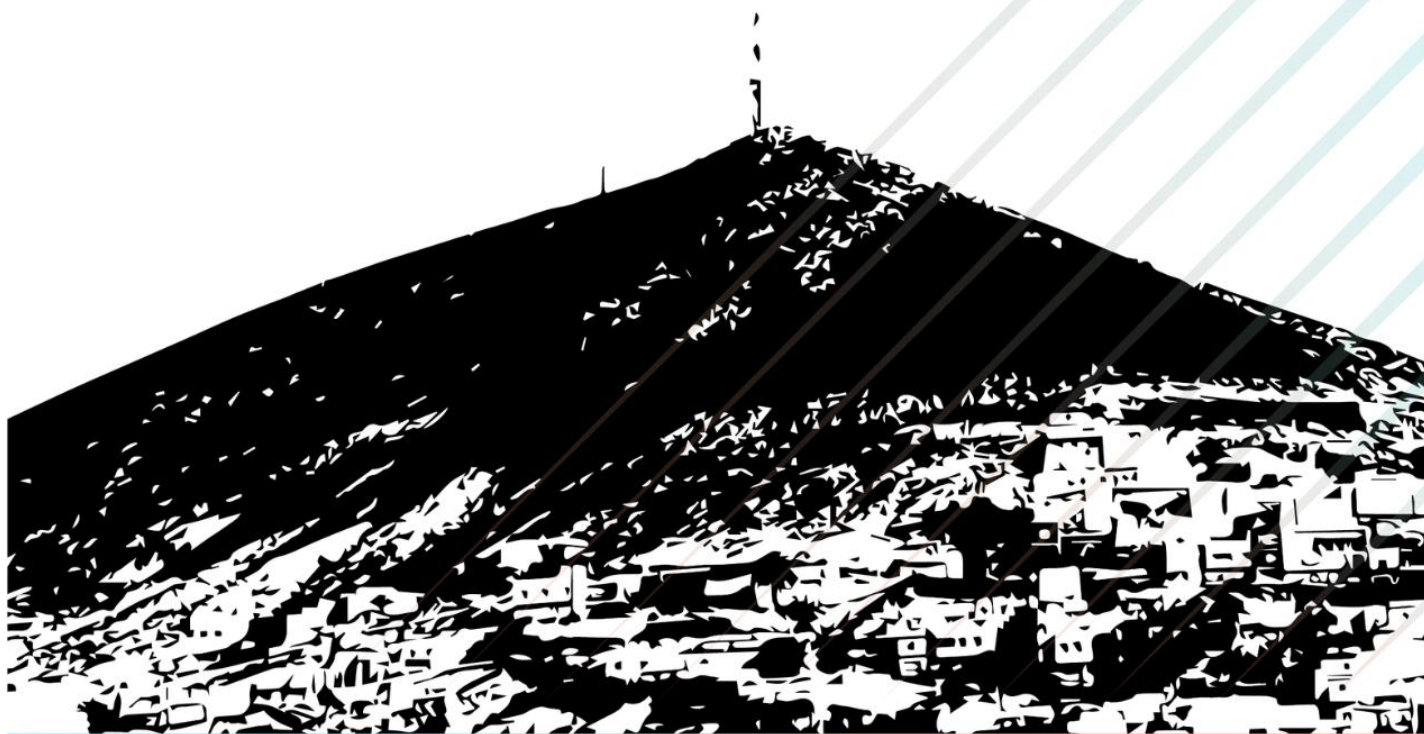


MODIFICACIÓN MENOR DEL ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS

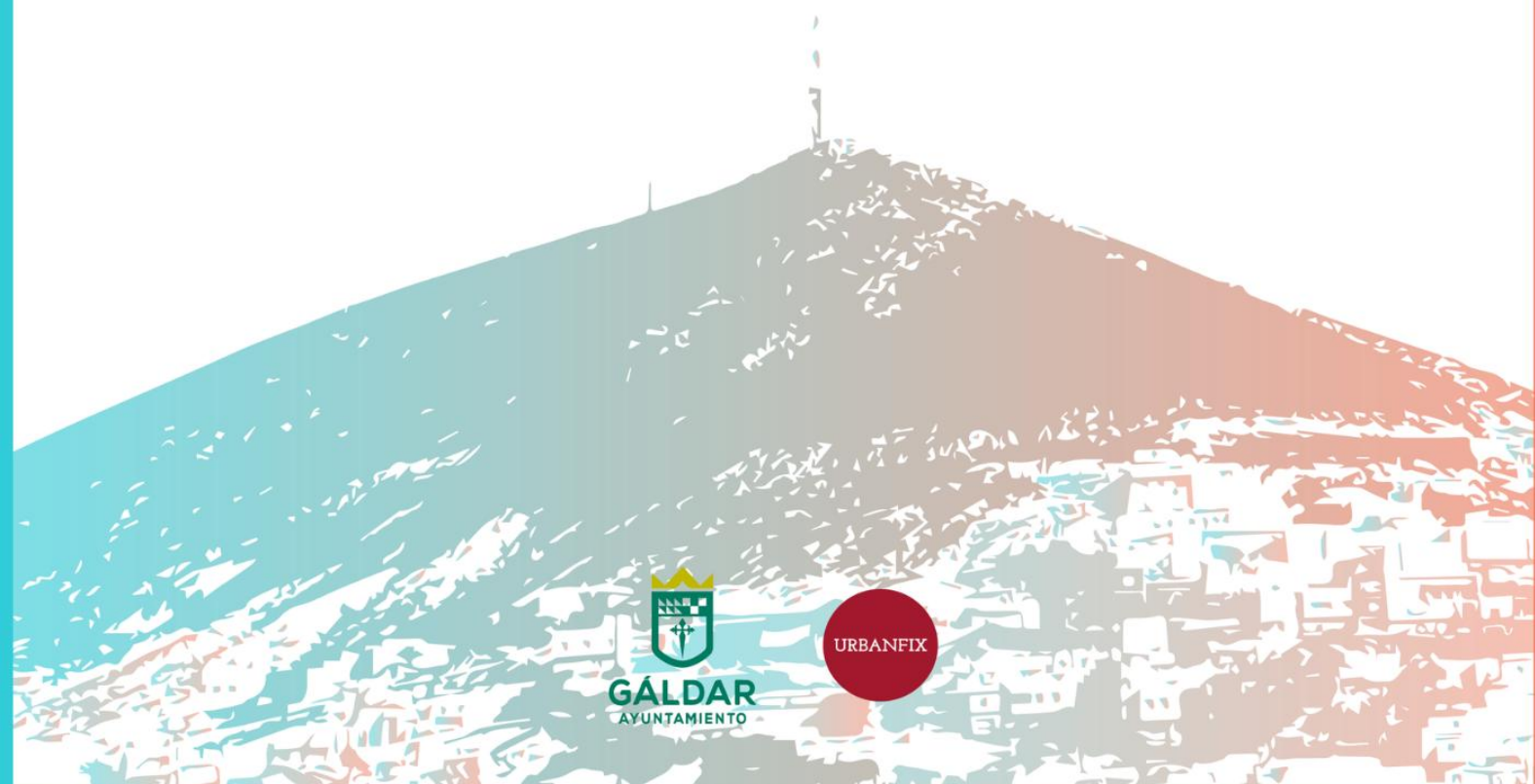


TOMO II – DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN NORMATIVA

MODIFICACIÓN MENOR DEL ÁMBITO DEL
ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS

APROBACIÓN INICIAL

JULIO · 2026



ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	I-1
CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO	I-1
ARTÍCULO 1 NATURALEZA JURÍDICA	I-1
ARTÍCULO 2 OBJETIVOS	I-1
ARTÍCULO 3 ÁMBITO TERRITORIAL	I-1
ARTÍCULO 4 VIGENCIA	I-1
CAPÍTULO II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL	I-2
ARTÍCULO 5 DOCUMENTACION	I-2
TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	II-2
CAPÍTULO III. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	II-2
ARTÍCULO 6 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	II-2
TÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS ZONA IV: VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS	III-2
CAPÍTULO IV. ORDENANZA AR-3	III-2
ARTÍCULO 7 ÁMBITO DE APLICACIÓN	III-2
