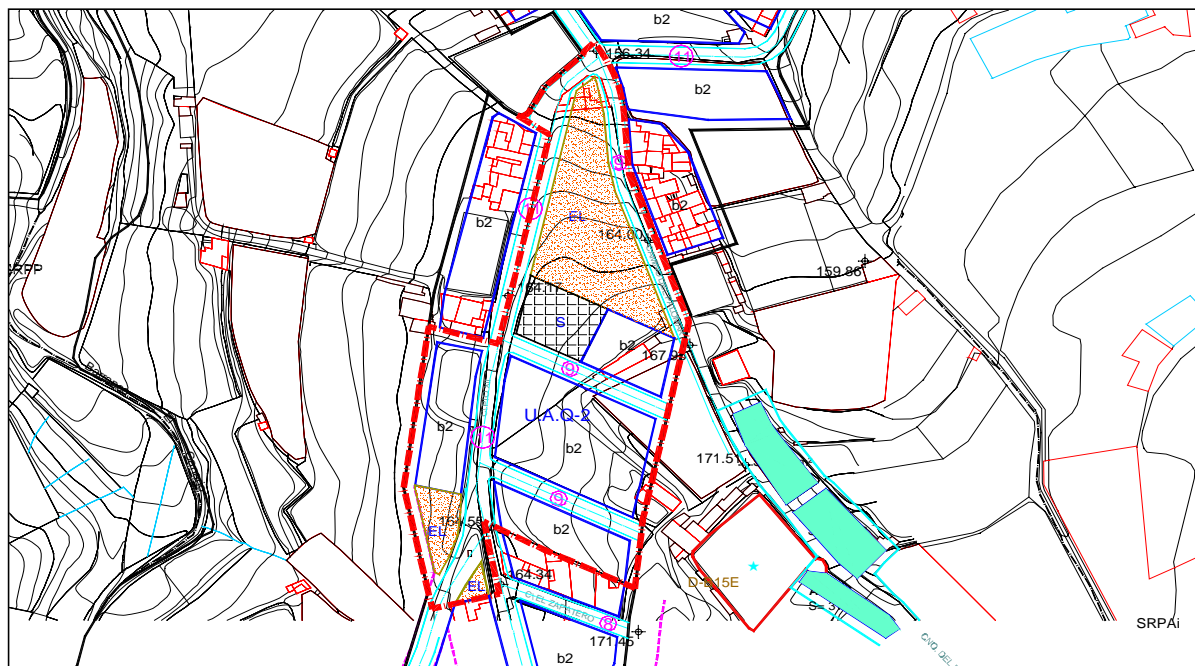
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	8840,34 U.A.L.	180,42
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	8840,3 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7411 U.A.L./m ²	
10% Cesión	884,03 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 13 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,560 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	QUINTANA Q-3
----------------------------	---------------------

Superficie Total		14325 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	39 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	56 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,55 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	7864 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	RVP	825	bh2r	1,6	90	2	1320
	R	4090	bh2r	1,6	90	2	6544
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	4060					
TOTAL		8975					7864

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	4915		7864,00
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES		4060	4060	1573
	ITINERARIOS PEATONALES				
	DOTACIONAL		0		
	SUBTOTAL		8975		
	VIARIO		5350		
TOTAL		14325	4060	3146	7864,00

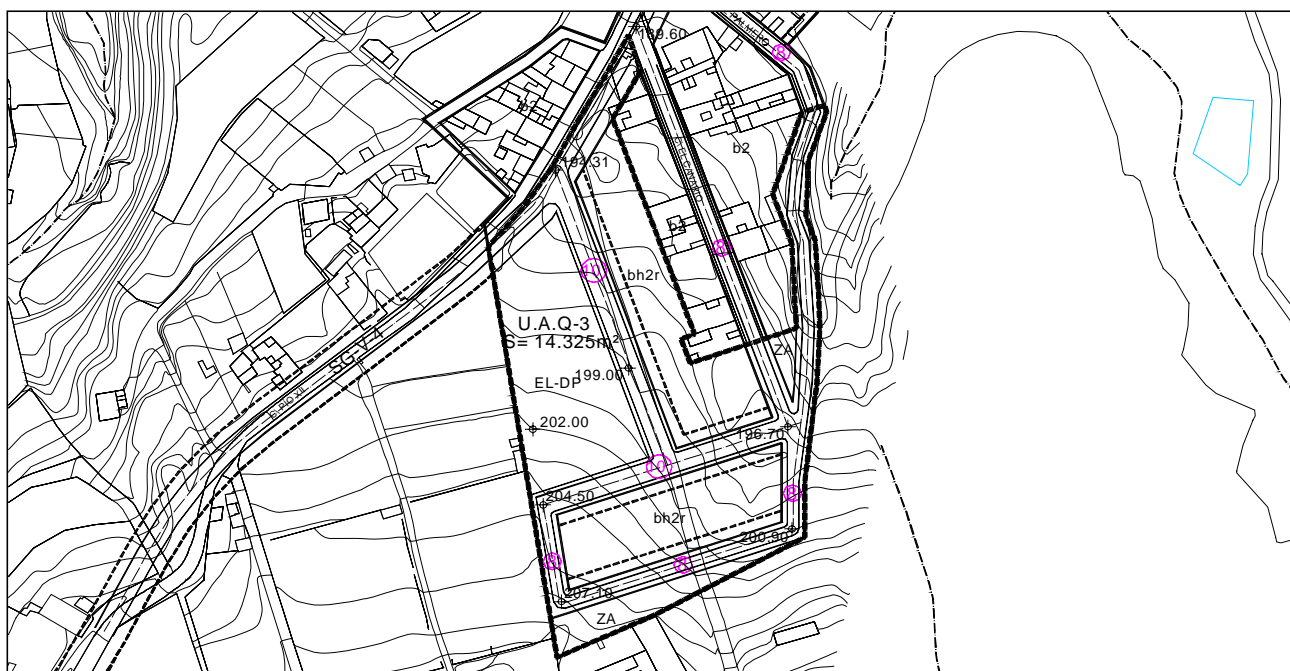
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	8891,80 U.A.L.	137,24
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	8891,8 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7135 U.A.L./m ²	
10% Cesión	889,18 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 11 viviendas precisan de una edificabilidad de 1.320 m² construidos, que lo serán en ordenanza bh2r.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	QUINTANA Q-4
----------------------------	---------------------

Superficie Total		11740 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	47 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	55 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,66 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	7731 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	733	b2	1,8	100	2	1319
	R	3562	b2	1,8	100	2	6412
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social	300	SD				0
	DD						
	E.L.	2795					
TOTAL		7390					7731

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	4295		7731,00
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES		2795	2795	1546
	ITINERARIOS PEATONALES				
	DOTACIONAL		300	300	
	SUBTOTAL		7390		
VIARIO		4350			
TOTAL		11740	3095	3092	7731,00

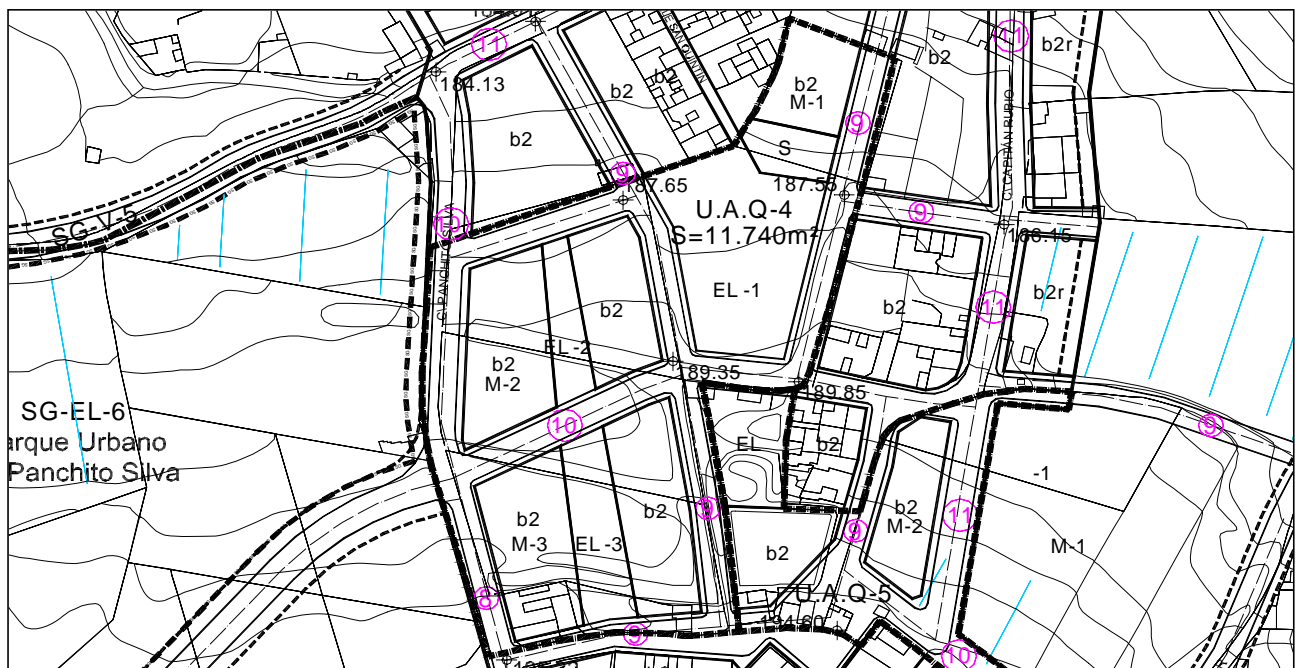
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	7599,06 U.A.L.	164,63
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	7599,1 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7440 U.A.L./m ²	
10% Cesión	759,91 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 11 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,320 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	QUINTANA Q-5
----------------------------	---------------------

Superficie Total		3610 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	59 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	21 Viv.
Coficiente de Edificabilidad	0,83 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	2988 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	200	b2	1,8	100	2	360
	R	1460	b2	1,8	100	2	2628
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	1200					
TOTAL		2860					2988

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	1660			2988,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	1200	1200	598	
	ITINERARIOS PEATONALES DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	2860	0		
	VIARIO	750			
	TOTAL	3610	1200	1195	2988,00

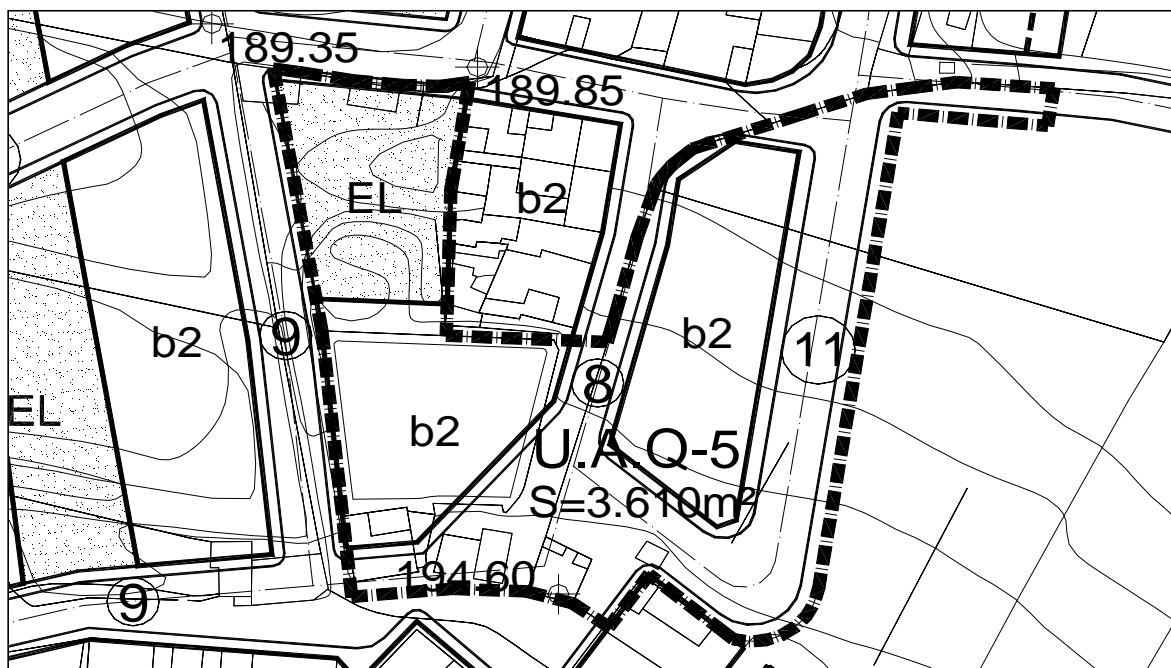
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coficiente H
		0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	2952,00 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	206,93
Aprovechamiento lucrativo total	2952,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7326 U.A.L./m ²	
10% Cesión	295,20 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 3 viviendas precisan de una edificabilidad de 360 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	QUINTANA Q-6
----------------------------	---------------------

Superficie Total		5530 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	44 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	24 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,61 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	3380 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	267	b2	1,8	100	2	481
	R	753	b2	1,8	100	2	1355
	R	965	b2r	1,6	100	2	1544
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	1110					
TOTAL		3095					3380

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	1985		3380,00
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36		ESPACIOS LIBRES	1110	1590	676
		ITINERARIOS PEATONALES	480		
		DOTACIONAL	0		
		SUBTOTAL	3575		
	VIARIO	1955	0		
	TOTAL	5530	1590	1352	3380,00

