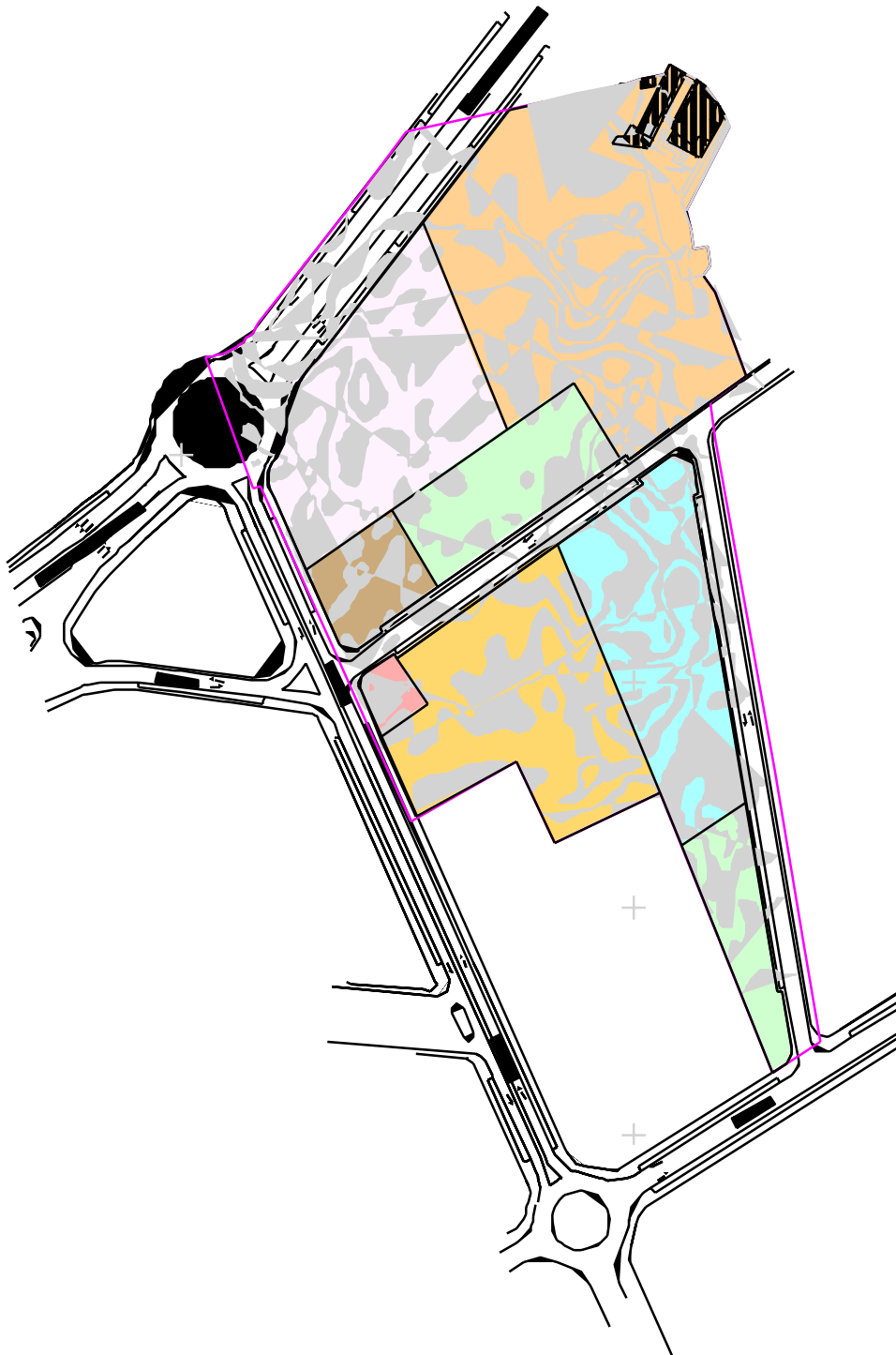


**DOCUMENTO DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR DE
SUELO URBANIZABLE SUSO-TS-10-PC
PUERTO DEL CARMEN - TIAS**



PROMOTOR: CENTRO EDUCACIONAL DAOS PTO. DEL CARMEN

ARQUITECTO: SUAREZ 4+ARQUITECTURA, S.L.P.

NOVIEMBRE 2013

INDICE

MEMORIA

1.- INFORMACION PREVIA.....	9
1.1. Objeto del Proyecto.....	9
1.2. Situación.....	9
1.3. Superficie.....	9
1.4. Linderos.....	9
1.5. Ordenanza de aplicación.....	10
2.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO.....	10
3.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE DICHO PLAN PARCIAL.....	10
4.- INFORMACIÓN URBANISTICA Y MEDIO AMBIENTAL.....	10
4.1. ISA.....	10
4.2. Actividades y edificaciones existentes.....	10
4.3. Red de caminos interiores.....	11
4.4. Infraestructuras existentes en el interior del ámbito.....	12
4.5. Conexiones de las redes previstas en el presente Plan Parcial.....	12
4.5.1. Red de distribución de agua potable y de riego.....	12
4.5.2. Red de energía eléctrica.....	12
4.2.3. Red de Telefonía.....	12
4.6. Afecciones impuestas por la legislación sectorial.....	13
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	14
6. DETERMINACIONES DEL PGOU DE TÍAS PARA EL SECTOR SUSO TS-10-PC.....	15
7. EXAMEN Y ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS.....	16
7.1. Alternativa 0.....	16
7.2. Alternativa 1.....	18
7.3. Alternativa 2.....	20
7.4. Cuadro comparativo de alternancias de ordenación.....	22
7.5. Justificación de que la solución propuesta constituye una unidad funcional.....	22
8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACION.....	23
8.1. Justificación del cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.....	23
9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ANEXO DEL REGLAMIENTO DE PLANEAMIENTO; DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO.....	27
9.1. Aprovechamientos.....	27
9.2. Reservas y estándares destinados a dotaciones y espacios libres.....	27

10. ORDENACIÓN PROPUESTA	28
10.1. Ordenación y zonificación.....	28
10.2. Estructura viaria.....	28
11. APROVECHAMIENTO Y CESIONES	28
12. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	29
12.1. Red Viaria.....	29
12.1.1. Ordenación viaria.....	29
12.1.2. Tipos de viario.....	29
12.1.3. Firmes.....	29
12.2. Red de distribución de agua.....	30
12.2.1. Demanda de agua.....	30
12.2.2. Conexión exterior.....	30
12.2.3. Descripción de la red.....	30
12.3. Red de Riego.....	31
12.4. Red de Saneamiento.....	31
12.4.1. Red de Saneamiento de Aguas Pluviales.....	31
12.4.2. Red de Saneamiento de Aguas Residuales.....	32
12.5. Red de Energía Eléctrica.....	32
12.5.1. Demanda de energía eléctrica.....	32
12.5.2. Conexión exterior.....	33
12.5.3. Red de baja tensión.....	33
12.6. Red de Alumbrado Público.....	33
12.7. Red de Canalización telefónica.....	34
13. GESTIÓN URBANÍSTICA	35
13.1. Sistema de actuación.....	35
13.2. Cumplimiento de artículo 46 del reglamento de planeamiento.....	35
14. EVALUACION DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION	35
14.1. Caracterización general de las determinaciones.....	35
14.2. Identificación y valoraciones de impactos.....	36
15. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS	37
15.1. Descripción de los recursos naturales necesarios para la ejecución del planeamiento.....	37
15.2. Medias ambientales protectoras, compensatorias y correctoras.....	37
15.2.1. Medidas correctoras respecto a las condiciones del viario e infraestructuras.....	37

15.2.2. Medidas protectoras o correctoras respecto a rasgos ambientales.....	37
16. PLAN DE ETAPAS.....	41
17. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.....	42
18. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	43