CAPÍTULO V. ORDENANZA AR-5	III-3
ARTÍCULO 8 ÁMBITO DE APLICACIÓN	III-3
ARTÍCULO 9 CONDICIONES GENERALES (ARTÍCULO 48. CONDICIONES GENERALES DE LA NUOP DEL PGO)	III-3
ARTÍCULO 10 ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y EFICIENCIA ENERGÉTICA	III-3
TÍTULO IV. CONSIDERACIONES Y CONDICIONANTES AMBIENTALES: INCORPORACIÓN AL ARTÍCULO 48 DE LA NUOP DEL PGO	IV-4
CAPÍTULO VI. MEDIDAS PROVENIENTES DEL DAE	IV-4
ARTÍCULO 11 TRASLOCACIÓN DE ESPECIES	IV-4
ARTÍCULO 12 PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAS ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS	IV-4
ARTÍCULO 13 DOTACIONES	IV-4
CAPÍTULO VII. MEDIDAS PROVENIENTES DEL IAE	IV-5
ARTÍCULO 14 RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	IV-5
ARTÍCULO 15 RESIDUOS Y SANEAMIENTO	IV-5
ARTÍCULO 16 PAISAJE	IV-5
ARTÍCULO 17 SUELO	IV-6
ARTÍCULO 18 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO	IV-6
ARTÍCULO 19 ESPACIOS LIBRES	IV-6
ARTÍCULO 20 FASE DE EJECUCIÓN DE OBRAS	IV-7
DISPOSICIÓN ADICIONAL	IV-7
DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.	IV-7
MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO.	IV-7