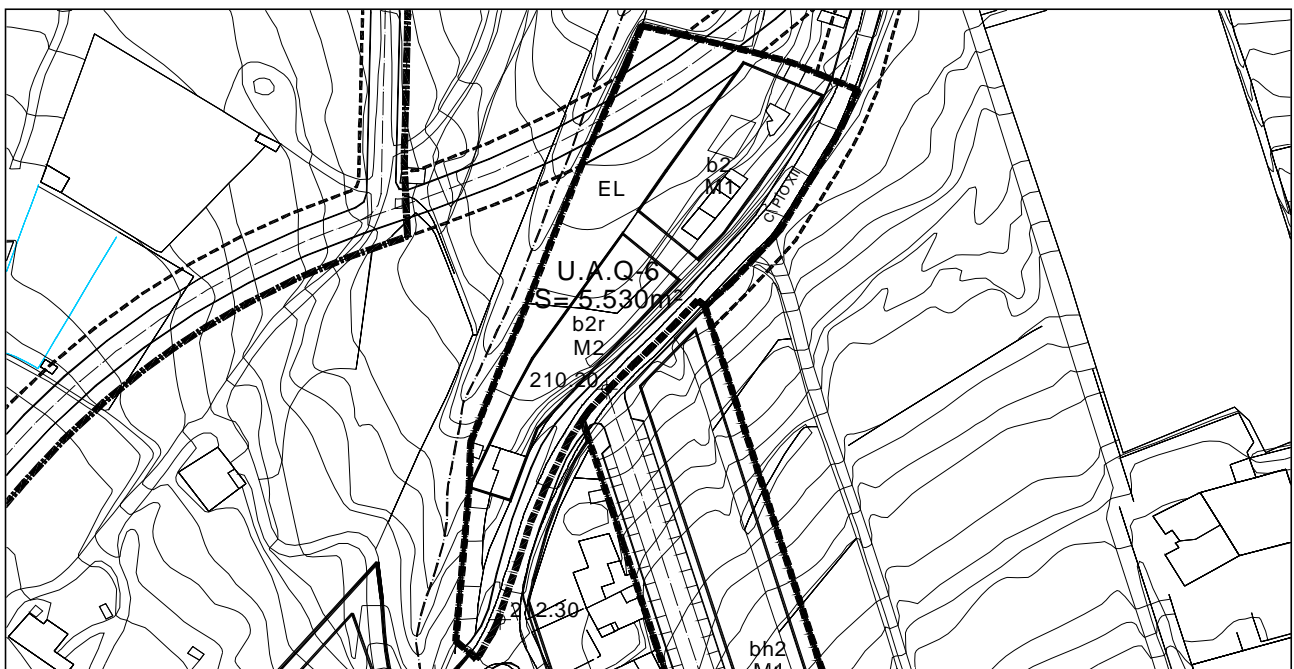
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	3331,94 U.A.L.	152,80
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	3331,9 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7291 U.A.L./m ²	
10% Cesión	333,19 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 4 viviendas precisan de una edificabilidad de 480 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	QUINTANA Q-7
----------------------------	---------------------

Superficie Total		7828 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	49 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	38 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,57 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MAXIMA	4474 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	608	b2r	1,6		2	973
	R	2188	b2r	1,6		2	3501
	Social		SD				
	DD						
	E.L.	1810					
TOTAL		4606					4474

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²	
		RESIDENCIAL	2796		4473,60	
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0	
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES		1810	1810	895	
	ITINERARIOS PEATONALES		0			
	DOTACIONAL		0			
	SUBTOTAL		4606			
	VIARIO		3222			
		TOTAL	7828	1810	1789	4473,60

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA			PLAZO	1er Cuatrienio		
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	FI	Fi	Coefficiente H
	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,33
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	4376,32 U.A.L.	171,50
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	4376,3 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7441 U.A.L./m ²	
10% Cesión	437,63 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje y se tendrá especial cuidado en el tratamiento de la transición hacia el suelo rústico mediante la introducción de arbolado que sirva de apantallamiento de la unidad vista desde el campo abierto. Así mismo el tratamiento de las fachadas traseras hacia el suelo rústico será el mismo que para las fachadas principales, tanto en lo que se refiere a cromatismo como a morfología, vanos, etc. A efectos de disminuir la presencia de testeros ciegos, generados por el escalonamiento de la edificación, los volúmenes permitidos sobre cubierta (caja de escalera, cuarto de piletas) necesariamente se ubicarán adosados longitudinalmente a dichos testeros. En el caso de cubiertas inclinadas las cumbreras se adosarán longitudinalmente al testero visible.

En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Se establece la obligatoriedad de ajardinar al menos el 50% de la superficie de las zonas de retranqueo de las parcelas correspondientes a la normativa b2r, en las que se incluirá al menos un árbol de mediano porte. La media de superficie por vivienda se adopta en 118 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 8 viviendas precisan de una edificabilidad de 973 m² construidos.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	QUINTANA Q-9 (Panchito Silva)
----------------------------	--------------------------------------

Superficie Total		7590 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	42 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	32 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,59 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	4500 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	400	b2	1,8	100	2	720
	R	2100	b2	1,8	100	2	3780
	R		b2r	1,6	90	2	0
	Social	500	SD				0
	DD						
	E.L.	1335					
TOTAL		4335					4500

	SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
RESERVA ART. 36	RESIDENCIAL	2500		4500,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
	ESPACIOS LIBRES	1335	1335	900
	ITINERARIOS PEATONALES			
	DOTACIONAL	500		
	SUBTOTAL	4335	500	
	VIARIO	3255		
	TOTAL	7590	1835	1800

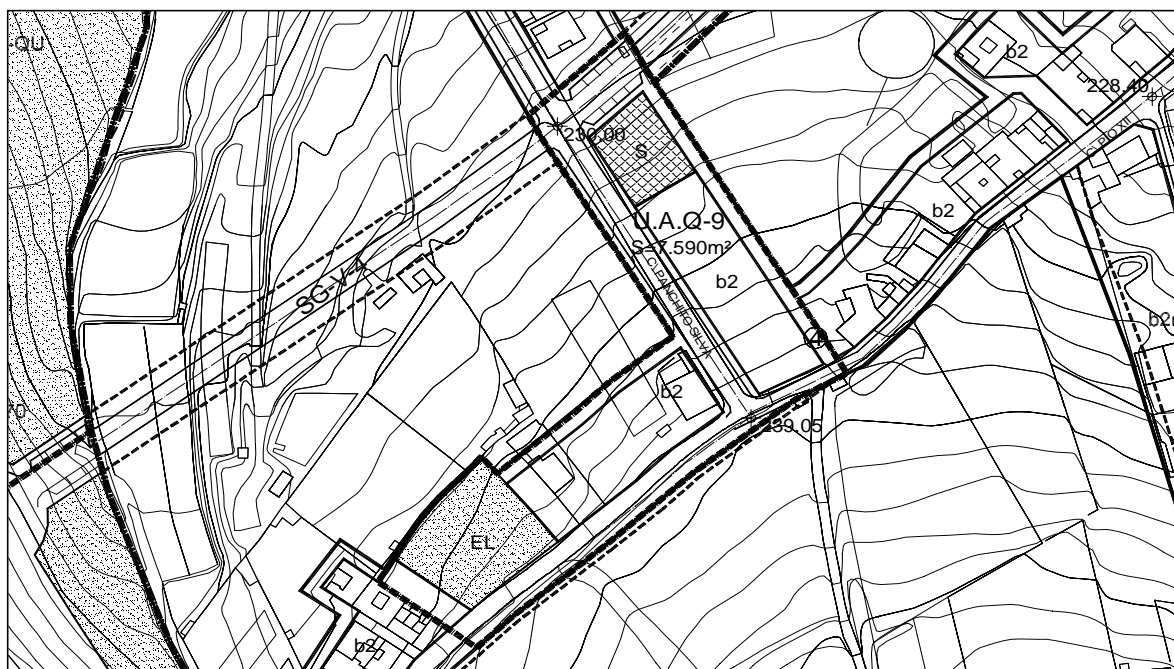
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,21

Aprovechamiento lucrativo residencial	4428,00 U.A.L.	Densidad Viv/Ha 148,22
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	4428,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7059 U.A.L./m ²	
10% Cesión	442,80 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 6 viviendas precisan de una edificabilidad de 720 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	QUINTANA Q-10
----------------------------	----------------------

Superficie Total		12800 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	43 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	55 Viv.
Coficiente de Edificabilidad	0,61 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	7767 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	733	b2	1,8	100	2	1319
	R	3582	b2	1,8	100	2	6448
	R		b2r	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	6115					
TOTAL		10430					7767

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	4315			7767,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	6115	6115	1553	
	ITINERARIOS PEATONALES DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	10430	0		
	VIARIO	2370			
	TOTAL	12800	6115	3107	7767,00

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coficiente H
		1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	7635,06 U.A.L.	151,70
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	7635,1 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7218 U.A.L./m ²	
10% Cesión	763,51 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 11 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,320 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	QUINTANA Q-19
----------------------------	----------------------

Superficie Total		10765 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	46 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	49 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,64 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	6926 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	667	b2	1,8	100	2	1201
	R	1523	b2	1,8	100	2	2741
	R	1865	b2r	1,6	90	2	2984
	Estanque		IHQ				0
	Deportivo	1140	DD				
	E.L.	1980					
TOTAL		7175					6926

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	4055		6926,00
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	1980	2330	1385	
	ITINERARIOS PEATONALES	350			
	DOTACIONAL	1140			
	SUBTOTAL	7525			
	VIARIO	3240			
TOTAL		10765	3470	2770	6926,00

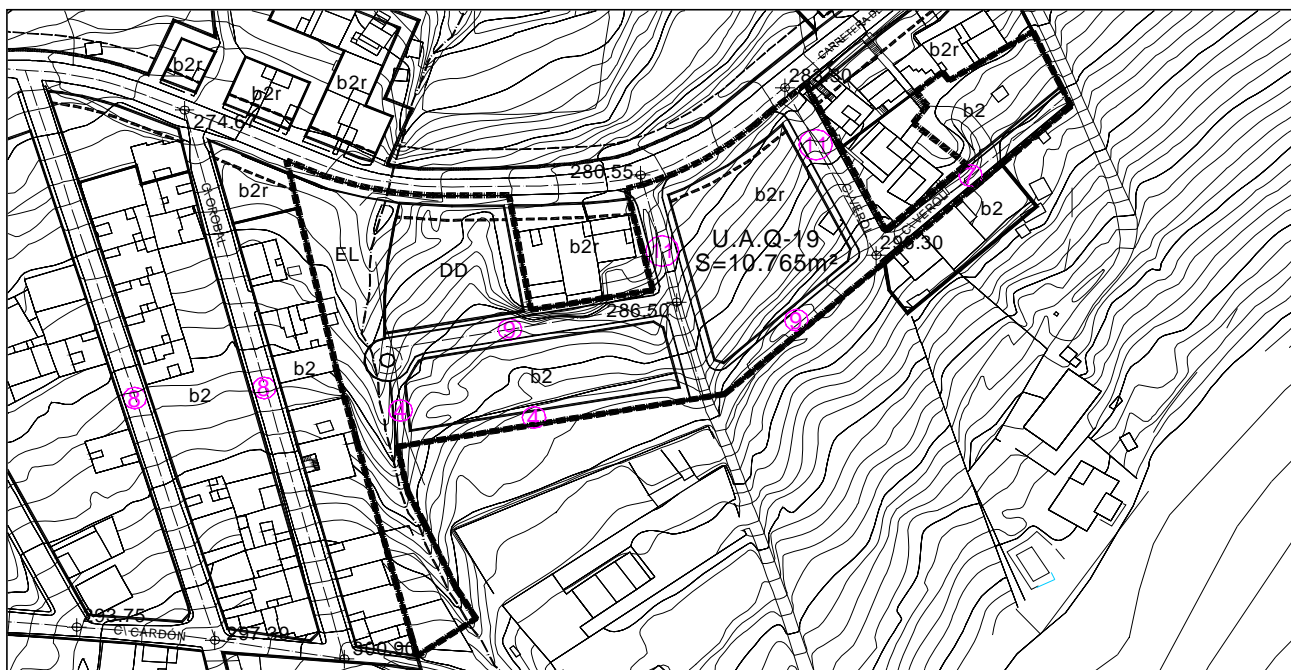
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	6805,94 U.A.L.	160,85
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	6805,9 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7650 U.A.L./m ²	
10% Cesión	680,59 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 10 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,200 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	QUINTANA Q-20
----------------------------	----------------------

Superficie Total		2554 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	36 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	9 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,51 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	1300 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R		b2	1,8	100	2	0
	R	1000	bh2	1,3	R	2	1300
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	986					
TOTAL		1986					1300

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA M ²
	RESIDENCIAL	1000			1300,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	986	986	260	
	ITINERARIOS PEATONALES				
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	1986			0
	VIARIO	568			
	TOTAL	2554	986	520	1300,00

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	FI	Fi	Coefficiente H
		1,10	1,10	0,95	1,00	1,00	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	1495,00 U.A.L.	127,25
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	1495,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7402 U.A.L./m ²	
10% Cesión	149,50 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje y se tendrá especial cuidado en el tratamiento de la transición hacia el suelo rústico mediante la introducción de arbolado que sirva de apantallamiento de la unidad vista desde el campo abierto. Así mismo el tratamiento de las fachadas traseras hacia el suelo rústico será el mismo que para las fachadas principales, tanto en lo que se refiere a cromatismo como a morfología, vanos, etc. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	QUINTANA Q-21
----------------------------	----------------------

Superficie Total		4647 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	44 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	20 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,61 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	2853 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	RVP		b2r	1,6	90	2	0
	R	1783	b2r	1,6	90	2	2853
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	864					
TOTAL		2647					2853

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	1783		2852,80
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36		ESPACIOS LIBRES	864	1164	571
		ITINERARIOS PEATONALES	300		
		DOTACIONAL	0	0	
		SUBTOTAL	2947		
		VIARIO	1700		
	TOTAL	4647	1164	1141	2852,80