NORMATIVA

TÍTULO I. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.....	45
Artículo 1. Delimitación del sector y uso global.....	45
Artículo 2. Delimitación del sector y uso global.....	45
Artículo 3. Uso terciario.....	46
Artículo 4. Uso Industrial.....	47
Artículo 5. Uso Comunitario.....	48
Artículo 6. Uso de transporte y comunicaciones.....	49
Artículo 7. Usos Prohibidos.....	49
Artículo 8. Cuantificación y localización de las reservas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos.....	49
Artículo 9. Edificabilidad máxima del sector.....	50
Artículo 10. Regulación de la edificación.....	51
Artículo 11. Regulación de la parcela.....	51
Artículo 12. Caracterización de la trama urbana.....	51
Artículo 13. Previsión de aparcamientos.....	51
Artículo 14. Trazado y ordenación de las infraestructuras.....	52
Artículo 15. Accesibilidad a los espacios públicos.....	54
Artículo 16. Mobiliario urbano.....	55
Artículo 17. Medidas correctoras y protectoras.....	55
Artículo 18. Conservación de las obras de urbanización y edificación.....	59
TITULO II. NORMAS PARTICULARES PARA LA EDIFICACION.....	60
Parcela 1. Equipamiento Deportivo.....	60
Parcela 2. Equipamiento Bienestar Social.....	61
Parcela 3. Equipamiento Terciario.....	62
Parcela 4. Equipamiento Socio Cultural.....	63
Parcela 5. Equipamiento Servicios.....	64
Parcela 6. Equipamiento Deportivo privado.....	65
Cuadro resumen.....	66

PLANOS**I - PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I-1 Situación
- I-2 Emplazamiento
- I-3 Topográfico catastral
- I-4 Usos actuales del suelo
- I-5 Red viaria y accesibilidad

O - PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1 Zonificación general
- O-2 Parcelación
- O-3 Alineaciones y rasantes
- O-4 Unidades de actuación
- O-5 Red de saneamiento
- O-6 Red de abastecimientos y riego
- O-7 Red de media tensión
- O-8 Red de baja tensión
- O-9 Red de telecomunicaciones
- O-10 Red de alumbrado

MEMORIA

1.- INFORMACIÓN PREVIA.

1.1.- OBJETO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

Este trabajo tiene por objeto la redacción y ejecución de un Proyecto de Modificación del Plan de Ordenación SUSO-TS-10-PC, quedando anulado así el anterior con fecha de Octubre del 2010 redactado por el arquitecto Fernando Balseiro Arias.

1.2.- SITUACIÓN.

El presente Plan Parcial de Ordenación se sitúa en Puerto del Carmen en el término municipal de Tías, Lanzarote, provincia de Las Palmas.



1.3.- SUPERFICIE.

Se ubica sobre un territorio de 61.490,28 m², en el Sureste del núcleo urbano de Puerto del Carmen y al Sur de la Rambla Islas Canarias, entre los Planes Parciales conocidos como “Pocillos-Este” y “Matagorda”.

1.4.- LINDEROS.

El solar linda:

Norte: suelo urbanizable sectorizado.

Sur: suelo urbano.

Este: suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

Oeste: suelo urbano procedente de planes parciales ejecutados.

1.5.- ORDENANZA DE APLICACIÓN.

El presente Plan Parcial de Ordenación SUSO-TS-10-PC desarrolla las determinaciones a tener en cuenta para su ordenación en la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Tías a las Directrices Generales y del Turismo, Plan General pendiente de aprobación. Se ha realizado un estudio específico para la zona como establece el artículo 14.3b del Decreto 35/95, que posteriormente se desarrollará.

2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El contenido del presente Plan Parcial de Ordenación SUSO-TS-10-PC se ajusta a las disposiciones previstas en el Capítulo V, Sección Segunda y Tercera del vigente Reglamento de Planeamiento, así como 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 de sus Espacios Naturales.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE DICHO PLAN PARCIAL.

Actualmente existe una necesidad sociocultural que deriva en la consecuente redacción de un Plan Parcial de Ordenación, según los condicionantes establecidos en la adaptación del PGOU (Plan General de Ordenación Urbana de Tías), con un tratamiento coherente al territorio que linda con el Sur de la Rambla Islas Canarias, uno de los centro neurálgicos del núcleo urbano de Puerto del Carmen.

4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y MEDIO AMBIENTAL.

4.1. ISA

Este apartado se desarrollara en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

4.2. ACTIVIDADES Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Dentro del Sector existe un Colegio de Educación infantil, primaria y secundaria, con la característica de equipamiento educativo privado, propiedad del promotor que cuenta con un 60% del suelo

No existe ninguna explotación agrícola como actividad económica.

No se localiza en él fauna o flora de interés específico.

En el estudio de impacto ecológico se hará un estudio más exhaustivo al respecto.

4.3. RED DE CAMINOS INTERIORES

En el ámbito que nos ocupa, existe una vía asfaltada, que la recorre de Norte a Sur, sirve de acceso al colegio y tiene ejecutada la infraestructura de servicios para éste, faltando por ejecutar las aceras y alumbrado público y red de saneamiento.

4.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO

En el interior del ámbito solo existe la infraestructura mencionada, consistente en una línea de baja tensión y canalización de agua potable, así como una línea telefónica, que se ha instalado para el colegio mencionado.

4.5. CONEXIONES DE LAS REDES PREVISTAS EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

4.5.1 Red de distribución de agua potable y de riego

Paralela a la carretera de circunvalación de Puerto del Carmen, discurre una de las arterias generales de abastecimiento a dicha localidad, de la que es titular el Consorcio Insular de Aguas de Lanzarote de la que está previsto derivar mediante un ramal el caudal necesario para abastecer las necesidades previstas en el presente Plan Parcial de Ordenación.

En cuanto al riego existe la posibilidad de obtener agua procedente de la depuradora de Puerto del Carmen y en las inmediaciones del ámbito ya se encuentra una red general de distribución, concretamente en la rotonda frente al hotel Jameos Playa, cruce entre las calles Plutón y Marte.

4.5.2. Red de energía eléctrica

Existe una línea de 66KV, situada frente al acceso del Complejo "Don Paco Castilla" desde la que se prevé acometer en media tensión a la red de distribución interior al sector.

4.5.3. Red de telefonía

Existe una canalización por el borde de la carretera de circunvalación de Puerto del Carmen, desde la que se dotará de servicio al sector.

4.6. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

El suelo perteneciente al sector SUSO-TS-10-PC está afectado por las limitaciones impuestas por diferentes legislaciones, principalmente por su localización, de las que destacamos las más relevantes, como son:

Ley 37/2003, del 17 de noviembre, del Ruido, desarrollada por el Real Decreto 1.513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, y el Real Decreto 1.367/2007, del 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Respecto a la zonificación acústica, en los instrumentos de planeamiento urbanístico se debe incluir la territorial, conforme a la clasificación contenida en la legislación. Así, de todos los tipos de áreas acústicas posibles, en este sector de suelo se reconoce una única clase que es la que corresponde con los sectores del territorio con predomina de suelo de uso terciario diferente al recreativo y espectáculos. El citado Real Decreto 1.367/2007 establece una serie de objetivos y valores que se deben aplicar, y se especifica la metodología que se debe emplear para el cálculo concreto de cada sector. Así, para los sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario en concreto, se especifican las siguientes:

Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Índice L_d	Índice L_e	L_n
Sectores de territorio con predominio de suelo de uso terciario	70	70	65

Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a usos educativos o culturales.

Uso del edificio	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a usos hospitalarios, educativos o culturales

Uso del edificio	Índices de vibración
	L_{aw}
Uso educativo o cultural	72

Valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades

Uso del local colindante	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		$L_{k,d}$	$L_{k,e}$	$L_{k,n}$
Administrativo y oficinas	Despachos profesionales	35	35	35
	Oficinas	40	40	40
Educativo o cultural	Aulas	35	35	35
	Salas de lectura	30	30	30

Todo esto suponen límites a los índices máximos de ruidos y vibraciones que se van a poder soportar en este sector de suelo.