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO

ARTÍCULO 1

NATURALEZA JURÍDICA

1. El presente documento se tramita con la finalidad de proceder a la Modificación Menor – en adelante MM- del ámbito del Asentamiento Rural AR-16 Los Lomos. La delimitación territorial de la MM viene recogida en el Plano IU.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. Esta ordenación se desarrolla en el marco jurídico contenido en el artículo 164 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, 106 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias y concordantes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
3. Las determinaciones contenidas en el presente documento serán aplicables únicamente al ámbito definido en el apartado 1 de este artículo, siendo de aplicación a la misma, salvo lo dispuestamente expreso en esta ordenación, lo regulado en vigente Plan General de Ordenación de Gáldar (en adelante PGO'06).

ARTÍCULO 2

OBJETIVOS

1. Los objetivos específicos de la MM se concretan en los siguientes:
 - a. Adecuar las determinaciones urbanísticas a la realidad física y social de Los Lomos, así como facilitar la integración de la edificación existente en la ordenación.
 - b. Establecer parámetros claros de control del crecimiento y consolidación del proceso edificatorio en el asentamiento, en concordancia con su naturaleza rural y sin perjuicio de la cercanía al núcleo urbano.
 - c. Implementar medidas de integración paisajística ambientales y urbanísticas con objeto de preservar la calidad visual propia de Los Lomos, que constituyen la identidad local de los mismos.
 - d. Recuperar, proteger y reactivar el patrimonio histórico, cultural y etnográfico de Los Lomos, como factor fundamental del desarrollo tradicional del lugar.
 - e. Reconsiderar las formas de gestión y ejecución de las actuaciones en el Asentamiento Rural de Los Lomos, adaptando los objetivos planteados en el PGO y en el informe de la oficina técnica a lo dispuesto en el Capítulo III del Título I del DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en tanto en cuanto regula la ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales.

ARTÍCULO 3

ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial del presente Documento viene delimitado en el Plano IU-01 “SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO”.

ARTÍCULO 4

VIGENCIA

La ordenación contenida en el presente documento es inmediatamente ejecutiva una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente, y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'06, se ajustará a las previsiones de éste al respecto.

CAPÍTULO II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL

ARTÍCULO 5 DOCUMENTACION

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los artículos 58 y siguientes del Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias el presente Borrador consta del siguiente contenido documental:
 - TOMO I.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN
 - I.- MEMORIA INFORMATIVA
 - II.- PLANOS DE INFORMACIÓN
 - III.- ANEXOS:
 - a. ANEXO I.- ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
 - TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
 - I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
 - II.- PLANOS DE ORDENACIÓN
 - III.- NORMATIVA**
 - IV.- DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA
 - V.- ANEXOS
 - a. ANEXO I.- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO
 - b. ANEXO II.- SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - c. ANEXO III.- RESUMEN EJECUTIVO
 - TOMO III: INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En caso de discrepancia en la interpretación, tendrá primacía lo dispuesto en la normativa sobre los demás textos escritos y sobre la planimetría y, entre dos planos, el de mayor escala de definición.

TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO III. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 6 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

En el ámbito de actuación de la presente MM, a cualquier actuación que se lleve a cabo, se le aplicará los parámetros de ordenación que se detallan en los siguientes artículos, sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones de ordenación del PGO,06 en los parámetros no definidos en este Capítulo, recogidos en el Volumen III del Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Gáldar.

TÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS ZONA IV: VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS

CAPÍTULO IV. ORDENANZA AR-3

ARTÍCULO 7 ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ordenanza AR-3 será de aplicación a las condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de El Roque, Tegueste, El Saucillo, Las Rosas Bajo (C.Jaque), y El Palomar.