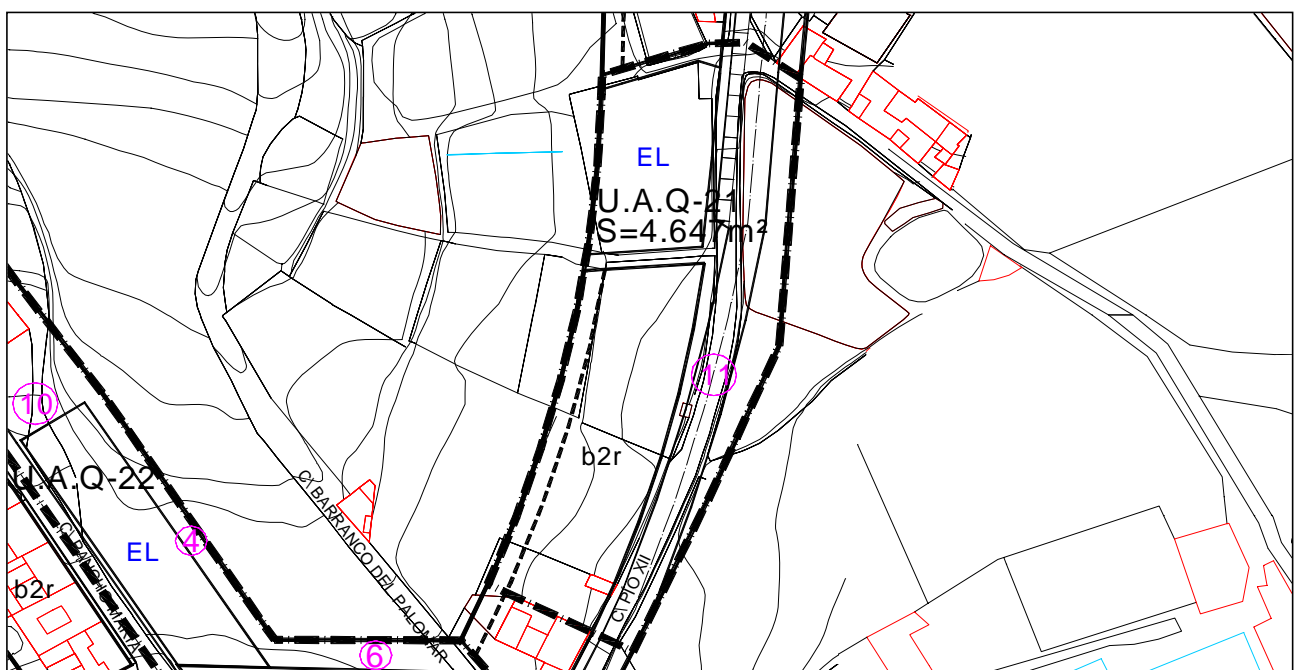
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	2852,80 U.A.L.	153,48
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	2852,8 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7057 U.A.L./m ²	
10% Cesión	285,28 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	QUINTANA Q-22
----------------------------	----------------------

Superficie Total		7260 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	55 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	40 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,78 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	5634 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
	RVP	533	b2	1,8	100	2	959
	R	2597	b2	1,8	100	2	4675
	R		b2r	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	940					
TOTAL		4070					5634

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA M ²
	RESIDENCIAL	3130			5634,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	940	2625	1127	
	ITINERARIOS PEATONALES	1685			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	5755			
	VIARIO	1505	0		
	TOTAL	7260	2625	2254	5634,00

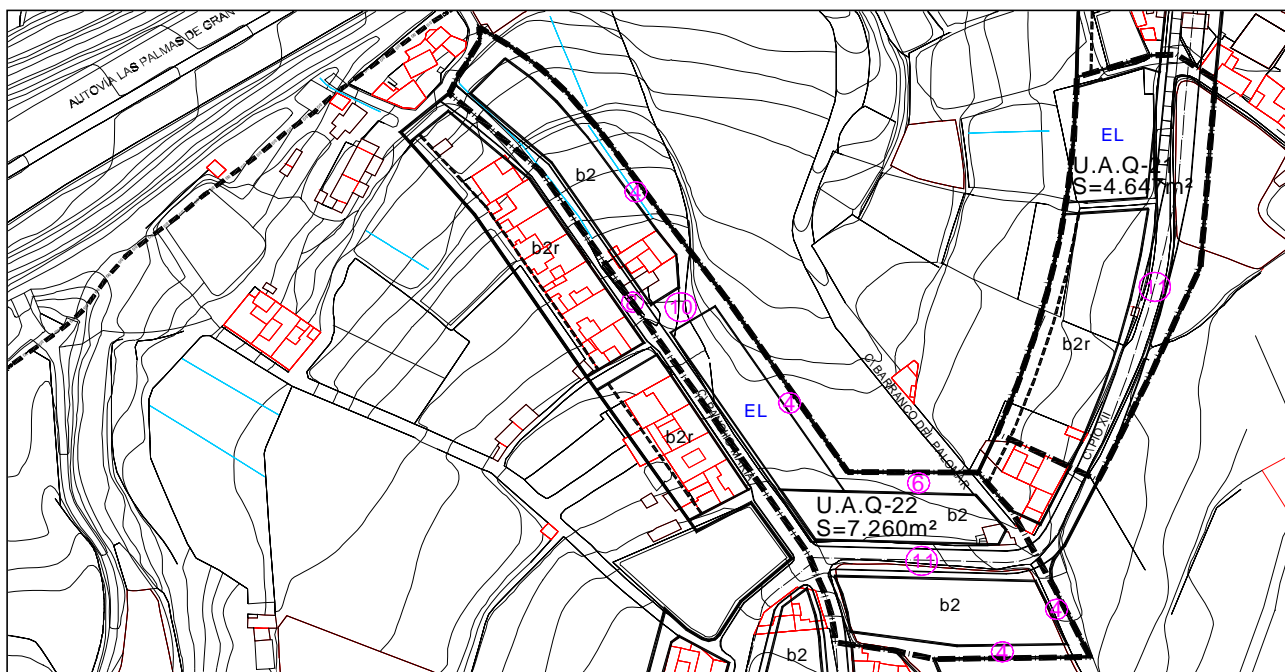
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	5538,06 U.A.L.	194,01
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	5538,1 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7247 U.A.L./m ²	
10% Cesión	553,81 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 8 viviendas precisan de una edificabilidad de 960 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	QUINTANA Q-23
----------------------------	----------------------

Superficie Total		8098 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	41 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	33 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,57 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	4635 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	RVP	375	b2r	1,6	90	2	600
	R	2522	b2r	1,6	90	2	4035
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	2476					
TOTAL		5373					4635

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA M ²
	RESIDENCIAL	2897			4635,20
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2476	2476	927	
	ITINERARIOS PEATONALES	0			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	5373			
	VIARIO	2725			
	TOTAL	8098	2476	1854	4635,20

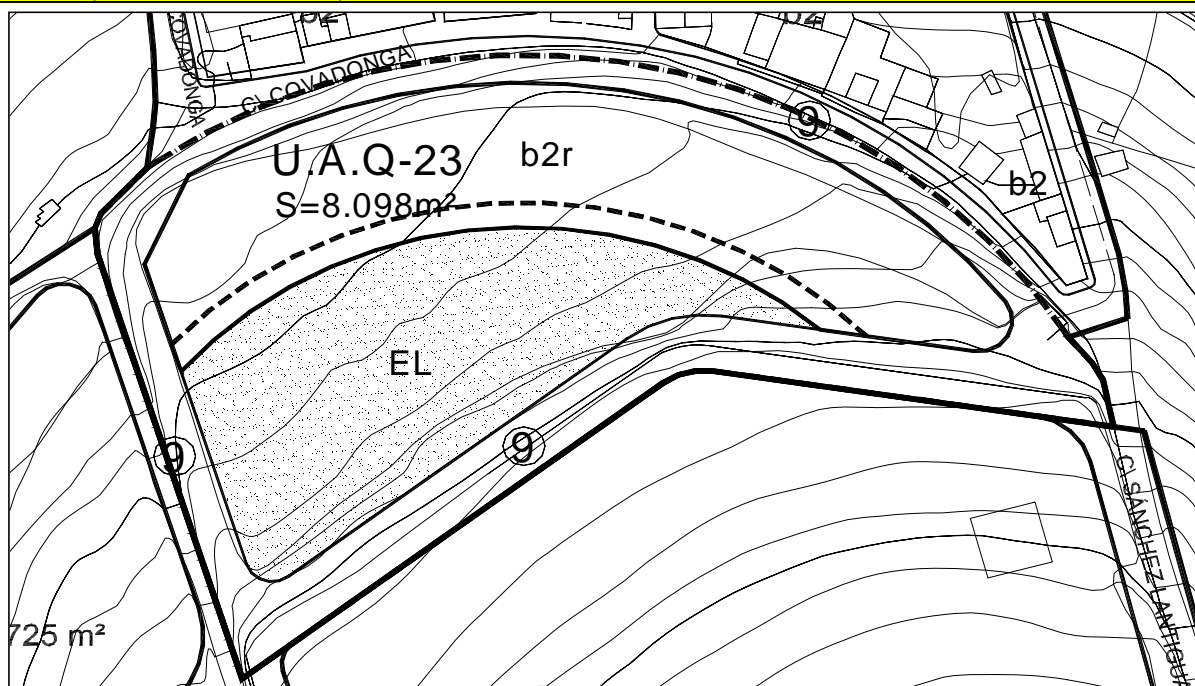
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	4575,20 U.A.L.	143,10
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	4575,2 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7520 U.A.L./m ²	
15% Cesión	686,28 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 7 viviendas precisan de una edificabilidad de 840 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2r. Las condiciones a la ejecución vienen recogidas en el convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento para la delimitación de la presente UA.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	SAN ISIDRO SI-1
----------------------------	------------------------

Superficie Total	12365 m²		
Uso Característico	Residencial		
Uso Compatible	Comercial		
Densidad	64 Viv./Ha.	Nº máximo de viviendas	80 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,77 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	9566 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	Ocupación (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	R	1470	b3	1,7	100	3	2499
	RVP	1200	b2	1,8	100	2	2160
	R	2447	b2	1,8	100	2	4405
	Comerc.	279	Co	1,8		2	502
							0
	E.L.	2054					
TOTAL		7450					9566

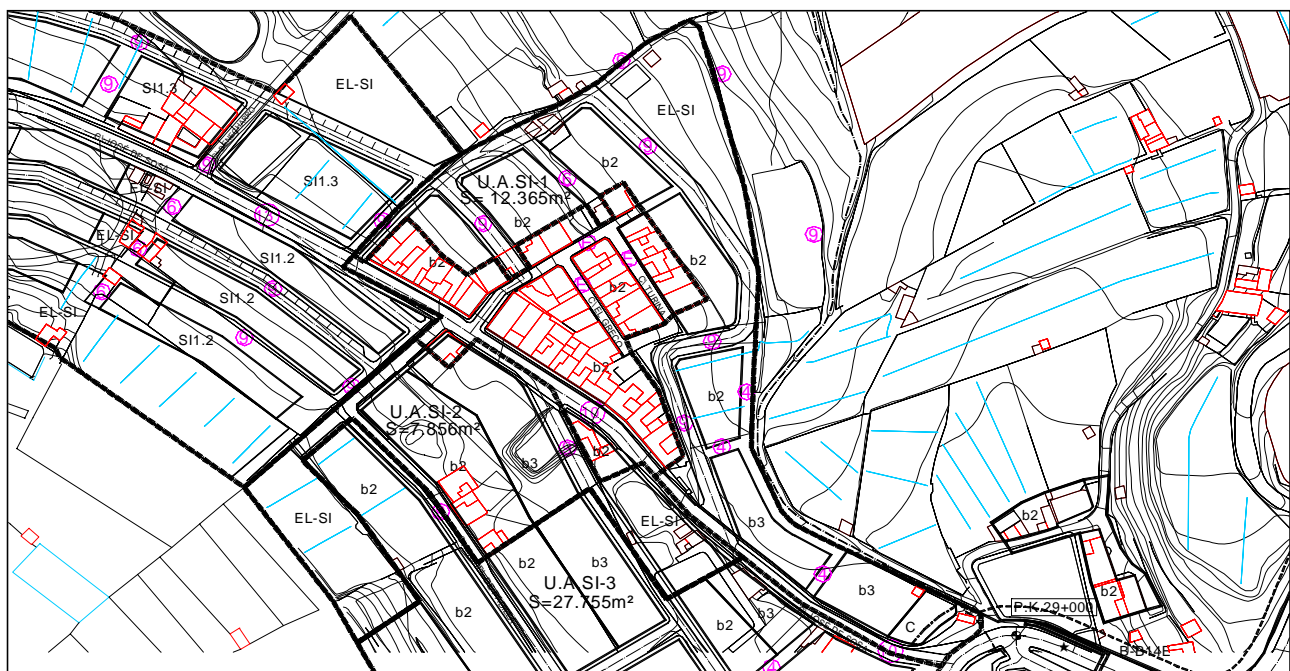
		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	3917			9063,60
	COMERCIAL COMPATIBLE	279			502
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2054	4004	1913	
	ITINERARIOS PEATONALES	1950			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	8200			
	VIARIO	4165			
	TOTAL	12365	4004	3826	9565,80

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,10	1,10	1,10	1,10	0,90	0,95

Aprovechamiento lucrativo residencial	8847,60 U.A.L.	Densidad Viv/Ha 225,64
Aprovechamiento lucrativo comercial	602,6 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	9450,2 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9567 U.A.L./m ²	
10% Cesión	945,02 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental
 Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 18 viviendas precisan de una edificabilidad de 2,160 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2 y una reserva de aprovechamiento de 2211,90 UA,s