En cuanto a las servidumbres acústicas, establece la Ley 37/2003 que se delimitan en los mapas de ruido de infraestructuras, y gravan sectores del territorio afectados por el funcionamiento de infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo y portuaria y su entorna. El sector TS-10-PC no aparece afectada en ningún mapa de ruido; tan solo aparece afectada por servidumbres aeronáuticas que, como se verá en el siguiente punto, no tiene que ver con el ruido, sino con las alturas.

- Servidumbres aeronáuticas.

En concreto se deben tener en cuenta, entre otras, los siguientes:

Ley 48/60, del 21 de julio, sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por La Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, del 29 de diciembre, que establece las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.

Decreto 584/72, del 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificada por el Decreto 2490/74, del 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, del 5 de diciembre.

Real Decreto 2024/1976, del 30 de julio, por el que se modifican las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote.

Real Decreto 2591/1995, del 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

Orden del Ministerio de Fomento del 5 de septiembre del 2001, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote.

Según el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de fecha 1 de noviembre del 2009, respecto a la Revisión del Plan General de Ordenación de Tías, este sector de suelo urbanizable TS-10-PC está incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas, en concreto vulnera la Superficie Horizontal Interna y la Superficie Cónica. A pesar de esto, el Ministerio de Fomento en el año 2005 informó favorablemente la clasificación de suelo de este sector en el Plan General de Ordenación vigente, ya que la afección viene por la propia topografía del terreno.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El sector lo componen siete fincas catastrales, correspondiendo tres de ellas al mismo propietario, con lo que en realidad, nos deja con un total de cinco propietarios. No existe información Catastral actualizada del ámbito, por tanto se utilizarán datos obtenidos de la Oficina Virtual del Catastro, que deberán confirmarse con posterioridad.

	TITULAR	POLIGONO	PARCELA	SUPERF. m ²	S. DENTRO m ²	S. FUERA m ²
P1	CENTRO EDUCACIONAL DAOS	29	337 338 339	17.892,00	17.454,65	437,35
P2	C.E. DAOS	29	346	11.267,60	11.267,60	
P3	C.E. DAOS	29	345	16.799,43	16.263,65	535,77
P4	DESCONOCIDO	29	363	13.359,77	13.359,77	
P5	DESCONOCIDO	29	348	286,87	286,87	
P6	VICTOR DIAZ DIAZ	29	325	6.702,94	580,50	6.122,44
P7	AYUNT. TIAS	29	camino	2.276,96	2.276,96	
					61.490,28	

La promotora Centro Educacional Daos cuenta con un 68,43% del suelo afectado por el plan parcial y un 65% de la totalidad de parcelas catastrales.

6. DETERMINACIONES DEL PGOU DE TÍAS PARA EL SECTOR SUSO-TS-10-PC

El Plan General incluye las determinaciones de ordenación urbanística del sector de suelo urbanizable SUSO-TS-10-PC en su ficha correspondiente, en la que se recogen los parámetros básicos de edificabilidad, aprovechamiento urbanístico, sistemas generales y usos, y las reservas obligatorias de suelo, definiendo por usos pormenorizados superficies de suelo y edificabilidades. Se establece el sistema de ejecución privada y se incluye un plano en el que se refleja su delimitación.

El planeamiento general incluye el sector SUSO-TS-10-PC en el núcleo de Puerto del Carmen, estando situado entre las urbanizaciones de "Pocillos Este" y "Matagorda". Las propuestas de ordenación para el núcleo de Puerto del Carmen tienen como objetivo principal su consolidación como principal centro turístico de Lanzarote, proponiendo mejorar su nivel de equipamientos y servicios.

Incluido en el sector de suelo urbanizable se prevé parte del sistema general SGM-16V de uso primario correspondiente a la Rambla Islas Canarias.

En cuanto a las tipologías edificatorias se establecen unos porcentajes de la edificabilidad de equipamientos a desarrollar en tipologías edificatorias de dos y tres plantas de altura.

Las determinaciones para el desarrollo del sector que se establecen en La Memoria del PGOU en tramitación son:

- Uso característico: Terciario
- Superficie del sector: 61.490,28 m²
- Edificabilidad bruta del sector: 0,365 m²/m²
- Superficie edificada lucrativa: 22.444 m²/c
- Coeficiente de homogenización 1,638
- Aprovechamiento bruto: 36.763 UA
- Aprovechamiento medio: 0,598 UA/m²
- Sistema general incluidos: 5.430 m²
- Usos prohibidos: Residencial

7. EXAMEN Y ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS

En cumplimiento del artículo 58.2.d del Reglamento de Planeamiento, se hace constar que la ordenación propuesta por este documento es el resultado de la elección de la solución idónea de entre las diferentes alternativas propuestas.

Los diversos condicionantes que operan sobre el sector, tanto espaciales como funcionales, limitan las posibilidades de ordenación, una vez fijados los objetivos se han obtenido las diferentes alternativas de ordenación.

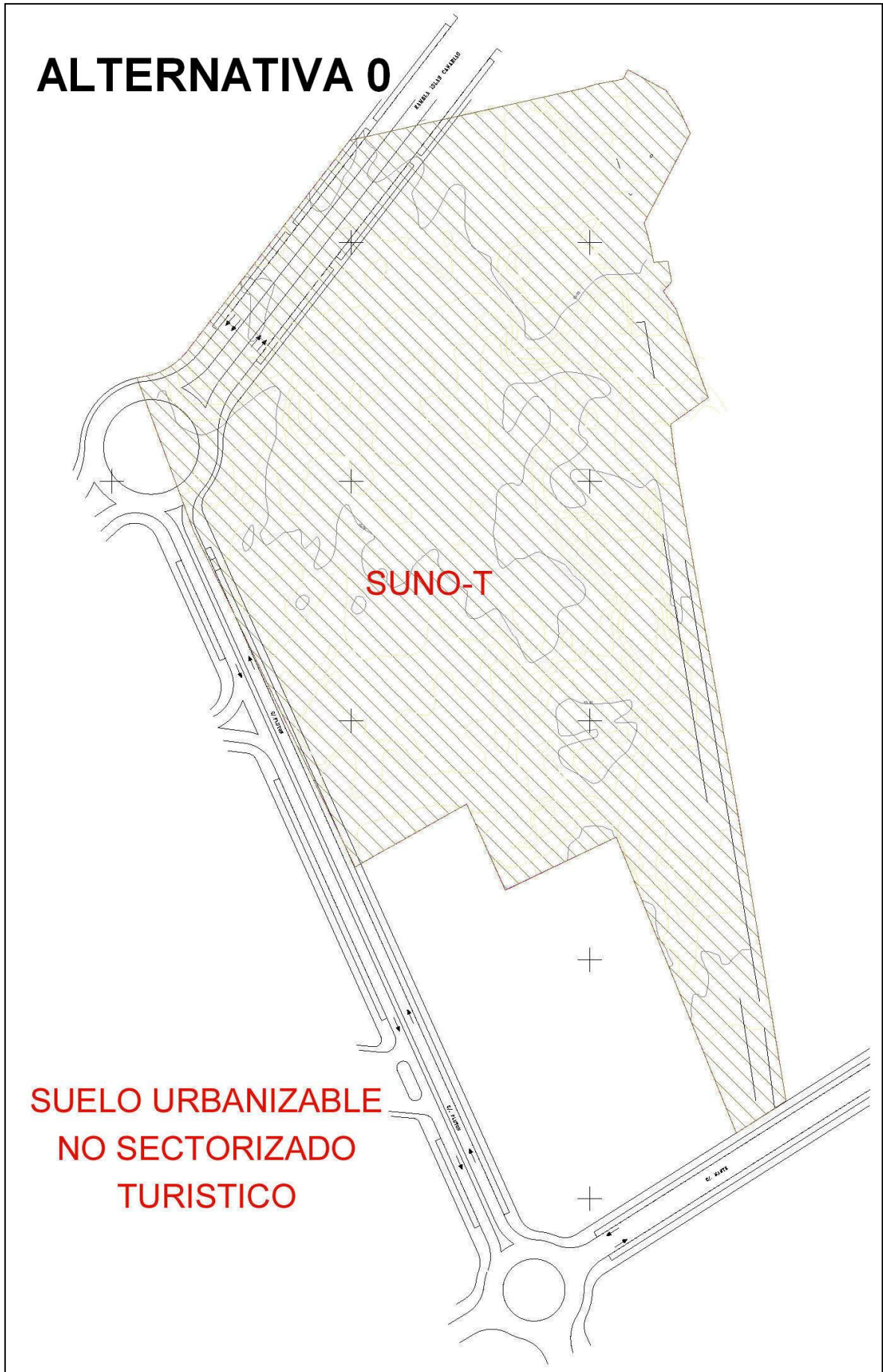
En relación a las alternativas de planeamiento se estudiaron tres variantes, optándose por la definitiva por las razones que se exponen a continuación:

7.1. ALTERNATIVA 0

Esta alternativa correspondería con la suposición de no intervenir en el sector, dejando el suelo en su estado actual, suelo urbanizable no sectorizado - turístico.

Esta alternativa, generaría un vacío poco recomendable, ya que el sector es muy pequeño en comparación con el resto de suelo urbano, quedando un hueco que supondría una ruptura del frente de edificación, que solo conduciría a acumular basura y escombros no controlados.

Otro motivo por el que no sería recomendable esta alternativa es que con la ejecución del sector se obtiene parte del suelo del sistema general municipal destinado al viario de la Rambla Islas Canarias (SGM-16V), siendo ésta una forma económica de obtener dicho suelo por parte del Ayuntamiento.

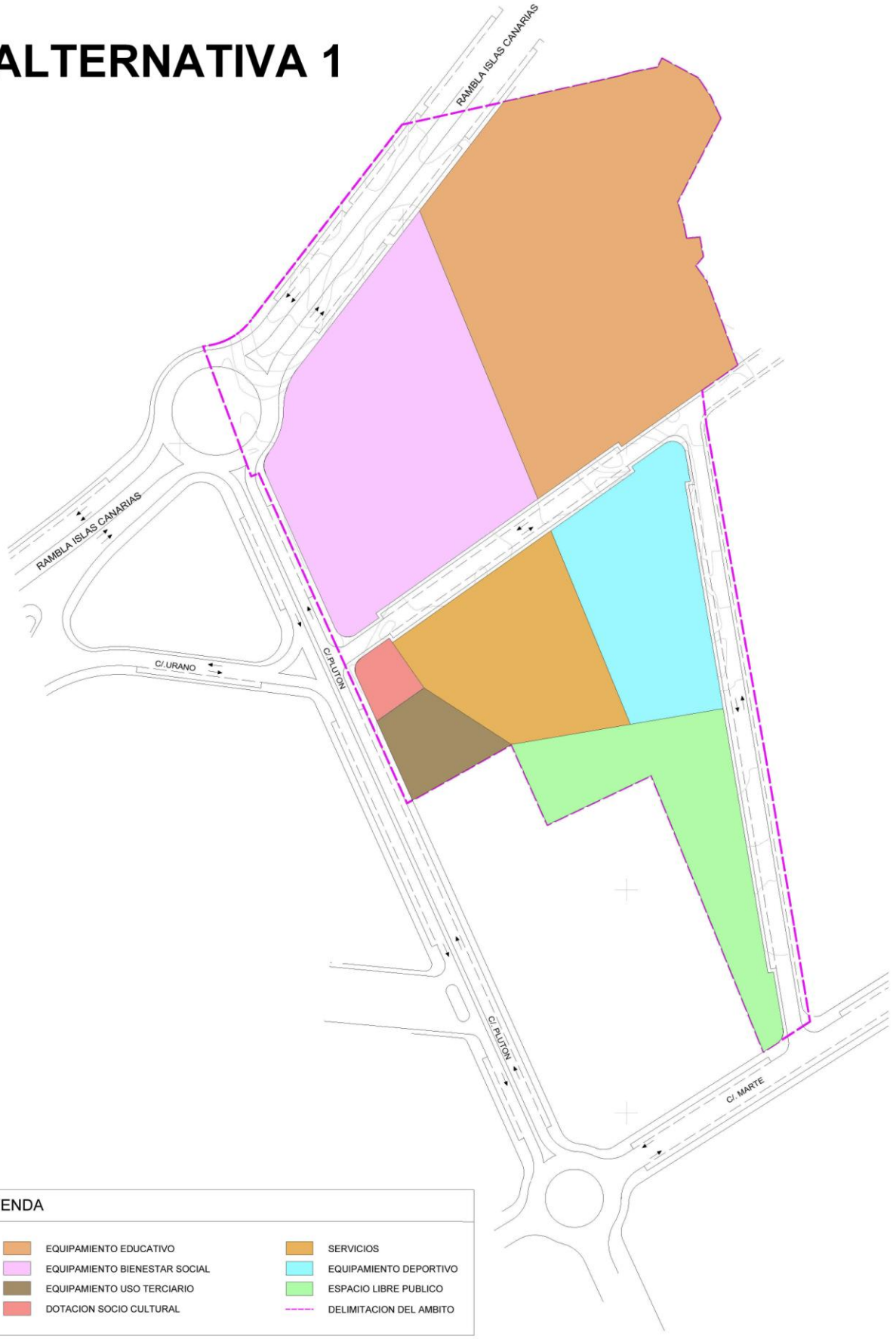


7.2. ALTERNATIVA 1

Se plantea únicamente la implantación de grandes equipamientos, distribuidos en manzanas rectangulares apoyadas en una red viaria ortogonal adaptada a la forma del sector, con una única parcela de espacios libres en la zona sur del sector. La red viaria se traza con dos ejes ortogonales para simplificar los accesos y costes de urbanización. Se descarta esta propuesta ya que era intención de la propiedad, subdividir el sector en dos Unidades de Actuación a efectos de favorecer la gestión, ya que existen acuerdos previos entre las partes, considerando además que con la alternativa reseñada se encarecen los costes de urbanización del sector.

Parcela	Uso	Superficie suelo m ² /s	Edificabilidad máxima m ² /c
1	Equipamiento Docente	17.471,41	9.609,27
2	Equipamiento Social	12.751,87	7.651,12
3	Comercial -Terciario	1.544,13	1.235,30
4	Dotacional Cultural	628,38	628,38
5	Servicio	5.467,11	3.280,27
6	Equipamiento Deportivo	5.443,05	1.088,61
	Espacio Libre Público	6151,84	0,00
	SGM-16V	5.430,00	0,00
	Viales	4.153,69	0,00
Total		61.490,28	22.257,65