CAPÍTULO V. ORDENANZA AR-5

ARTÍCULO 8 ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ordenanza AR-5 será de aplicación a las condiciones particulares del Asentamiento Rural de Los Lomos 1º a 5º.

ARTÍCULO 9 CONDICIONES GENERALES (ARTÍCULO 48. CONDICIONES GENERALES DE LA NUOP DEL PGO)

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA
Manzana Cerrada.
2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
RETRANQUEOS: Se eliminan los retranqueos a eje del camino principal y de servicios, así como de los linderos de separación con otras parcelas.
3. CONDICIONES ESTÉTICAS
Se permiten indistintamente, el uso de cubierta plana o inclinada.

ARTÍCULO 10 ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

1. Será posible ocupar las superficies de espacios libre o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, sin que computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.
2. Asimismo, tampoco computarán aquellos espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
 - a. La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
 - b. La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
 - c. La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
 - d. La realización de obras en zonas comunes que logren reducir, al menos en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

TÍTULO IV. CONSIDERACIONES Y CONDICIONANTES AMBIENTALES: INCORPORACIÓN AL ARTÍCULO 48 DE LA NUOP DEL PGO

CAPÍTULO VI. MEDIDAS PROVENIENTES DEL DAE

ARTÍCULO 11 TRASLOCACIÓN DE ESPECIES

1. A tenor de lo dispuesto en el artículo 3.2.c de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, si se identificaran especies faunísticas o florísticas de relevancia por su singularidad o protección presentes en los suelos sin transformación urbanística previamente a su desarrollo, la totalidad de los ejemplares florísticos y faunísticos serán objeto de traslocación previa a la fase de obras, es decir, serán desplazadas intencionadamente a otras zonas sin transformación del entorno.
2. La traslocación a que se refiere el apartado 1 anterior, conllevará la formulación de un “Programa de intervención para la traslocación de especies a otros hábitats naturales” redactado y supervisado por el equipo técnico encargado de esta tarea.
3. Si se identificaran especies en régimen de protección, serán necesarias las autorizaciones legalmente exigidas por la administración competente en materia de custodia del territorio.
4. Se desarrollará un programa de seguimiento de las especies traslocadas que garantice el éxito de esta actuación, así como la implantación de medidas correctoras en caso necesario.
5. Hasta la culminación de la traslocación de todos los ejemplares florísticos y faunísticos, no se podrá realizar ningún tipo de obra.
6. Para las traslocaciones de individuos, se recabará información del Servicio Técnico de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria, a fin de determinar los lugares propicios.

ARTÍCULO 12 PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAS ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS

1. Se tendrá especial cuidado en la prevención de convertirse en un vector de propagación de especies exóticas invasoras; a tal fin se seguirán con los protocolos para ello establecidos, en la que se tomará como referencia la Guía divulgativa para el control y erradicación de Flora exótica invasora en Canarias, promovida por la Dirección General de Protección de la Naturaleza del Gobierno de Canarias, y elaborada en el Programa de Cooperación INTERREG V-A-MAC 2014-2020, y dentro de dicha guía, para el caso particular del rabo de gato (*Pennisetum setaceum*), lo dispuesto en la Orden de 13 de julio de 2014.
2. Se procederá a la plantación de vegetación autóctona en las zonas recubiertas con tierra, haciendo riegos de mantenimiento, sobre todo en verano, durante al menos 2 años y realizarán un programa de vigilancia ambiental que mida el índice de supervivencia de los individuos plantados, haciendo repoblaciones si fuese necesario y para eliminar la vegetación exótica que vaya apareciendo en la zona con visitas cada 3 meses, al menos durante 2 años.

ARTÍCULO 13 DOTACIONES

En el diseño de las dotaciones, se deberá aplicar, como primer criterio, posicionar las edificaciones previstas adosadas a las edificaciones existentes de su entorno. Como segundo criterio, se

posicionarán en la cota más alta de manera que se produzca un escalonamiento del espacio edificado conforme a la pendiente del asentamiento.

CAPÍTULO VII. MEDIDAS PROVENIENTES DEL IAE

ARTÍCULO 14 RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

1. En el alumbrado público se utilizarán lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y lumínica, y se diseñará siguiendo criterios de ahorro energético, priorizando las alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED), al tiempo que en su disposición se evite la emisión de luz por encima del horizonte de forma que produzcan la mínima perturbación al vuelo nocturno de las aves.
2. El alumbrado público estará dotado de un sistema de control inteligente de la potencia de la luz, reduciendo así el consumo innecesario de electricidad y de contaminación lumínica, así como de sensores de movimiento como medida que propicie el ahorro energético y la seguridad.