UNIDAD DE ACTUACIÓN	SAN ISIDRO SI-2
----------------------------	------------------------

Superficie Total		7856 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	78 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	61 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,94 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	7350 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	1505	b3	2,7	100	3	4064
	R	1026	b2	1,8	100	2	1847
	RVP	800	b2	1,8	100	2	1440
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	3000					
TOTAL		6331					7350

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	3331		7350,30
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36		ESPACIOS LIBRES	3000	3000	1470
		ITINERARIOS PEATONALES			
		DOTACIONAL	0		
		SUBTOTAL	6331		
	VIARIO	1525		0	
	TOTAL	7856	3000	2940	7350,30

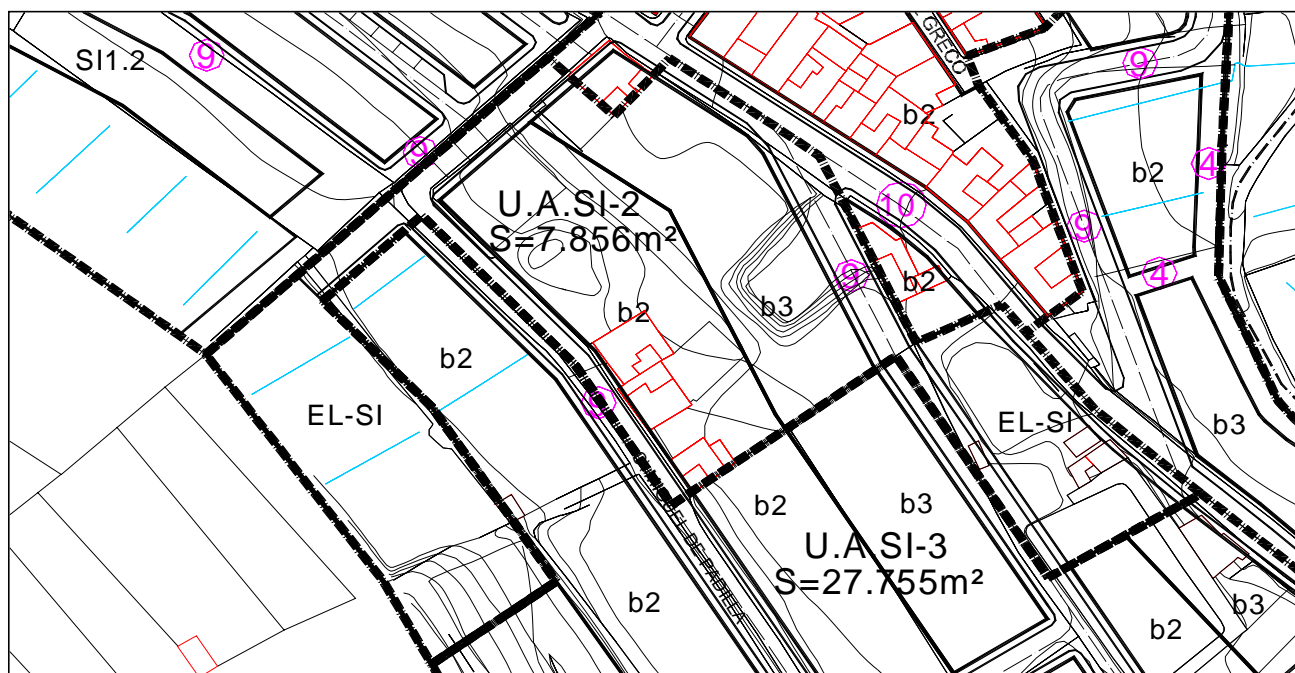
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,10	1,10	1,00	0,95	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	7206,30 U.A.L.	272,89
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	7206,3 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9015 U.A.L./m ²	
10% Cesión	720,63 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 12 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,440 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2.y una reserva de aprovechamiento de 1801,58 UA,s



UNIDAD DE ACTUACIÓN	SAN ISIDRO SI-3
----------------------------	------------------------

Superficie Total		27755 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	81 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	225 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,97 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	27046 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	3541	b3	2,7	100	3	9561
	R	5047	b2	1,8	100	2	9085
	RVP	4667	b2	1,8	100	2	8401
	Social		SD				0
	Deportivo	2763	DD				
	E.L.	4836					
TOTAL		20854					27046

				SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
				RESIDENCIAL	13255		27045,90
				COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES			4836	7936	5409	
	ITINERARIOS PEATONALES			3100			
	DOTACIONAL			2763			
	SUBTOTAL			23954			
	VIARIO			3801			
TOTAL				27755	10699	10818	27045,90

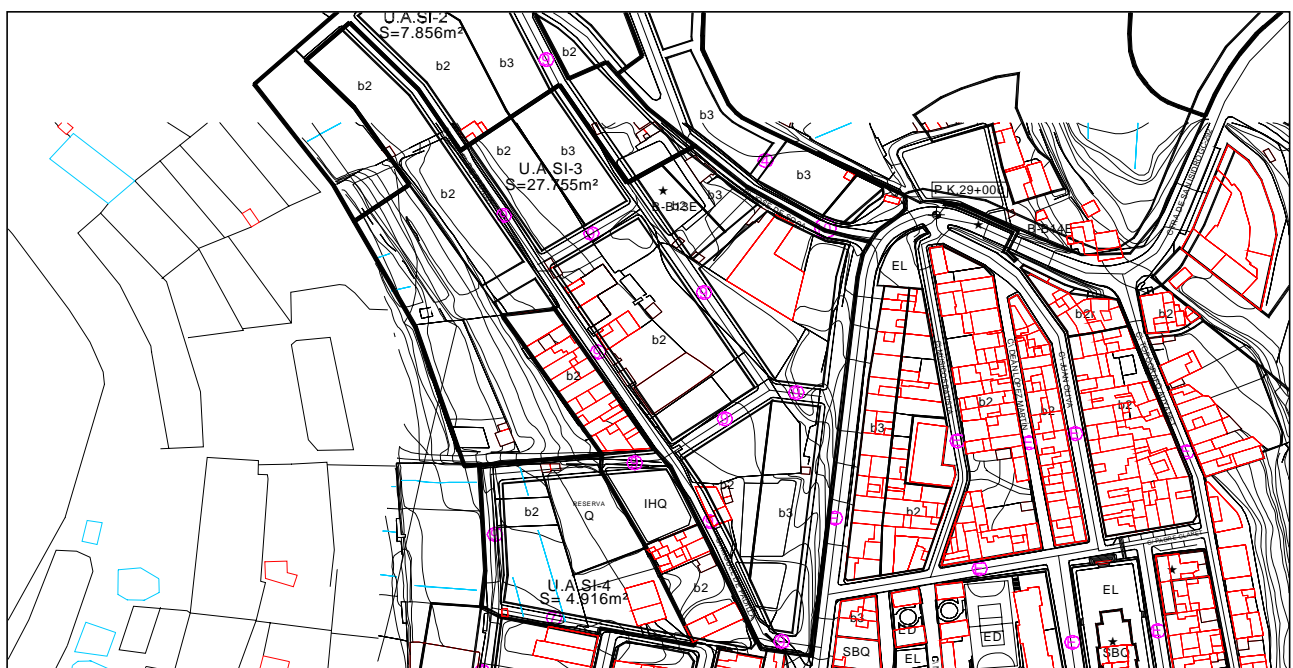
SISTEMAS DE EJECUCIÓN			PRIVADA	PLAZO			1er Cuatrienio
------------------------------	--	--	---------	--------------	--	--	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	FI	Fi	Coefficiente H
		1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	0,95
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	26205,84 U.A.L.	284,22
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	26205,8 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9373 U.A.L./m ²	
10% Cesión	2620,58 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 67 viviendas precisas de una edificabilidad de 8,040 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2, y una reserva de aprovechamiento de 8647,93 UA,s. Proviene de las Normas Subsidiarias y cuenta con Proyecto de Reparcelación tramitado, razón por la que excede de 25000 m²



UNIDAD DE ACTUACIÓN	SAN ISIDRO SI-4
----------------------------	------------------------

Superficie Total		4916 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	75 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	37 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,90 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	4414 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R	2052	b2	1,8	100	2	3694
	R	400	b2	1,8	100	2	720
	Reserva	1100	EQ				0
	DD						
	E.L.						
TOTAL		3552					4414

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
RESIDENCIAL		2452			4413,60
COMERCIAL COMPATIBLE		0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	0	900	883	
	ITINERARIOS PEATONALES	900			
	DOTACIONAL	1100			
	SUBTOTAL	4452	1100		
	VIARIO	464			
TOTAL	4916	2000	1765	4413,60	

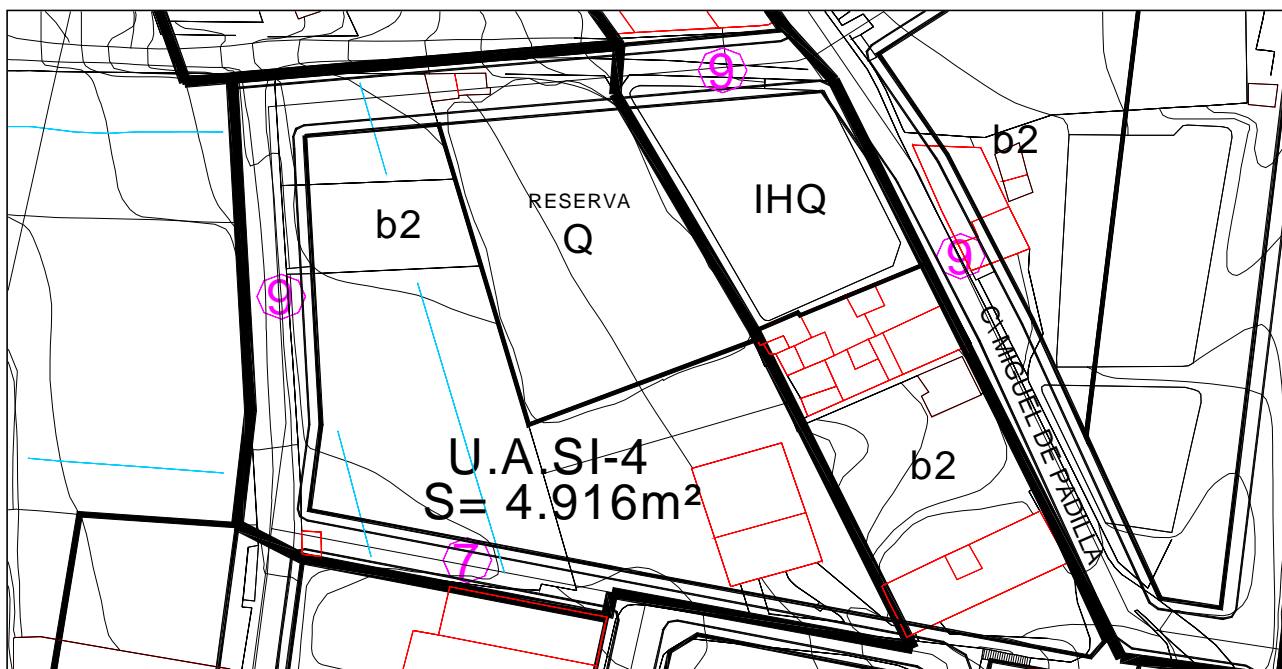
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00

Aprovechamiento lucrativo residencial	4341,60 U.A.L.	Densidad Viv/Ha 261,86
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	4341,6 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9229 U.A.L./m ²	
10% Cesión	434,16 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 7 viviendas precisan de una edificabilidad de 720 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2. y una reserva de aprovechamiento de 866,32 UA,s



UNIDAD DE ACTUACIÓN	SAN ISIDRO SI-5
----------------------------	------------------------

Superficie Total		16550 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	91 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	150 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,09 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	18007 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	RVP	1167	m4	3,6	100	4	4201
	R	3835	m4	3,6	100	4	13806
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	2625					
TOTAL		7627					18007

	SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA M ²
RESERVA ART. 36	RESIDENCIAL	5002		18007,20
	COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
	ESPACIOS LIBRES	2625	2625	3601
	ITINERARIOS PEATONALES			
	DOTACIONAL	6255		
	SG deportivo	6255		
	SUBTOTAL	13882	6255	
	VIARIO	2668		
	TOTAL	16550	8880	7203