ALTERNATIVA 1



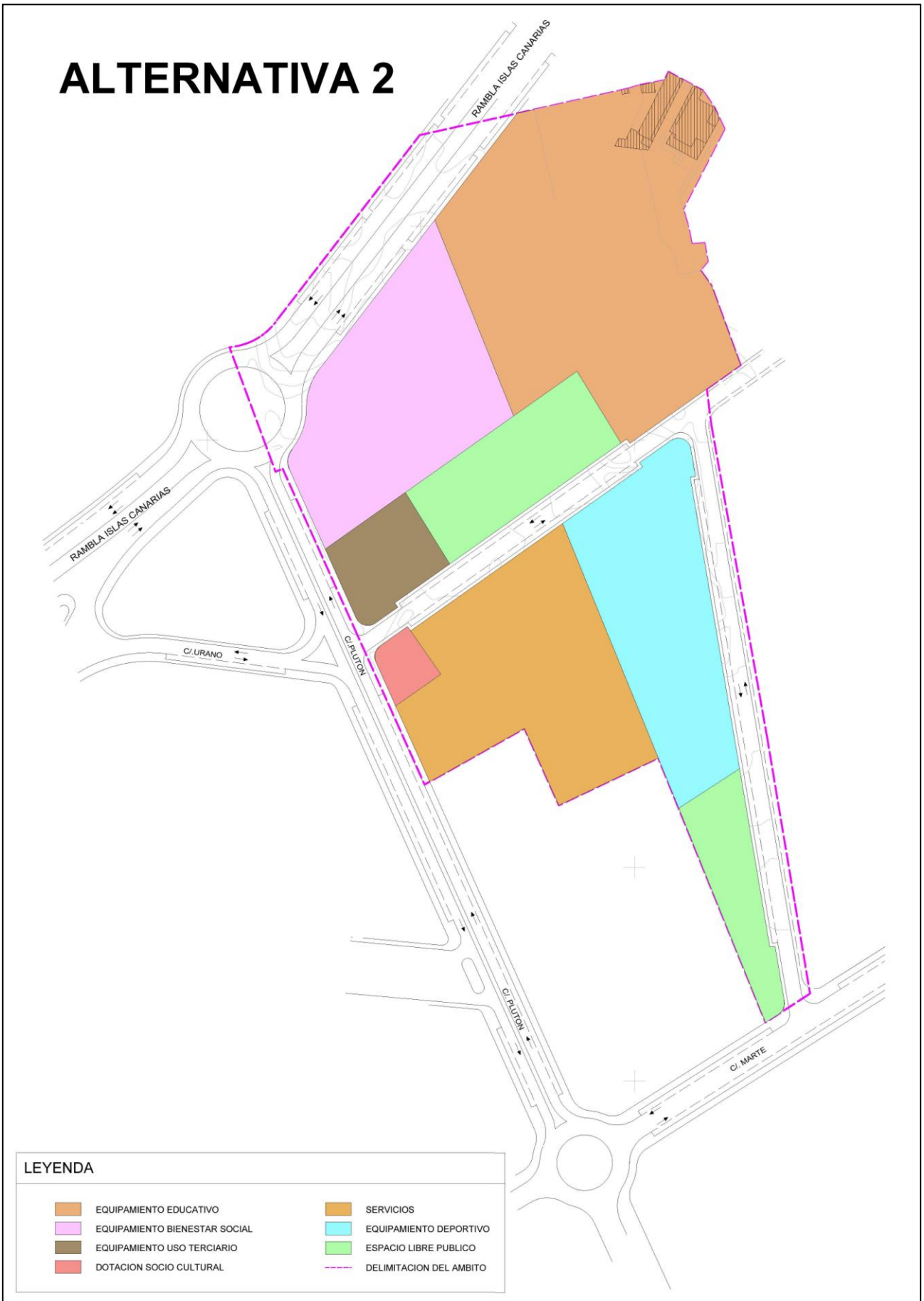
7.3. ALTERNATIVA 2

Misma solución a nivel de trama viaria que la Alternativa 1. En esta alternativa se propone que los equipamientos y los espacios libres se dispongan de manera que se distribuyan equitativamente repartidas en las dos Unidades de Actuación, facilitando de esta manera la futura gestión del ámbito. Así, se ha dispuesto una parcela de EL en la UA- I , centrada y próxima a los accesos, y otra parcela EL en el limite sur de la UA-2 junto a otra proyectada por el Plan General en un ámbito colindante, de tal manera que se sumen en el futuro, resultando una zona más amplia y atractiva.

Esta es la solución adoptada puesto que recoge todos aquellos aspectos positivos que presentaban las alternativas anteriores y apartando otras soluciones que en su conjunto muestran la viabilidad de la propuesta. Concretamente se mejora la dimensión de las manzanas edificables, lo que origina una mejor equidistribución. Los espacios libres se localizan, uno centralmente en la urbanización dando servicio a las parcelas dotacionales y de equipamiento, parcelas éstas últimas distribuidas adecuadamente en el sector, y otra en la zona sur, sumándose en el futuro al colindante.

Parcela	Uso	Superficie suelo m ² /s	Edificabilidad máxima m ² /c
1	Equipamiento Docente	16.144,79	8.879,63
2	Equipamiento Social	8.251,00	4.950,60
3	Comercial -Terciario	1.950,29	1.560,23
4	Dotacional Cultural	628,38	628,38
5	Servicio	8.849,48	5.309,69
6	Equipamiento Deportivo	7.406,63	1.481,32
	Espacio Libre Público	6.196,02	0,00
	SGM-16V	5.430,00	0,00
	Viales	4.153,69	0,00
Total		61.490,28	22.809,85

ALTERNATIVA 2



LEYENDA

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  EQUIPAMIENTO EDUCATIVO |  SERVICIOS |
|  EQUIPAMIENTO BIENESTAR SOCIAL |  EQUIPAMIENTO DEPORTIVO |
|  EQUIPAMIENTO USO TERCIARIO |  ESPACIO LIBRE PUBLICO |
|  DOTACION SOCIO CULTURAL |  DELIMITACION DEL AMBITO |

7.4. CUADRO COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACION

En el cuadro que se muestra a continuación se observa la comparación de superficies de las diferentes alternativas de ordenación planteada:

Uso		Alternativa 1	Alternativa 2
Superficies m ² c	Equipamiento Docente	17.471,41	16.144,79
	Equipamiento Social	12.751,87	8.251,00
	Comercial -Terciario	1.544,13	1.950,29
	Dotacional Cultural	628,38	628,38
	Servicio	5.467,11	8.849,48
	Equipamiento Deportivo	5.443,05	7.406,63
	Espacio Libre Público	6151,84	6.196,02
	Viales generales	9.583,69	9.583,69
Edificabilidad total (m ² c)		22.257,65	22.809,85
Coef. Edif. Bruta (m ² c/m ² s)		0,36	0,37

7.5. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL

En cumplimiento del Art. 554 del Reglamento estatal de Planeamiento, es necesario justificar que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

A tal efecto ha de señalarse que la urbanización en si misma es una unidad funcional autónoma conectada con el núcleo urbano de Puerto del Carmen, par das de sus calles limítrofes, calles Marte y Plutón, de tal manera que quedaría totalmente encuadrada en la trama urbana, dando continuidad a la zona.

8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Partiendo del criterio del Planeamiento General, el objetivo perseguido por la ordenación es potenciar la zona incrementando los recursos de dotaciones y equipamientos, sin causar impactos negativos sobre el entorno, resolviendo de forma adecuada las necesidades de la población ajustándonos lo máximo posible al ambiente natural.

El principal criterio para la ordenación ha sido fundamentalmente plantear un desarrollo basado en las recomendaciones del estudio de contenido ambiental aportado por el técnico, que se desarrollará de forma más extensa en el anexo correspondiente

8.1. JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

El artículo 60 del TRLOTCEC establece la obligatoriedad de exponer los motivos que dan lugar a la determinación de los aprovechamientos, según el cual *“en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones”*.

De esta forma el Plan General establece el aprovechamiento urbanístico global:

$$\text{APROVECHAMIENTO URBANISTICO (UA)} = \text{S} \times \text{C. Edif.} \times \text{C.h.}$$

Siendo:

S (m²): superficie de parcelas netas lucrativas de un área diferenciada del sector.

C. edif. (m²c/m²s): coeficiente de edificabilidad aplicable al área diferenciada.

C.h. (UA/ m²c): Coeficiente de homogenización.