ARTÍCULO 15 RESIDUOS Y SANEAMIENTO

1. Se potenciará la reutilización y reciclaje de los escombros y residuos, siempre que sea factible durante las fases de ejecución de las determinaciones derivadas de la presente Modificación Menor, o en su defecto, su transporte a instalaciones administradas por un gestor de residuos debidamente autorizado.
2. Se implementará la cantidad de contenedores de residuos existentes en el ámbito del AR-16 de todas las categorías, especialmente aquellos destinados al reciclaje en cantidad mínima de tres localizaciones por cada una de las vías estructurantes.
3. Además de las medidas dispuestas en el PGO para el suelo rústico, el Promotor debe garantizar que se lleve a cabo una limpieza integral de todos los puntos en los que se hayan detectado residuos.
4. Con el fin de evitar las filtraciones de efluentes al terreno, todas las edificaciones deberán estar conectadas a la red de saneamiento.

ARTÍCULO 16 PAISAJE

1. En la Ordenanza AR-5 las infraestructuras se ubicarán salvando las perspectivas de los pasajes transversales entre los Lomos, permitiendo la conexión visual entre ellos y las vistas tanto hacia el entorno abancalado como hacia el mar.
2. En general, los elementos de contención que resulten necesarios deberán ser permeables, permitiendo el flujo natural de la fauna y el agua.
3. Los muros de contención de terrenos se ejecutarán a base de piedra seca, preferiblemente del lugar, permitiendo la preservación de la topografía y la estética natural del paisaje.
4. Los taludes resultantes del acondicionamiento de las parcelas se revegetarán de forma tradicional con flora asociada al tipo de suelo y a las condiciones climáticas del lugar.
5. En el exterior de las edificaciones, se prohibirá el uso de materiales reflectantes, discordantes con el entorno.
6. El color exterior de las edificaciones deberá disponerse según un cromatismo controlado en tonos y gamas blancas y ocre.

7. Con objeto de eliminar su impacto visual, deberá acometerse la sustitución del tendido eléctrico aéreo en el ámbito de la presente Modificación Menor y sustituirlo por un tendido eléctrico subterráneo. Con carácter prioritario debe abordarse el enterramiento del tendido aéreo que discurre junto a los bordes de las vías donde no está previsto edificar.

ARTÍCULO 17 SUELO

1. Durante los movimientos de tierras, tanto para construir edificios o para urbanizar, se procederá previamente a retirar la capa de suelo agrícola (suelo fértil) en las zonas a remover, reintegrándola en aquellos lugares que, en virtud de las obras, no vayan a quedar cubiertos e impermeabilizados.
2. Los fertilizantes a utilizar en las tareas agrícolas serán de origen orgánico, atendiendo a parámetros locales, como tipo de suelo, clima y vegetación.

ARTÍCULO 18 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

1. En el ámbito de la Modificación Menor, deberá garantizarse la protección de los elementos constructivos propios del origen agrícola de los asentamientos, tales como muros, estanques, aljibes, etc., conformados por cantería de toba volcánica local.
2. En los casos de derrumbe o demolición autorizada se deberá preservar el material sobrante de toba volcánica para su reutilización en obras de reforma o rehabilitación en el ámbito de la Modificación Menor.

ARTÍCULO 19 ESPACIOS LIBRES

1. Los espacios libres públicos se proyectarán promoviendo la creación de itinerarios accesibles que favorezcan la movilidad activa, dotados de bancos y árboles de porte que proporcionen sombra a los usuarios.
2. En los casos en los que no sea posible introducir este tipo de arbolado, se dispondrá de elementos de protección solar, tales como pérgolas con vegetación asociada, toldos u otros elementos que ayuden a minimizar la radiación solar.
3. Estarán asimismo dotados de la oportuna instalación de alumbrado público que responda a los criterios señalados en el Condicionante anteriormente referido a la Red eléctrica y alumbrado público. En todo caso, en su desarrollo abordará medidas orientadas al tratamiento de los siguientes aspectos:
 - a. Vegetación: Para la elección del arbolado y su ubicación serán tenidas en cuenta las distancias precisas entre copas y sistema radicular de cada especie, así como la menor afección a las edificaciones colindantes.
 - b. Pavimentos:
 - i. La pavimentación a utilizar en los espacios destinados a la circulación de peatones deberá ser antideslizante y filtrante.
 - ii. En los cambios de nivel, cuando resulten inevitables, los materiales, colores y texturas deben estar sujetos a las determinaciones contenidas en la Normativa de Accesibilidad.
 - c. Perspectiva de género: La ubicación y distribución del mobiliario urbano, jardinería e iluminación responderá a criterios de configuración de espacios de estancia que permitan la vigilancia pasiva y garanticen la seguridad de los usuarios.
 - d. Movilidad sostenible:

- i. Las calles Lomo Primero y Lomo V deben garantizar el doble sentido de circulación con objeto de facilitar el acceso desde Los Lomos a la Costa y viceversa.
- ii. Cada parcela deberá disponer en su interior de la reserva de al menos una plaza de aparcamiento de vehículo por cada 100 m² de superficie construida.
- iii. En el ámbito de la presente Modificación Menor, deberá permitirse el aparcamiento en la vía pública solo en tramos de calles de más de 10'00 mts. de anchura sin son de doble dirección y de 7'00 mts. de anchura si son de una sola dirección.
- iv. Atendiendo a la generalizada estrechez de las vías públicas en el ámbito de la presente Modificación Menor, para resolver la demanda de aparcamientos, deberán habilitarse áreas destinadas a aparcamiento de vehículos en cada uno de Los Lomos.
- v. Dada la reducida anchura de las calles, las aceras para la circulación de peatones deberán resolverse como plataforma única con la calzada destinada al acceso rodado de vehículos, diferenciadas mediante un cambio de pavimento y dotadas de bolardos para garantizar la seguridad de los peatones.

ARTÍCULO 20

FASE DE EJECUCIÓN DE OBRAS

1. Se llevará a cabo un mantenimiento adecuado de la maquinaria y se utilizará las que menos contaminantes emitan a la atmósfera.
2. Se emplearán técnicas adecuadas para la reducción de la emisión de polvo: empleo de mallas o regar con agua reciclada los focos de emisión a modo de ejemplo.
3. En ningún caso, se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos de dichas aguas sobre el terreno.
4. El tratamiento de las aguas residuales se llevará a cabo a través de instalaciones de depuración técnicamente admitidas. En todo caso, las aguas residuales generadas en las instalaciones de obra, como casetas de obra, zonas de oficina, etc., deberán ser retiradas por una empresa autorizada.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.

MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO.

1. Se modifica el artículo 48 de la NUOP del PGO de Gáldar en los términos dispuestos en esta Normativa.
2. Se modifica el artículo 51 de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO, eliminándose de la normativa Ar3 la referencia al Asentamiento Rural de Los Lomos.
3. Se modifica el artículo 53 de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO y se añade a su redacción la siguiente obligación con respecto a la ocupación, retranqueos, condiciones estéticas y condiciones ambientales:

OCUPACIÓN: La ocupación máxima en planta será del 80%.

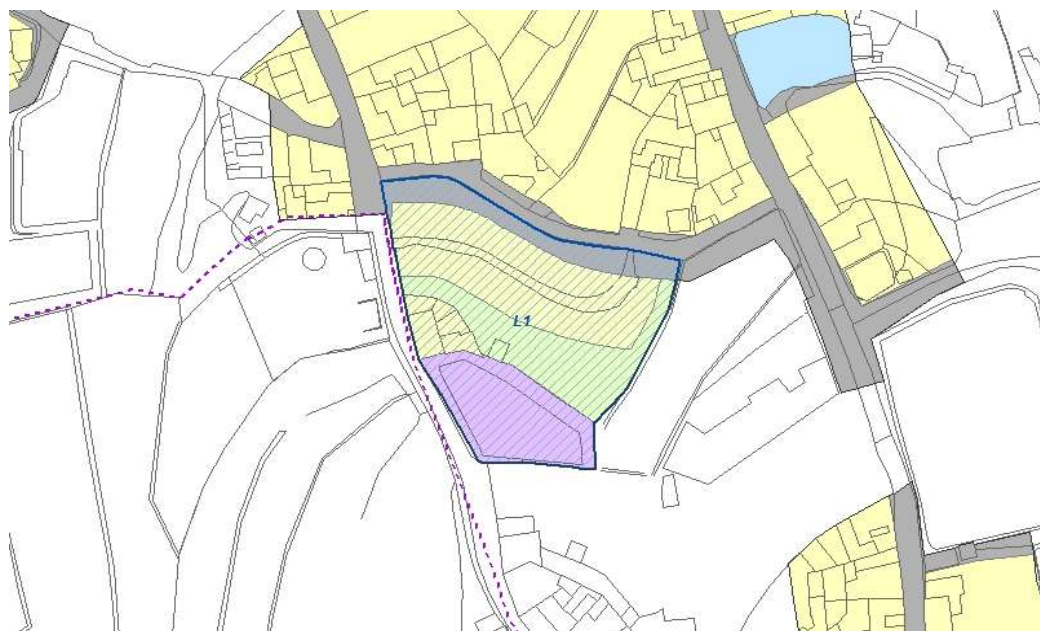
RETRANQUEO: La edificación se situará alineada a vial según planos de ordenación, respetándose un único retranqueo de 4 metros de ancho para aquellas parcelas que colinden con suelo rústico externo al asentamiento rural.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Serán de aplicación en su integridad las condiciones generales. Se permiten, indistintamente, el uso de cubierta plana o inclinada.