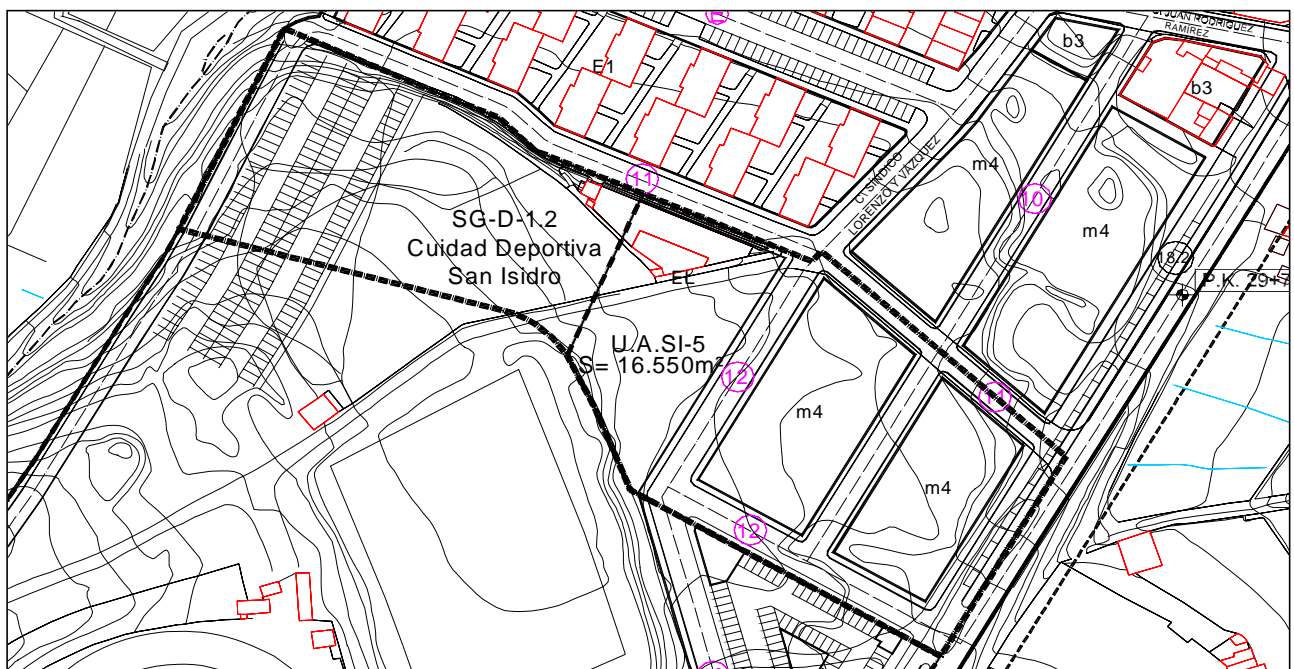
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,00	1,00	1,10	0,95	0,90	0,95

Aprovechamiento lucrativo residencial	17587,08 U.A.L.	Densidad Viv/Ha 317,35
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	17587,1 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9495 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1758,71 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 35 viviendas precisan de una edificabilidad de 4,200 m² construidos, que lo serán en ordenanza m4. y una reserva de aprovechamiento de 5803,74 UA,s . Esta unidad de actuación viene a compensar un resto del Sistema General deportivo de San Isidro con cargo a su aprovechamiento



UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-1
----------------------------	--------------------

Superficie Total	11970 m²		
Uso Característico	Residencial		
Uso Compatible	Comercial		
Densidad	91 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	109 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,09 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	13058 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	2533	b3	2,7	100	3	6839
	RVP	1467	b3	2,7	100	3	3961
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Comerc.	965	Co	2,34			2258
	Social	215	SD				
	E.L.	1865					
TOTAL		7045					13058

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	4000			10800,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	1865	4065	2612	
	ITINERARIOS PEATONALES	2200			
	DOTACIONAL	1180			
	SUBTOTAL	9245			
	VIARIO	2725			
	TOTAL	11970	5245	5223	10800,00

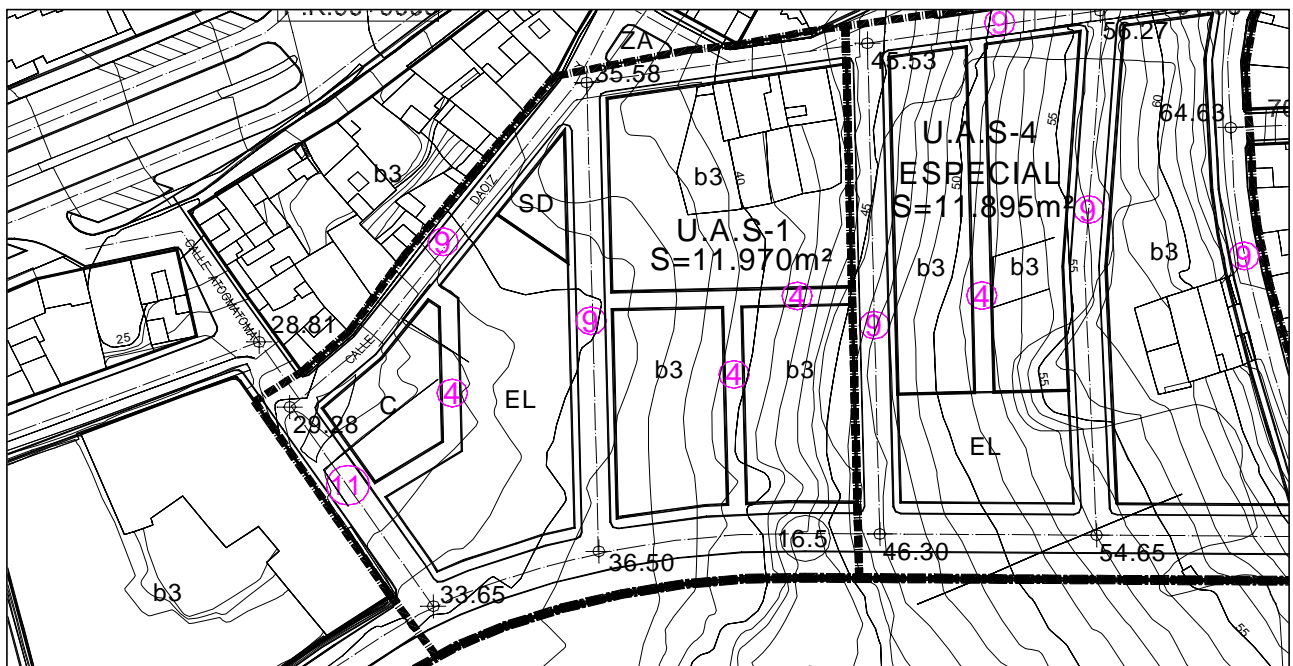
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,10	1,10	1,00	0,95	1,00
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	10403,91 U.A.L.	318,18
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	10403,9 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9492 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1040,39 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 36 viviendas precisan de una edificabilidad de 4320 m² construidos, que lo serán en ordenanza b3. La edificabilidad comercial es de 1.8 pero viene afectada por un coeficiente de uso de 1.3 = 2.34. Este comercial será de carácter privado.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-2
----------------------------	--------------------

Superficie Total		20844 m² (8482+12362 SG)	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	46 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	96 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,55 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	11507 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	3551	b3	2,7	100	3	9588
	RVP	711	b3	2,7	100	3	1920
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.	2178					
TOTAL		6440					11507

	SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
RESIDENCIAL	4262			11507,40
COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2178	4645	2301
	ITINERARIOS PEATONALES	2467		
	DOTACIONAL	0	0	
	SG E.L.(adscrito) 12362			
	SUBTOTAL	8907		
	VIARIO	11937		
TOTAL	20844	4645	4603	11507,40

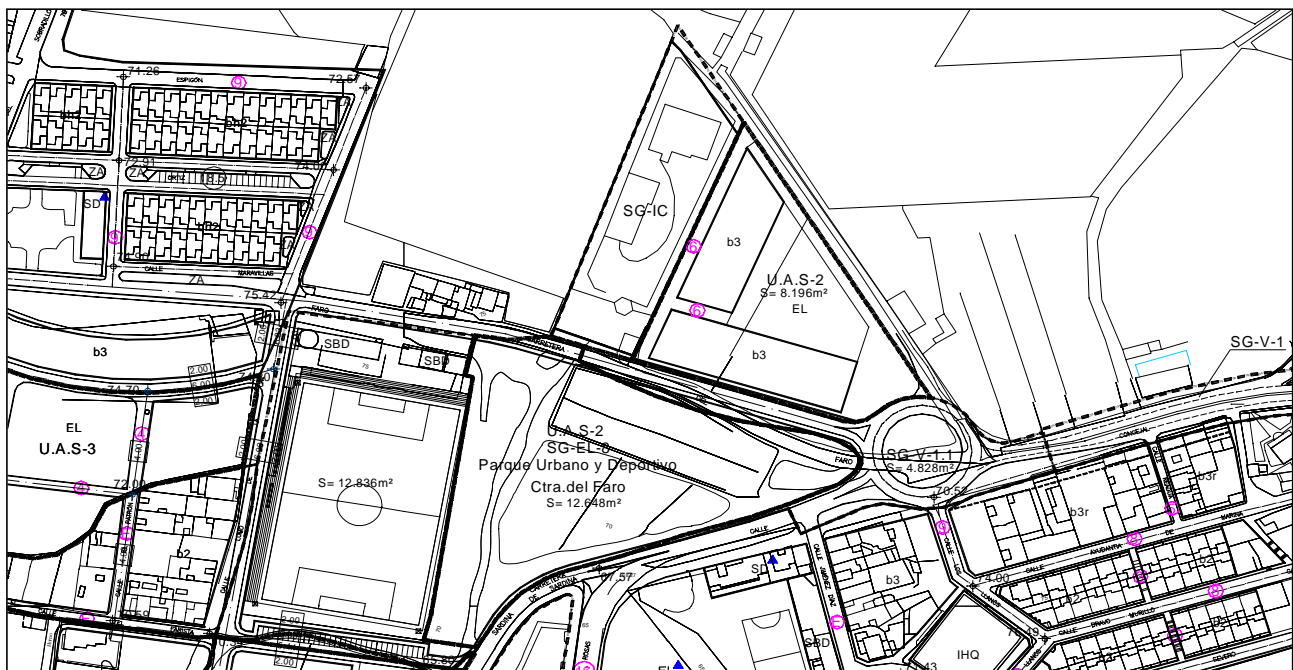
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	FI	Fi	Coefficiente H
	0,95	0,95	1,00	0,90	0,95	0,95	0,73

Aprovechamiento lucrativo residencial	11315,43 U.A.L.	Densidad Viv/Ha 161,02
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	11315,4 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9779 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1131,54 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 20 viviendas precisan de una edificabilidad de 2400 m² construidos, que lo serán en ordenanza b3. Esta unidad adelanta la compensación del SG de E.L.-8 del SUSO R-5 Sardina, que pasará el Ayuntamiento a formar parte de la Junta de Compensación del SUSO con esa superficie. Unidad con convenio suscrito.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-3
----------------------------	--------------------

Superficie Total		11371 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	85 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	96 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,02 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	11563 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	1267	b2	1,8	100	2	2281
	R	5157	b2	1,8	100	2	9283
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	Deportivo		DD				
	E.L.	1736					
TOTAL		8160					11563

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	6424		11563,20
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36		ESPACIOS LIBRES	1736	4636	2313
		ITINERARIOS PEATONALES	2900		
		DOTACIONAL	0		
		SUBTOTAL	11060	0	
		VIARIO	311		
		TOTAL	11371	4636	4625

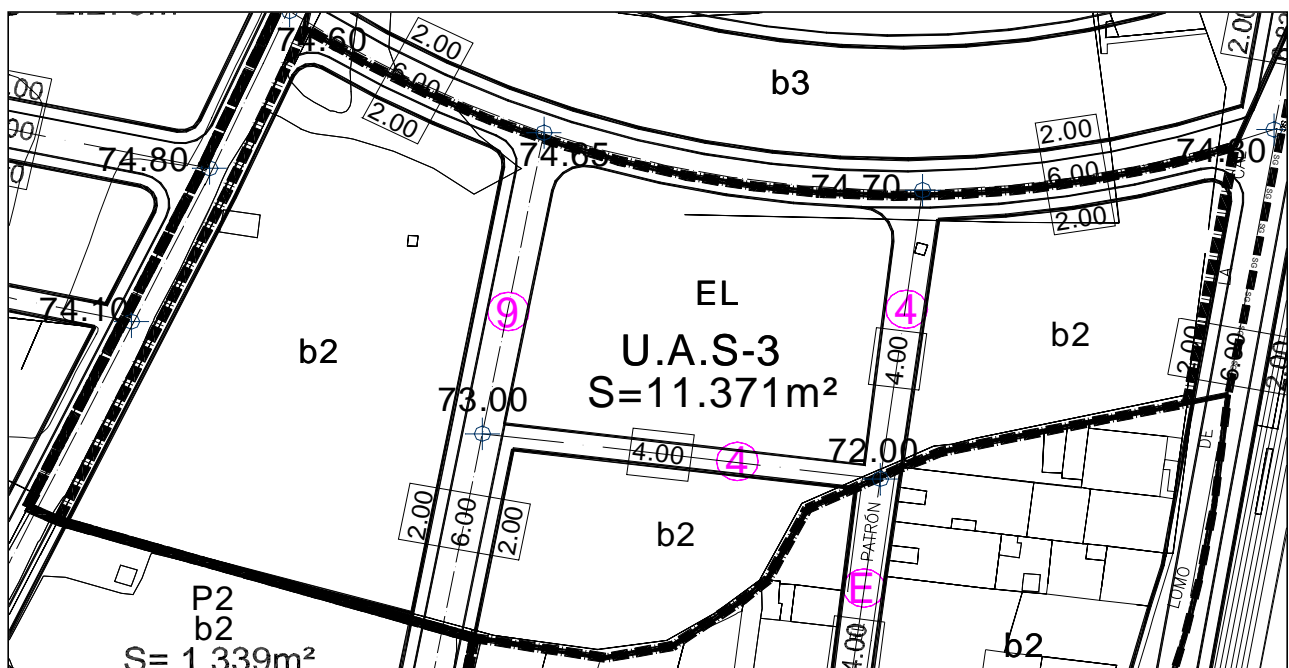
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	1,10	0,95	0,90	1,10
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	11335,14 U.A.L.	296,60
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	11335,1 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9307 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1133,51 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 24 viviendas precisan de una edificabilidad de 2,880 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2. Proviene de las Normas Subsidiarias y cuenta con Proyecto de Reparcelación tramitado, razón por la que excede de 25000 m².



UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4
----------------------------	--------------------

Superficie Total		11895 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	100 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	119 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,20 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	14256 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
	R	3680	b3	2,7	100	3	9936
	RVP	1600	b3	2,7	100	3	4320
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva DD		EQ				0
	E.L.	895					
TOTAL		6175					14256

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
		RESIDENCIAL	5280		14256,00
		COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES		895	5705	2851
	ITINERARIOS PEATONALES		4810		
	DOTACIONAL		0		
	SUBTOTAL		10985		
	VIARIO		910	0	
TOTAL		11895	5705	5702	14256,00

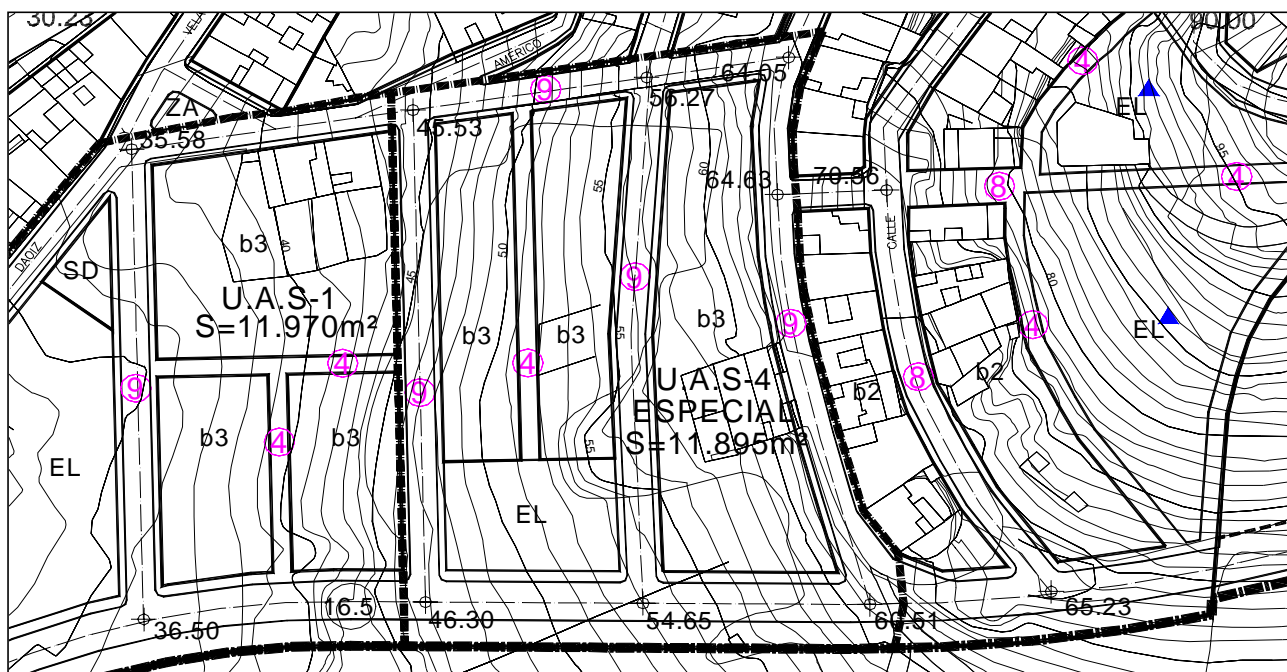
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	1,10	0,95	0,90	1,00
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	13824,00 U.A.L.	349,56
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	13824,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9865 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1382,40 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. Unidad de propiedad municipal destinada íntegramente al programa de viviendas de promoción pública.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	SAUCILLO SU-1
----------------------------	----------------------

Superficie Total		6800 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	65 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	44 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,78 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	5319 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	Ocupación (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	RVP	600	b2	1,8	100	2	1080
	R	933	b2	1,8	100	2	1679
	R	1600	b2r	1,6	100	2	2560
	Comerc.		Co				0
	DD						
	E.L.	1276					
TOTAL		4409					5319

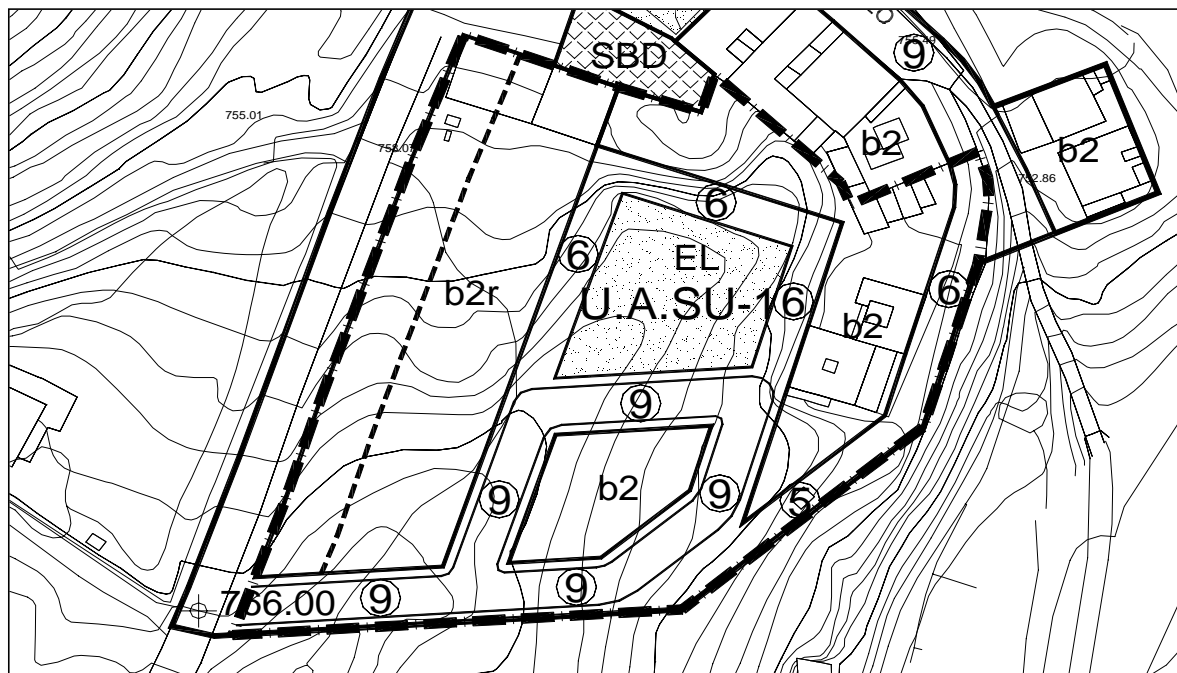
		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	3133			5319,40
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	1276	2241	1064	
	ITINERARIOS PEATONALES	965			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	5374			
	VIARIO	1426			
	TOTAL	6800	2241	2128	5319,40

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	0,95	1,00	0,95	0,90	0,95

Aprovechamiento lucrativo residencial	5211,40 U.A.L.	Densidad Viv/Ha 228,16
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	5211,4 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,5618 U.A.L./m ²	
10% Cesión	521,14 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental
 Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. La reserva de VPO que asciende a 9 viviendas precisan de una edificabilidad de 1,080 m² construidos, que lo serán en ordenanza b2



UNIDAD DE ACTUACIÓN	SAN ISIDRO INDUSTRIAL SI-I-1
----------------------------	-------------------------------------

Superficie Total		18692 m²	
Uso Característico		Industrial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	0 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,52 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	9678 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	Ocupación (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	Co	5492	C2-IN	1,5	80	2	8238
	Co	960	C1-IN	1,5	80	2	1440
							0
							0
	E.L.	9087					
TOTAL		15539					9678

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
COMERCIAL		6452			9678,00
		0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	9087	9087	1936	
	ITINERARIOS PEATONALES				
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	15539	0		
	VIARIO	3153			
	TOTAL	18692	9087	3871	9678,00

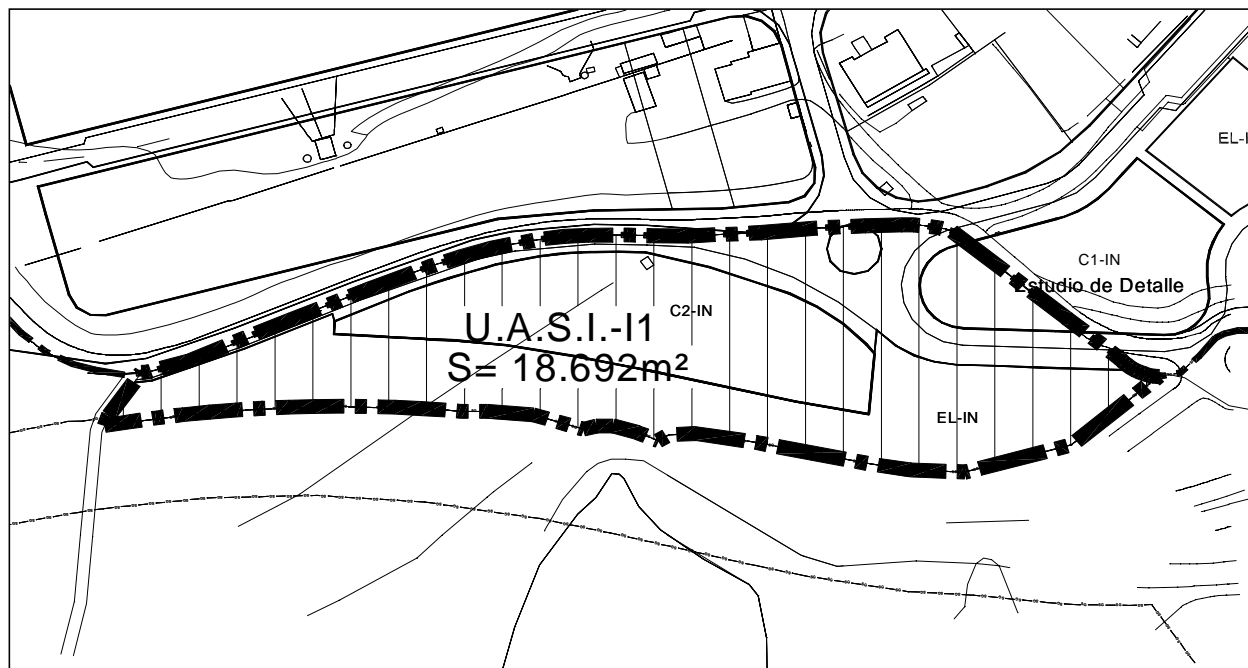
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00

Aprovechamiento lucrativo comercial	12581,40 U.A.L.	0,00
	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	12581,4 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,7404 U.A.L./m ²	
10% Cesión	1258,14 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de completamiento del borde del Plan Parcial San Isidro Norte Industrial para cerrar el sector hacia la GC-2



ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

Hoya de Pineda

Superficie Total		4060 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	21 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	9 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,26 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	1042 m ² _c

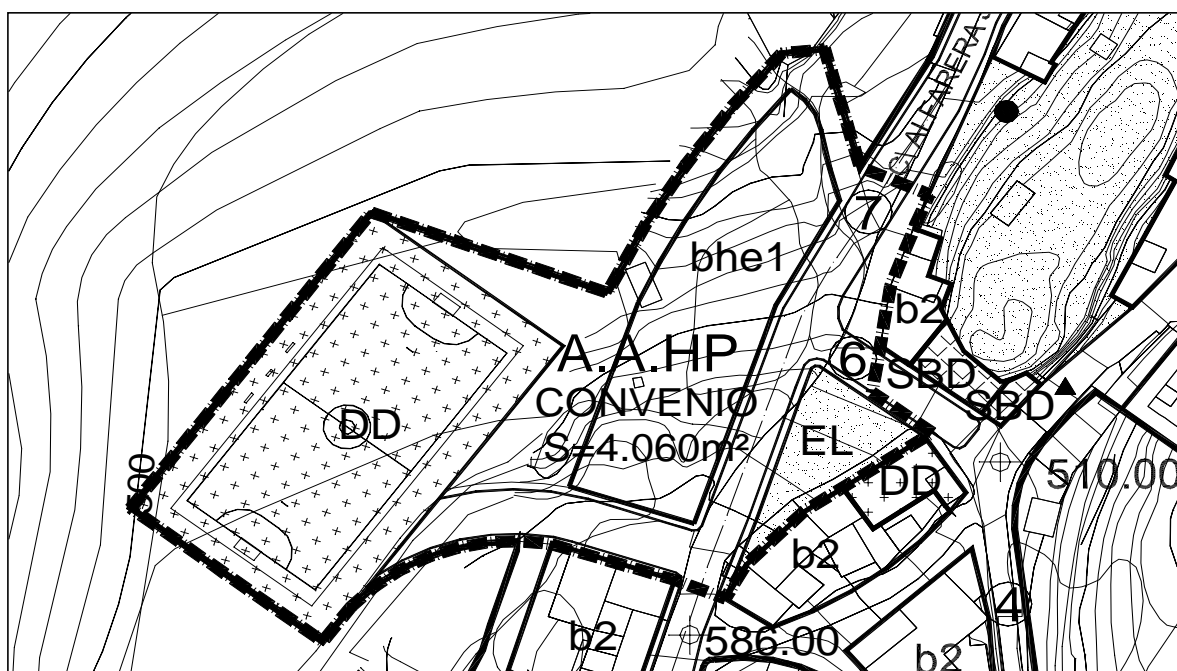
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R	868	bhe1	1,2	100	1	1042
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Comerc.		Co				0
	DD	1500					
	E.L.	227					
TOTAL		2595					1042

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	868			1041,60
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	227	832	208	
	ITINERARIOS PEATONALES	605			
	DOTACIONAL	1500			
	SUBTOTAL	3200			
	VIARIO	860			
	TOTAL	4060	1500		
			2332	417	1041,60
SISTEMAS DE ACTUACIÓN				PRIVADA	
PLAZOS				1 ^{er} Cuatrienio	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO	DENSIDAD hab/HA
Aprovechamiento lucrativo residencial	1041,60 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo total	1041,6 U.A.L.
Aprovechamiento medio	0,2566 U.A.L./m ²
10% Cesión	104,16 U.A.L.
	74,83