En aplicación del artículo 60 del TRLOTCEC el Plan General establece los coeficientes para la determinación del coeficiente de homogenización, aplicado al sector SUSO-TS-10-PC los siguientes:

L : Coeficiente de localización en la estructura territorial

Mediante este coeficiente se cuantifica la relación entre el valor de la localización de un ámbito o sector y el valor de la localización del mismo, en función de criterios de mercado, ponderando aquellos que se consideren más lucrativos. La adscripción de valores para los coeficientes según localización se ha realizado teniendo en cuenta las características de accesibilidad, dotaciones y equipamientos, resultando la siguiente jerarquía, de mayor a menor.

El coeficiente de situación aplicado es el de Pto. del Carmen: 1,30

U : coeficiente de uso global

Mediante este coeficiente se cuantificara el valor del uso preponderante en cada

ámbito o sector, que en función de los criterios de mercado, se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo.

A efectos de realizar el cálculo este coeficiente se ha valorado en una orquilla entre 1 y 2, asignado el valor máximo a aquel uso que se considera más lucrativo.

El uso residencial en el marco del Plan General se considera como la base de los establecidos, por ser el uso global con carácter más característico dentro de los núcleos urbanos.

Dentro del Sector SUSO-TS-10-PC, no existen usos residenciales ni turístico alojativo, desarrollándose solamente usos de equipamientos y comercial, aplicando los siguientes coeficientes:

Equipamiento: 0,90

Comercial - Servicios: 0,90

T : coeficiente de tipología

Este coeficiente pondera parámetros como la edificabilidad o número de plantas que se tendrán en cuenta en cálculos posteriores que afecten a la cantidad de superficie lucrativa por superficie de suelo.

Desde el punto de vista del sistema de ordenación las Ordenanzas que afectan al cálculo se agrupan en tres grupos, que el Plan General indica los siguientes coeficientes:

Equipamiento: 1,40

Comercial: 1,40

Servicios: 1,40

Cálculo de los coeficiente de homogenización Ch:

Los coeficientes valorados determinados en los puntos anteriores servirán para determinar los coeficientes Ch, que se obtendrán por aplicación directa de L, U y T según las ordenanzas específicas, situación y régimen de la superficie valorada.

En la ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos, se han utilizado los coeficientes fijados por el planeamiento general en función de las distintas zonas tipológicas obteniendo los siguientes coeficientes de homogenización:

ZONA TIPOLOGICA	Coficiente Situación L	Coficiente de uso U	Coficiente de tipología T	Coficiente Homogenización Ch
Equipamiento Docente	1,30	0,90	1,40	1,638
Equipamiento Social	1,30	0,90	1,40	1,638
Comercial	1,30	0,90	1,40	1,638
Equipamiento Deportivo	1,30	0,90	1,40	1,638
Servicios	1,30	0,90	1,40	1,638

A partir de los valores de Ch se calculará el valor específico de la superficie afectada, multiplicando directamente Ch por la superficie construida de cada área diferenciada. Al establecer en el sector SUSO-TS-10-PC distintas ordenanzas, hay que aplicar distintos Ch para cada caso, obteniéndose de manera pormenorizada los distintos aprovechamientos del sector y el aprovechamiento global por la suma de estos.

Los aprovechamientos urbanísticos resultantes de la ordenación del sector son:

S-UA 1						
Parcela	Uso	Superficie	C. Edificab.	Edificabilidad	C. Homogen.	U.A.
1	Equipamiento Docente	16.144,79	0,55	8.879,63	1,638	14.544,83
2	Equipamiento Social	8.251,00	0,60	4.950,60	1,638	8.109,08
3	Comercial -Terciario	1.950,29	0,80	1.560,23	1,638	2.555,66
	Espacio Libre Público	3.867,40	0,00	0,00	0,00	0,00
	SGM-16V	5.430,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Viales	2.480,32	0,00	0,00	0,00	0,00
Totales		38.123,80		19.027,05		25.210

S-UA 2						
Parcela	Uso	Superficie	C. Edificab.	Edificabilidad	C Homogen.	U.A.
4	Dotacional Cultural	628,38	1,00	628,38	0,00	0,00
5	Servicio	8.849,48	0,60	5.309,69	1,638	8.697,27
6	Equipamiento Deportivo	7.406,63	0,20	1.481,32	1,638	2.426,40
	Espacio Libre Público	2.328,62	0,00	0,00	0,00	0,00
	Viales	4.153,69	0,00	0,00	0,00	0,00
Total		23.366,80		8.415,84		11.124

TOTAL SUPERFICIE DEL POLIGONO.....	61.490 m ²
APROVECHAMIENTO BRUTO.....	36.334 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO.....	0,591 UA/m ²

“El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendría dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresaría en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado”.

Según lo dispuesto en el artículo 71 del TRLOTENC, el establecimiento de la ordenación pormenorizada de un suelo urbanizable determina ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, la superficie de suelo precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del sector, como participación de la comunidad en las plusvalías. Por tanto, el aprovechamiento del sector SUSO-TS-10-PC correspondiente al Ayuntamiento por cesión gratuita asciende a la cantidad de 5.819 UA y el suelo preciso para materializarlo se determinará en el correspondiente proyecto de equidistribución de benéficos y cargas.

9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ANEXO DEL REGLAMIENTO DE PLANEAMIENTO; DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO

Con el decreto legislativo 1/2000 se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, especificándose los siguientes parámetros:

9.1. RESERVAS Y ESTÁNDARES DESTINADOS A DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES

Por tratarse de un sector de suelo urbanizable de uso dedicado a actividades del sector económico terciario, en aplicación del artículo 36 del TRLOTCEC, las reservas de suelo deben ser:

- Suelo destinado a Espacios libres públicos: 10% de superficie total ordenada, que en este caso es de 61.490 m², por lo que el mínimo es de 6.149 m². Se proyectan dos zonas de espacio libre que suman un total de 6.196,02 m².
- Suelo destinado a Dotaciones públicas: 1% de superficie total ordenada, lo que supondría 614,90 m². Se proyectar una parcela dotacional de uso sociocultural con una superficie de 628,38 m².
- Reserva de suelo con destino a equipamiento: 3% de superficie total ordenada, que supone una reserva de suelo de 1.844,70 m². En este caso no parece necesario esta reserva, puesto que todo el sector está destinado al uso de equipamiento, no obstante, se proyecta una parcela de 1.950,29 m² destinado a equipamiento comercial-terciario, para asegurar que este uso se establece en el sector.

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento teniendo en cuenta que la edificabilidad máxima es de 27.442 m², resulta una previsión de plazas de aparcamiento, a razón de 1/50 m² c., de 549 plazas de las que un máximo del 50 % estarán dispuestas en la vía pública, es decir, un máximo de 275 plazas.

En el plan parcial, se diseñan los viales que acogen 105 plazas, lo que supone un 19% del total exigido, por lo que el resto (81%) se instalarán en el interior de las parcelas.

Se reservarán, en el caso de que sea necesario, el número de plazas para disminuidos físicos establecidos en el Reglamento de la Ley 8/1.995 de 6 de abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

10. ORDENACIÓN PROPUESTA

10.1.- ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN

La presente solución plantea una propuesta racional, intentando darle al sector una funcionalidad coherente de acuerdo con los usos proyectados, similar al esquema ortogonal del Planeamiento Municipal aprobado.

Al ser un sector de escasas dimensiones y pocas parcelas, la trama es muy sencilla, con una sola calle añadida a la preexistente, se solucionan todos los accesos a las parcelas. Las cuales se ha procurado que fueran grandes, al objeto de permitir actuaciones de edificaciones singulares por tratarse de equipamientos.

10.2.- ESTRUCTURA VIARIA

El acceso se realiza desde las calles circundantes, siendo La Rambla Islas Canarias como borde norte del sector, la vía principal de conexión con el resto del municipio y de la isla. Además de esta vía, existen otras dos calles que bordean el sector, calle Marte y calle Plutón, lo que implica una accesibilidad inmejorable.