CONDICIONES AMBIENTALES: Serán de aplicación las condiciones particulares para ese asentamiento rural que se recogen en el artículo 48.

ANEXO I. ÁMBITOS REMITIDOS A UNIDADES DE GESTIÓN

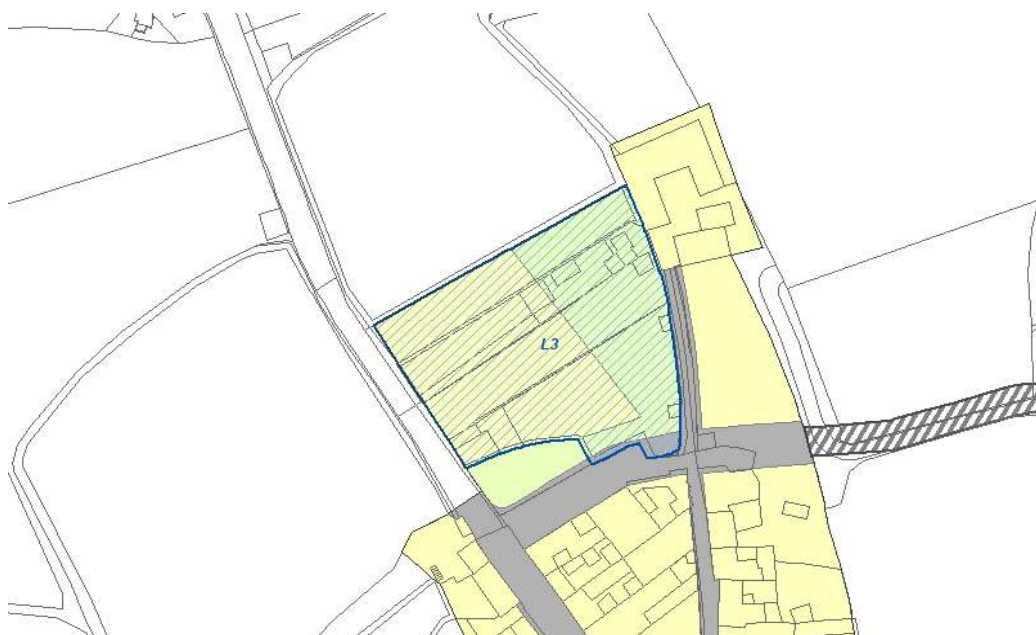
ÁMBITO REMITIDO A UNIDAD DE GESTIÓN					A.R.-1		
Superficie total (m2)					2.216		
Uso característico					Residencial		
Uso compatible					Comercial		
Densidad (Viv/ha)			23	Nº máximo de viviendas		5	
Coeficiente de edificabilidad bruta(m2/m2)			0,62	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		1.382	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA (m2)
	R	-	b3	2,70	100,00	3,00	-
	R	-	b2	1,80	100,00	2,00	-
	R	933,83	AR-5	0,60	80,00	2,00	560,30
	SOCIAL	513,42	S	1,60	100,00	2,00	821,47
TOTAL		1.447,25					1.381,77
SUP. SUELO					DOT+ELP A.138		SUP. CONSTRUIDA m2c
		RESIDENCIAL		933,83	224,12		560,30
		COMERCIAL COMPATIBLE		-			-
RESERVA: ART. 138		ESPACIOS LIBRES		-			
		ITINERARIOS PEATONALES		497,78			
		DOTACIONAL		513,42			
		SUBTOTAL		1.945,03			
		VIARIO		271,24			
		TOTAL		2.216,27	224,12		560,30
SISTEMAS DE EJECUCIÓN		PÚBLICA POR COOPERACIÓN			PLAZO		1 er Cuatrienio
PONDERACION DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coeficiente H
		0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00
							Densidad viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial					560,30		23
Aprovechamiento lucrativo comercial					-		
Aprovechamiento lucrativo total					560,30		0,29
Aprovechamiento medio					0,25	15%	0,21
10% Cesión (UDAs)					56,03		
Determinaciones de contenido ambiental							
Las Medidas 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 del PGO así como las que se incluyen en el Artículo 48 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada de dicho PGO. 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 desuperficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. El diseño de la dotación social se integrará en el estanque existente, que se incluye en el catálogo etnográfico.							