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. Por su reducida dimensión y por tratarse de completamiento del viario este ámbito se delimita de acuerdo con el artículo 145 del TRLOTENC'00, por lo que no puede cumplir con las reservas del art. 36



ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

JUNCALILLO J-1

Superficie Total		799 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	79 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	6 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,95 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	761 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R	423	b2	1,8	100	2	761
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Comerc.		Co				0
	DD						
	E.L.						
TOTAL		423					761

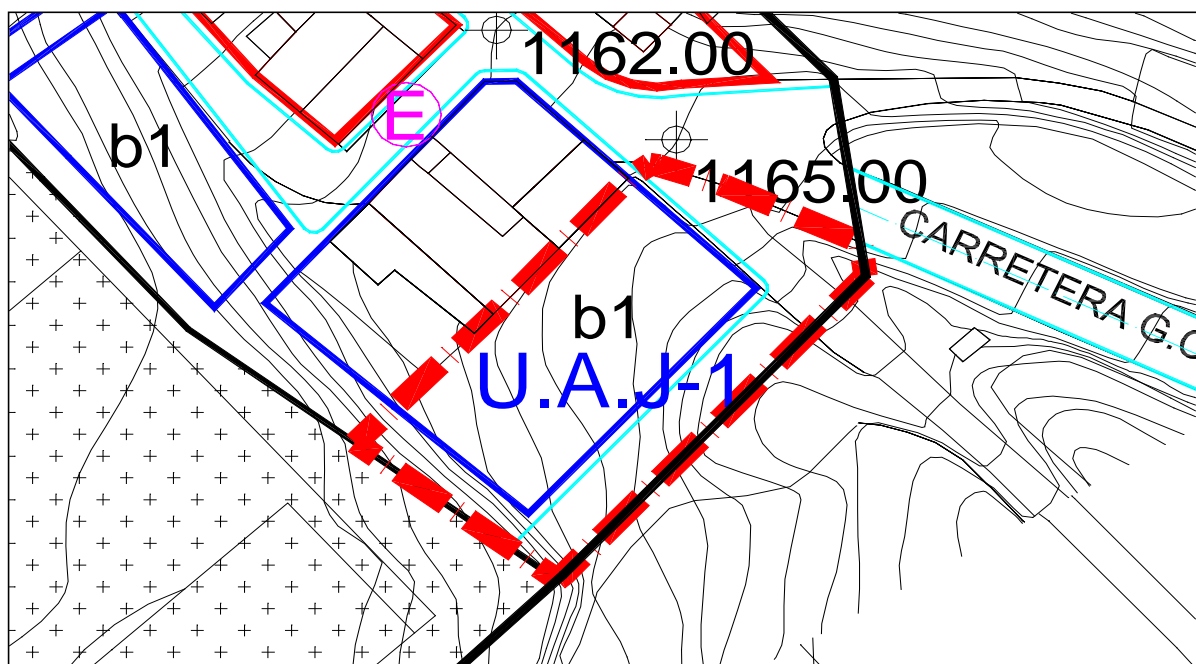
		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
RESIDENCIAL		423			761,40
COMERCIAL COMPATIBLE		0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	0	0	152	
	ITINERARIOS PEATONALES				
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	423			
VIARIO		376			
TOTAL		799	0	305	761,40

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	0,95	0,90	0,95

Aprovechamiento lucrativo residencial	761,40 U.A.L.	277,94
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	761,4 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,8089 U.A.L./m ²	
10% Cesión	76,14 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental
 Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. Por su reducida dimensión y por tratarse de completamiento del viario este ámbito se delimita de acuerdo con el artículo 145 del TRLOTENC'00, por lo que no puede cumplir con las reservas del art. 36



ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

BARRIAL B-2

Superficie Total		2895 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	75 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	22 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,90 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	2610 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R	1450	b2	1,8	100	2	2610
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	400					
TOTAL		1850					2610

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	1450			2610,00
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	400	1050	522	
	ITINERARIOS PEATONALES	650			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	2500	0		
	VIARIO	395			
	TOTAL	2895	1050	1044	2610,00

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

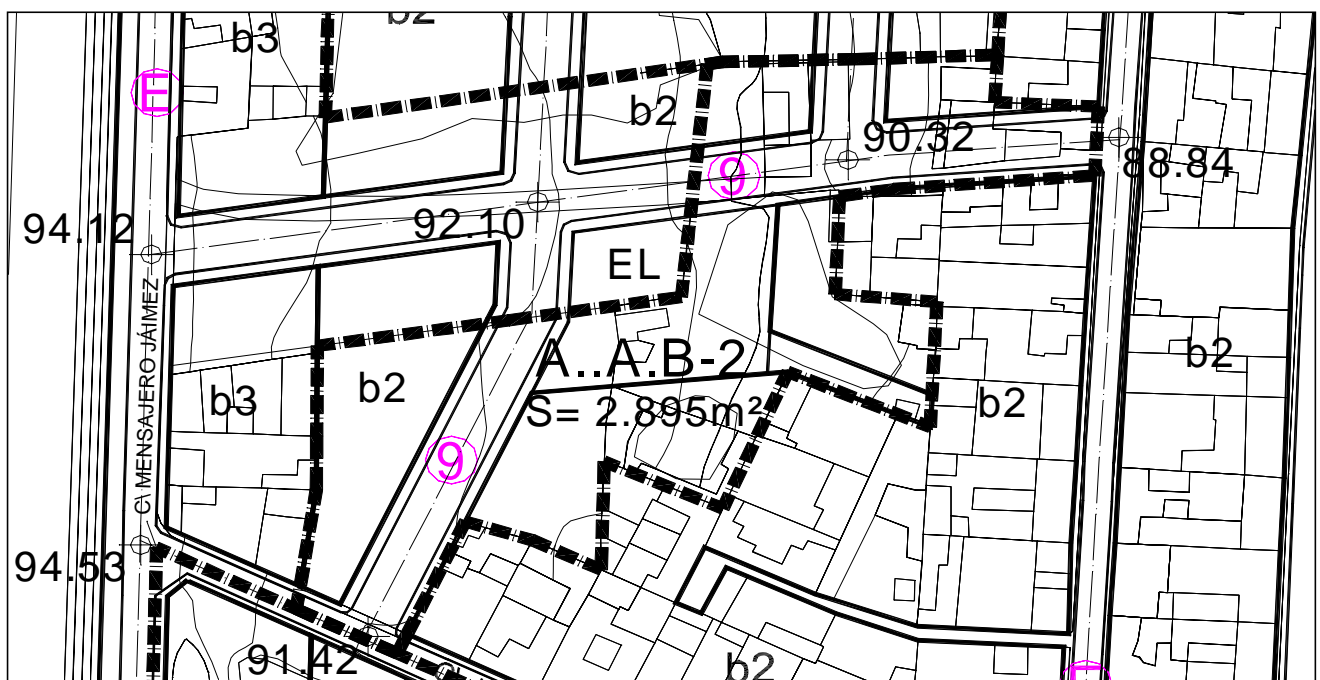
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
	0,95	1,00	1,10	0,95	0,90	0,95	0,85

densidad viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	2610,00 U.A.L.	262,95
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	2610,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9016 U.A.L./m ²	
10% Cesión	261,00 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda



ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

BARRIAL B-9

Superficie Total		5090 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	86 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	44 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,04 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	5283 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R	2935	b2	1,8	100	2	5283
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.						
TOTAL		2935					5283

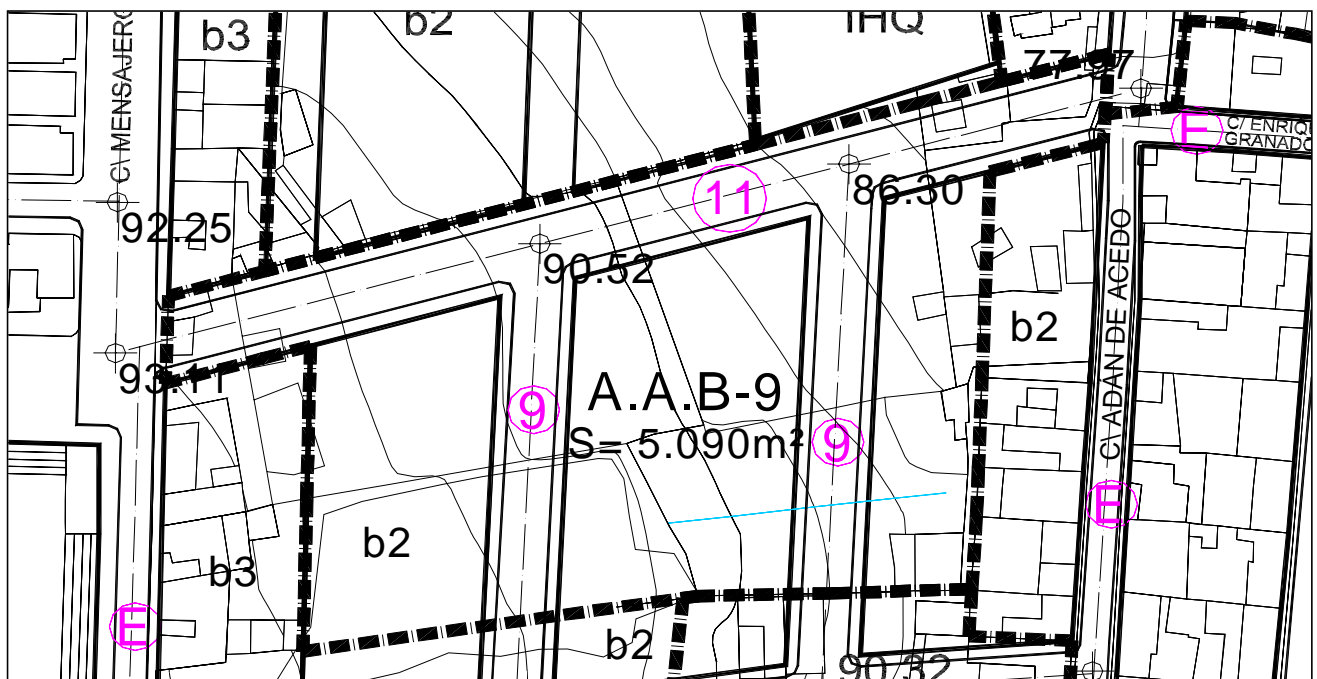
	SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
RESERVA ART. 36				
RESIDENCIAL	2935			5283,00
COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
ESPACIOS LIBRES	0	0	1057	
ITINERARIOS PEATONALES				
DOTACIONAL	0			
SUBTOTAL	2935	0		
VIARIO	2155			
TOTAL	5090	0	2113	5283,00

SISTEMAS DE ACTUACIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 ^{er} Cuatrienio

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO	DENSIDAD hab/HA
Aprovechamiento lucrativo residencial	5283,00 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo total	5283,0 U.A.L.
Aprovechamiento medio	1,0379 U.A.L./m ²
10% Cesión	528,30 U.A.L.
	302,73

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. Esta actuación proviene de una Unidad de Actuación de las Normas Subsidiarias, no tiene posibilidad alguna de crecimiento y se establece únicamente para la cesión de las calles necesarias para la estructura del núcleo, de acuerdo con el artículo 145 TRLOTENC'00, razón por la cual no cumple con las reservas del art. 36.



ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

GÁLDAR CASCO G-4

Superficie Total		2925 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	114 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	33 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	1,37 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	4001 m ² _c

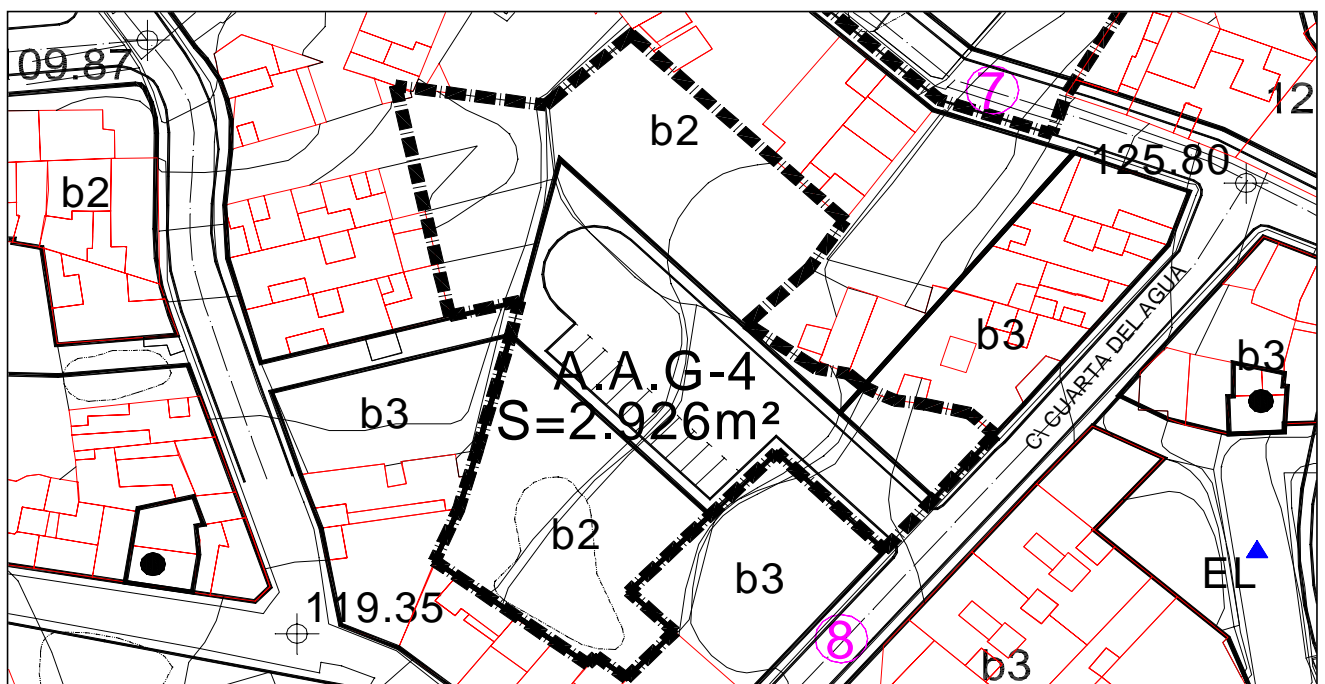
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	130	b3	2,7	100	3	351
	R	2028	b2	1,8	100	2	3650
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.						
TOTAL		2158					4001

	SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
RESIDENCIAL	2158			4001,40
COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	0	0	800
	ITINERARIOS PEATONALES	0		
	DOTACIONAL	0		
	SUBTOTAL	2158		
VIARIO	767			
TOTAL	2925	0	1601	4001,40

SISTEMAS DE ACTUACIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 ^{er} Cuatrienio

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO	DENSIDAD hab/HA
Aprovechamiento lucrativo residencial	4001,40 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo total	4001,4 U.A.L.
Aprovechamiento medio	1,3680 U.A.L./m ²
10% Cesión	400,14 U.A.L.
	399,00

Determinaciones de Contenido Ambiental
 Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. Se trata de un ámbito de completamiento de un espacio interior de manzana del casco sometida a renovación urbana (edificabilidad menor de 1.5 m²/m² y de pequeña dimensión), de acuerdo con el artículo 145 TRLOTENC'00, por lo que no puede cumplir con las reservas del art. 36



ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

MARMOLEJO M-16

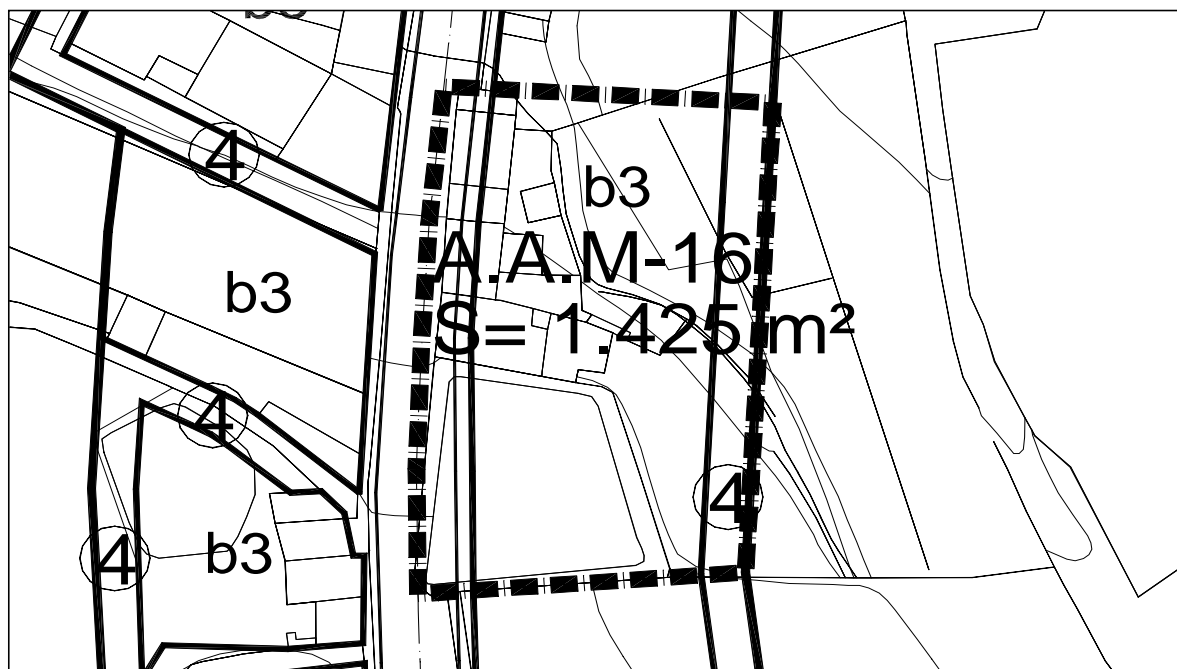
Superficie Total		1425 m ²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	137 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	20 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	1,92 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	2741 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R	1015	b3	2,7	100	3	2741
	R		b2	1,8	100	2	0
	R		b2r	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						
	E.L.						
TOTAL		1015					2741

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	1015			2740,50
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	0	183	548	
	ITINERARIOS PEATONALES	183			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	1198			
	VIARIO	227			
	TOTAL	1425	183	1096	2740,50
SISTEMAS DE ACTUACIÓN				PRIVADA	
PLAZOS				1 ^{er} Cuatrienio	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO	DENSIDAD hab/HA
Aprovechamiento lucrativo residencial	2740,50 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.
Aprovechamiento lucrativo total	2740,5 U.A.L.
Aprovechamiento medio	1,9232 U.A.L./m ²
10% Cesión	274,05 U.A.L.

Determinaciones de Contenido Ambiental
 Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m²/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. Este ámbito no tiene posibilidad alguna de crecimiento y se establece únicamente para la cesión de las calles necesarias para la estructura del núcleo, de acuerdo con el artículo 145 del TRLOTENC'00, razón por la cual no cumple con el art. 36.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	LOS LOMOS LO-1
----------------------------	-----------------------

Superficie Total		1323 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	29 Viv./Ha.	Nº máximo de viviendas	4 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,58 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	764 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	Ocupación (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R		b2	1,8	100	2	0
	R	509	AR-3	1,5	80	2	764
	Social	449	S				0
	Estanque		IHQ				
	E.L.						
TOTAL		958					764

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	509			763,50
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	0	200	153	
	ITINERARIOS PEATONALES	200			
	DOTACIONAL	449			
	SUBTOTAL	1158			
	VIARIO	165			
	TOTAL	1323	649	305	763,50

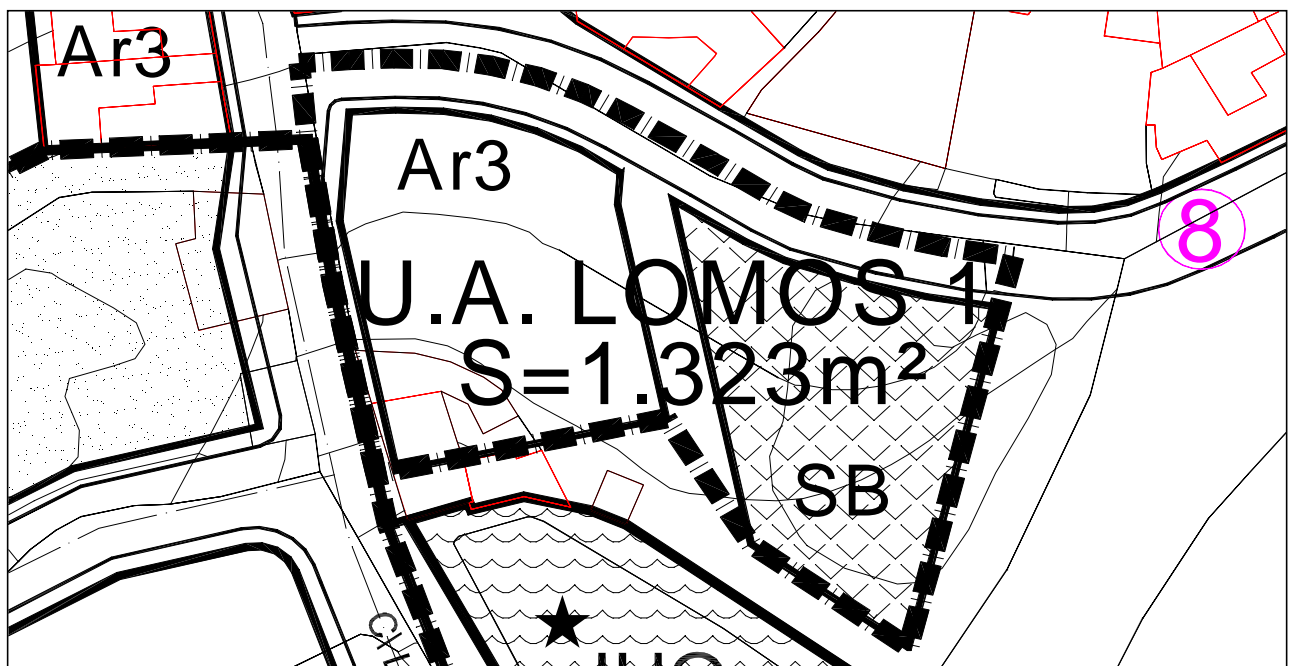
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	0,95	0,90	0,95

Aprovechamiento lucrativo residencial	763,50 U.A.L.	Densidad Viv/Ha 100,99
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	763,5 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,4898 U.A.L./m ²	
10% Cesión	76,35 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 200 m²/vivienda. Esta unidad se delimita en aplicación del artículo 97 b.2. respecto de unidades de actuación en Asentamiento Rural.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	LOS LOMOS LO-2
----------------------------	-----------------------

Superficie Total		2070 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	32 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	7 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,64 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	1328 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R		b2	1,8	100	2	0
	R	885	AR-5	1,5	80	2	1328
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	870					
TOTAL		1755					1328

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	885			1327,50
	COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	870	1185	266	
	ITINERARIOS PEATONALES	315			
	DOTACIONAL	0			
	SUBTOTAL	2070			
	VIARIO	0			
	TOTAL	2070	1185	531	1327,50

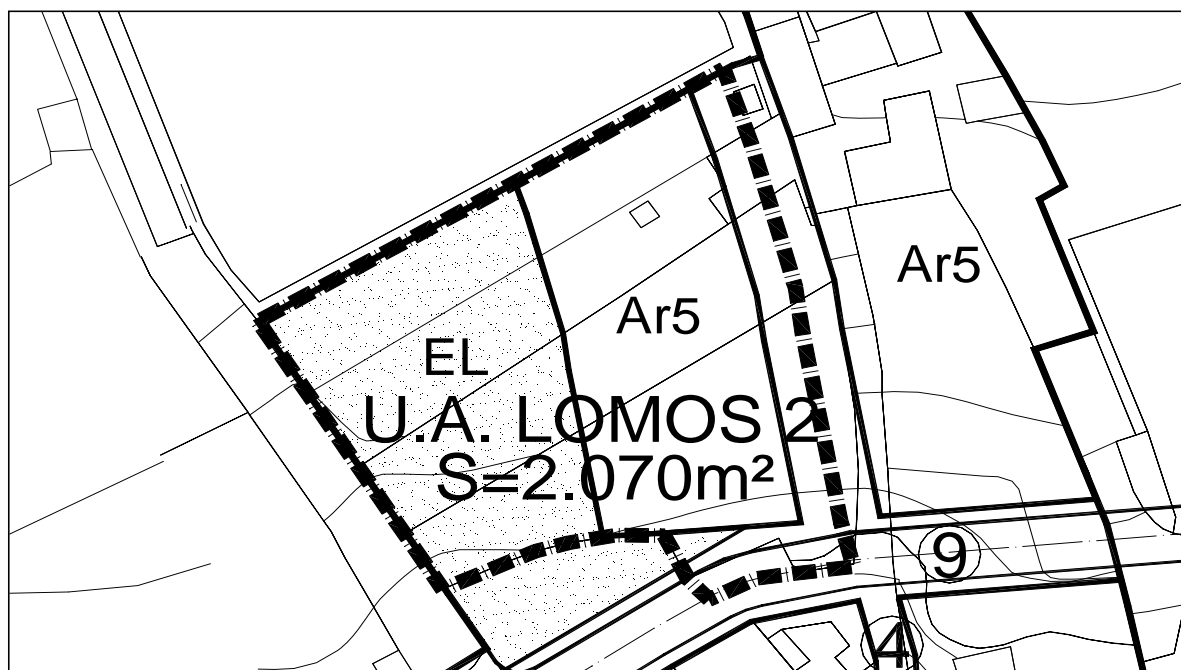
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
	0,95	1,00	1,10	0,95	0,90	0,95	0,85
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	1327,50 U.A.L.	112,23
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	1327,5 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,5443 U.A.L./m ²	
10% Cesión	132,75 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 200 m²/vivienda. Esta unidad se delimita en aplicación del artículo 97 b.2. respecto de unidades de actuación en Asentamiento Rural.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	LOS LOMOS LO-3
----------------------------	-----------------------

Superficie Total		3606 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	24 Viv./Ha.	Nº máximo de viviendas	9 Viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,48 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	1748 m ² _c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	Ocupación (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R		b2	1,8	100	2	0
	R	541	AR-3	1,5	80	2	812
	comercial	400	CO	2,34			936
	DD						
	E.L.	1923					
TOTAL		2864					1748

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M ²
	RESIDENCIAL	541			811,50
	COMERCIAL COMPATIBLE	400			936
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	1923	1923	350	
	ITINERARIOS PEATONALES				
	DOTACIONAL	400			
	SUBTOTAL	3264			
	VIARIO	342	400		
	TOTAL	3606	2323	699	1747,50

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio
------------------------------	---------	--------------	----------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	0,90	1,00	1,00

Aprovechamiento lucrativo residencial	811,50 U.A.L.	Densidad Viv/Ha 84,81
Aprovechamiento lucrativo comercial	1123,2 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	1934,7 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,5046 U.A.L./m ²	
10% Cesión	193,47 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 200 m²/vivienda. Esta unidad se delimita en aplicación del artículo 97 b.2. respecto de unidades de actuación en Asentamiento Rural. La edificabilidad comercial es de 1.8 pero viene afectada por un coeficiente de uso de 1.3 = 2.34