El diseño específico de la conexión y viales se aportará en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con los criterios que defina la legislación en el momento vigente.

11. APROVECHAMIENTO Y CESIONES

La superficie del sector es de 61.490 m² y el aprovechamiento medio es de 0,598 UA/m², resultando un aprovechamiento total de de $61.490 \times 0,598 = 36.763$ UA.

Al Ayuntamiento de Tías, le corresponde el 10 % del Aprovechamiento medio del área de reparto, más el suelo correspondiente al SGM-16V que está adscrito al sector y el correspondiente a la dotación (1% del suelo ordenado), cantidad que se obtendrá aplicando el 10 % al resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo del sector por la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general ó local preexistentes.

Cesiones Municipales:

- 10% Apr. 3.376 UA, del cual se reparten:
 - 2.521 UA de la unidad UA-1
 - 855 UA de la unidad UA-2
- Suelo del SGM-16V : 5.430 m²
- Dotación (1% del sector): 628,38 m²
- Espacio libre: 6.196,02 m²
- Viales: 6.634,01 m²

12. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

12.1. RED VIARIA

12.1.1. Ordenación viaria

La accesibilidad a la actuación propuesta desde el Norte se realiza desde La Rambla Islas Canarias, mediante una intersección con tipología de glorieta. Esta vía está en proyecto en el PGO y forma el SGM 16-V, del que el presente sector tiene la obligación de ceder una porción del suelo del mismo.

La accesibilidad al ámbito desde el Sur y el Poniente se realiza desde la C/ Marte y C/ Plutón, respectivamente. Ambas calles forman parte del suelo urbano ya existente.

12.1.2. Tipos de viario

El viario está conformado por los siguientes tipos:

a) Vial rápido: Vial 1 (rambla)

- Sección total 30,00 m, compuesta por:

Acera-banda de aparcamientos-doble carril-mediana reserva -doble carril-banda de aparcamientos-acera (2-2.5-7-7-7-2.5-2)

b) Vial 2

- Sección total 15.00 m, compuesta por:

Acera-banda de aparcamientos-vial doble sentido-banda de aparcamiento-acera (1.5-2.5-7-2.5-1.5)

12.1.3. Firmes

Se dispondrán las secciones de firme normalizadas por el Ministerio de Fomento, en función del tráfico correspondiente y de los resultados del estudio geotécnico que se realice en la fase de redacción del Proyecto de Urbanización.

Para el estudio económico del presente documento se han considerado los dos siguientes tipos de firme:

a) En las calzadas:

- Aglomerado bituminoso denso. 6 cm.
- Aglomerado bituminoso grueso. 6 cm.
- Base de grava-cemento. 20 cm.
- Sub-base de suelo-cemento. 20 cm.

b) En aceras se ha considerado:

- Pavimento de terrazo relieve antideslizante. 30x30 cm.
- Base de hormigón. 15 cm.

El trazado longitudinal del viario se ha diseñado con el criterio de ajuste en lo posible a la rasante actual de suelo, dado el tipo de edificación previsible, que exigirá el ahorro de movimientos de tierra; siempre cumpliendo con un número no excesivo de cambios de rasante y con una pendiente mínima del 0,6 % que permita la recogida de aguas pluviales.

12.2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

12.2.1. Demanda de agua

Se consideran los siguientes parámetros de demanda:

- Comercial y equipamientos. 9 l/m² edif.
- Coeficiente punta 2,4

Con los anteriores coeficientes, la demanda total de agua será:

- Comercial y equipamientos 27.442 m² x 9..... 246 m³/día

TOTAL.....246 m³/día

12.2.2. Conexión exterior

El suministro de agua se realizará desde La Estación Potabilizadora de Arrecife, a través de una arteria que transcurre por la LZ-40, de acuerdo con la demanda calculada anteriormente.

12.2.3. Descripción de la red

Según la disposición del viario, se hace necesario para disponer una red de distribución mallada, la disposición de dos tuberías, una bajo cada acera, ramificadas mediante conexiones entre ellas cruzando la calzada.

Considerando un caudal punta:

$$Q_p = 2,4 \times 246 \text{ m}^3/\text{día} = 590 \text{ m}^3/\text{día} = 7 \text{ l/sg}$$

En el Proyecto de Urbanización se definirá, calculará y dimensionará la red de suministro de agua, ajustándose a la normativa vigente.

En el interior de las parcelas se dispondrá de un aljibe con las dimensiones necesarias para la previsión de falta de suministro durante tres días.

12.3. RED DE RIEGO

La escasez del recurso de agua impone el uso reciclado de las aguas residuales para el riego de zonas verdes.

Se ha considerado la distribución de las aguas tratadas en la E.D.A.R. para el riego de:

- Arbolado de viales
- Ajardinamiento de parques públicos
- Limpieza de calles
- Ajardinamiento de parcelas dotacionales de uso público.

La limpieza viaria se propone que se realice por baldeo con camión regador, tomando el agua de hidrantes que a este efecto se dispongan en el viario, conectados a esta red.

Se propone una red de riego formada por una tubería de distribución de P.V.C. según los esquemas desarrollados en planos de los cuales se realizará un diseño de mayor definición en el Proyecto de Urbanización.

12.4. RED DE SANEAMIENTO

El presente Plan Parcial tanto por su ubicación como por su tamaño, plantea su red de saneamiento como respuesta al planeamiento expuesto. El documento propone la ejecución de una red de saneamiento que se continúa en la red Urbana y que se depura con fines de reutilización para riego, evitando en su trazado los bombeos innecesarios.

12.4.1. Red de Saneamiento de Aguas Pluviales

Los parámetros considerados en los cálculos realizados para el dimensionamiento de las redes han sido:

Período de retorno de precipitación 10 años
 Intensidad horaria máxima.....23 mm

Para superficie S de cuenca $150 < S < 200$ Has

Duración de la precipitación..... 30 min
 Intensidad de precipitación91 l/sg/Ha

Para superficie $100 < S < 150$ Has

Duración de la precipitación..... 20 min
 Intensidad de precipitación115 l/sg/Ha

Para superficie $S < 100$ Has

Duración de la precipitación..... 15 min
 Intensidad de precipitación135 l/sg/Ha

Coeficientes de escorrentía K

Ladera opuesta de la carretera	0,4
Viaro	0,9
Parques.....	0,2
Edificación cerrada	0,8

12.4.2. Red de Saneamiento de Aguas Residuales

Las aguas residuales son recogidas en colectores que discurren enterrados por los viales.

Los caudales previstos son los siguientes:

- Comercial y equipamientos turísticos complementarios

$$Q = 0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ edif./día}$$

- Caudal medio total.

$$\text{Comercial y equipamiento} = 27.442,89 \text{ m}^2 \times 0,01 = 274 \text{ m}^3/\text{día}$$

$$\text{TOTAL } Q_m \dots\dots\dots 274 \text{ m}^3/\text{día}$$

- Caudal punta total.

$$Q_p = 2,4 \times Q_m = 657 \text{ m}^3/\text{día} = 7,7 \text{ l/seg}$$

12.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**12.5.1. Demanda de energía eléctrica**

Para estimar la potencia demandada, se consideran los siguientes parámetros en función de los usos definidos para la actuación:

- Comercial, Equipamientos y Terciario 0,1 Kw/m² edif.
- Parques urbanos 5 W/m²

Resulta con arreglo a ellos la siguiente demanda total, incluyendo también las necesidades correspondientes a los servicios urbanos (Iluminación, etc.):

- Comercial, Equip. y Terciario 22.181,47 m² x 0,1 = 2.218 Kw
- Parques urbanos 6.196 m² x 0,05 = 310 Kw
- Alumbrado viario..... 10 Kw

$$\text{TOTAL} \dots\dots\dots 2.538 \text{ Kw}$$

12.5.2. Conexión exterior

La demanda de energía eléctrica de esta actuación será atendida desde la línea de Media Tensión 12/20 Kv existente que discurre por la calle Plutón hasta el complejo turístico "Don Paco Castilla".