ÁMBITO REMITIDO A UNIDAD DE GESTIÓN					A.R.-2		
Superficie total (m2)					1.584		
Uso característico					Residencial		
Uso compatible					Comercial		
Densidad (Viv/Ha)			19		Nº máximo de viviendas		3
Coeficiente de edificabilidad bruta (m2/m2)			0,26		SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		404
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA (m2)
	R		b3	2,70	100,00	3,00	-
	R		b2	1,80	100,00	2,00	-
	R	674,05	AR-5	0,60	80,00	2,00	404,43
							-
	DD						
	E.L.	1.534,79					
TOTAL		2.208,84					404,43
	597,84						
				SUP. SUELO		DOT+ELP A.138	
		RESIDENCIAL	674,05				SUP. CONSTRUIDA m2
		COMERCIAL COMPATIBLE	-				404,43
RESERVA: ART. 138	ESPACIOS LIBRES		1.534,79		161,77		
	ITINERARIOS PEATONALES		-				
	DOTACIONAL		-				
	SUBTOTAL		2.208,84		-		
	VIARIO		1.099,69				
		TOTAL	3.308,53		161,77		404,43
SISTEMAS DE EJECUCIÓN		PÚBLICA POR COOPERACIÓN		PLAZO		1 er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	FI	Fi
		1,00	1,10	###	0,95	1,00	0,95
Aprovechamiento lucrativo residencial				404,43		Densidad viv/Ha	
Aprovechamiento lucrativo comercial				-			
Aprovechamiento lucrativo total				404,43			
Aprovechamiento medio				0,26		15%	
10% Cesión (UDAs)						40,44	
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 del PGO así como las que se incluyen en el Artículo 48 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada de dicho PGO . 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.							



ÁMBITO REMITIDO A UNIDAD DE GESTIÓN					A.R.-3		
Superficie total (m2)					2.233		
Uso característico					Residencial		
Uso compatible					Comercial		
Densidad (Viv/Ha)			27	Nº máximo de viviendas		6	
Coeficiente de edificabilidad bruta (m2/m2)			0,34	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		767	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA (m2)
	R		B3	2,70	100,00	3,00	-
	R		B2	1,80	100,00	2,00	-
	R	1.277,54	AR-5	0,60	80,00	2,00	766,52
	RESERVA		EQ				
	DD						
	E.L.	909,42					
TOTAL		2.092,00					766,52
				SUP. SUELO	DOT+ELP A.138		SUP. CONSTRUIDA m2
		RESIDENCIAL	1.277,54				766,52
		COMERCIAL COMPATIBLE	-				-
RESERVA:	ART. 138	ESPACIOS LIBRES	909,42		306,61		
		ITINERARIOS PEATONALES	-				
		DOTACIONAL	-				
		SUBTOTAL	2.186,96		-		
		VIARIO	46,53				
		TOTAL	2.233,49		306,61	766,52	
SISTEMAS DE EJECUCIÓN		PÚBLICA POR COOPERACIÓN		PLAZO		1 er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coeficiente H
		0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,86
							Densidad viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				766,52			
Aprovechamiento lucrativo comercial				-			
Aprovechamiento lucrativo total				766,52			
Aprovechamiento medio				0,34		15%	0,39
10% Cesión (UDAs)						76,65	
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 del PGO así como las que se incluyen en el Artículo 48 de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada de dicho PGO. 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.							



URBANFIX S.L.
CIF: B-76.301.944
C/ Doctor Verneau, 1 Oficina 107
35 001 - Las Palmas de Gran Canaria

tfno.: +34 928 965 167
e-mail: info@urbanfix.es



URBANFIX