La distribución de centros de transformación que se ha contemplado en el correspondiente plano de este documento, corresponde a la hipótesis de que todos los abonados se alimentarán en baja tensión. Situación posible pero que habrá de ser considerada con mayor detalle y conocimiento en el Proyecto de Urbanización, donde se habrá de contemplar las decisiones de grandes abonados para contratar directamente en media tensión, como puede ser el caso de grandes promociones y la parcela de uso deportivo.

En este nivel de planeamiento, se contempla esta hipótesis como máxima reserva de suelo, de modo que las futuras implantaciones en parcelas, y sus transformaciones posteriores, no se vean limitadas por falta de disponibilidad de suelo para CC.TT. no considerados inicialmente.

Con esa premisa, se ha comprobado la posibilidad de ubicar centros de transformación de máxima capacidad 2 x 630 Kva, con lo cual,

$$\text{N}^{\circ} \text{ CC.TT.} = \frac{3.018}{0,85 \times 2 \times 630} = 2.82$$

Se disponen 3 Centros de Transformación de capacidad 2 x 630 Kva.

12.5.3. Red de baja tensión

Desde los centros de transformación saldrán los circuitos que distribuyen la energía en baja tensión.

Se ha propuesto una distribución tipo de suministro a las parcelas, la cual se ha utilizado para estimar las longitudes posibles de red en Baja Tensión y el coste que ello supondría.

12.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

En la red de alumbrado público se propone que, teniendo en cuenta que la jerarquización que se producirá en el tráfico de vehículos y de personas es similar en las dos calles proyectadas, el nivel de iluminación en ambas calles debe ser el mismo.

La disposición de puntos de luz se efectuará de acuerdo con la obtención de los siguientes niveles de iluminación y coeficientes de uniformidad:

- Viales rodados.....20/25 lux. Cu 0,4
- Áreas peatonales 10/15 lux. Cu 0,3

En el plano de secciones del alumbrado público de este documento quedan expuestas las concepciones luminotécnicas propuestas. El diseño de detalle tenderá a remarcar los pasos de peatones y las intersecciones.

Aunque la iluminación considerada propone lámparas de vapor de sodio alta presión, el proyecto de urbanización podrá considerar en zonas particulares otras lámparas de mejor cromatismo.

Las luminarias serán cerradas y antivandálicas, debiendo disponer las de alto consumo de equipo reductor de potencia que permita reducir la intensidad lumínica, fuera del horario laboral, sin menoscabo de la seguridad.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente se ha diseñado una distribución de alumbrado como esquema previo y para valoración en el Estudio Económico. Esta distribución queda grafiada en el correspondiente plano de este documento, y básicamente comprende la siguiente tipología:

Luminarias de calzada de 150 W, sobre columnas de 8 m. de altura en disposición bilateral con interdistancia de 25 m. ubicadas en aceras.

12.7. RED DE CANALIZACIÓN TELEFÓNICA

Se ha previsto la siguiente demanda de líneas telefónicas:

- Dotacional y Equipamientos 21.249 m ² x 1 lín/500 m ²	43 líneas
- Comercial 1.560 m ² x 1 lín/50 m ² =	32 líneas
- Otros	21 líneas
TOTAL.....	96 líneas

El suministro de dichas líneas se realizará desde la Central Telefónica de Puerto del Carmen.

En el Proyecto de Urbanización se desarrollará, con mayor detalle, la disposición de arquetas y armarios de distribución que, desde las anteriores cámaras ramifiquen a las acometidas particulares.

13. GESTIÓN URBANÍSTICA

13.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El desarrollo del ámbito se realizará en dos fases, correspondiendo cada una de ellas a una Unidad de Actuación con la delimitación señalada en planos, de tal manera, que tanto las cargas como los beneficios sean equitativos.

Se desarrollará y ejecutará mediante un único proyecto de urbanización. El sistema de actuación será privado, por Compensación, desarrollándose dos proyectos, uno por cada Unidad, existiendo por lo tanto, dos Juntas de Compensación si fuese necesario

13.2. CUMPLIMIENTO DE ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Al tratarse de una urbanización de iniciativa particular deberá darse cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, indicándose en este sentido que los compromisos que adquieren los propietarios de los terrenos para su desarrollo son los establecidos por la Orden de 14 de mayo de 1991 que se recogen y precisan en el documento Plan de Etapas del presente Plan Parcial de Ordenación.

La conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento de Tías desde el momento de su recepción.

De forma previa a la aprobación definitiva del presente documento, la propiedad presentará mediante aval bancario por importe del 6 por 100 del coste que resulta estimado en el Estudio Económico del presente Plan Parcial para la implantación de los servicios como garantía de la ejecución del planeamiento.

14. EVALUACION DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION

14.1. CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LAS DETERMINACIONES

El documento de ordenación pormenorizada del SUSO-TS-10-PC, tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación de una nueva urbanización como implantación de un crecimiento urbano de Puerto del Carmen, que albergará equipamientos de carácter terciario, así como las dotaciones e infraestructuras necesarias para garantizar los mínimos necesarios.

La disposición, volumen, densidad y características de la edificación y de los espacios libres y complementarios son las variables que se tienen en cuenta en las diferentes alternativas contempladas.

Las determinaciones de ordenación que mayores consecuencias ambientales causarán son las que se materializarán en forma de urbanización y edificación, con los consecuentes movimientos de tierras y rectificación de las formas de la topografía del terreno. Incluso los espacios libres deben ser remodelados parcialmente para adaptar sus topoformas a las nuevas rasantes.

Desde esta perspectiva se plantea la valoración de la incidencia de los posibles impactos sobre los diferentes elementos del paisaje de forma conjunta, ya que prácticamente todo el sector se verá transformado con respecto a las condiciones actuales.

El impacto sobre la calidad visual se ha analizado desde el punto de vista más frecuente o transitado, en este caso desde la Rambla Islas Canarias, que es desde donde las perspectivas son mayores.

14.2. IDENTIFICACION Y VALORACION DE IMPACTOS

La valoración de impactos potenciales o previsibles derivados de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del sector, se apoya en una matriz de valoración de doble entrada, en donde se ponen en relación las diferentes elementos que podrán verse afectados por la materialización de las determinaciones contempladas en la Memoria de Ordenación.

Estos elementos son, además de los factores físicos, los relativos al medio socio-económico.

Para valorar el impacto sobre cada uno de los elementos se ha considerado la fase de actuación en la que previsiblemente se producirán, la probabilidad de ocurrencia, la duración, la extensión, la singularidad del elemento afectado, la reversibilidad de la acción, el potencial de recuperación espontánea del impacto, signo del impacto y como síntesis de la anterior su magnitud (o significatividad).

Se incorpora también al proceso de valoración la posibilidad de minimización de los efectos mediante medidas correctoras.

Esta matriz de caracterización y valoración es complementada con un cuadro de síntesis que facilita la comprensión global de la valoración.

15. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

15.1. DESCRIPCION DE LOS RECURSOS NATURALES NECESARIA PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

La ejecución de las actuaciones que se deriven de las determinaciones de ordenación pormenorizada de este documento se nutrirá de materias primas o recursos naturales de origen comercial, no estando previsto el consumo de materiales in situ, salvo la propia ocupación del suelo que resulta de la ordenación. El suministro de agua de abasto se realizará a partir de la red de suministro actual.

15.2 MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS, COMPENSATORIAS Y CORRECTORAS

Tras la identificación y valoración de los posibles efectos de las determinaciones del documento de ordenación pormenorizada se definen a continuación una serie de medidas tendentes a evitar o minimizar los efectos que, según la valoración anterior, pueden producir en su desarrollo el modelo de ordenación.

15.2.1 Medidas correctoras respecto a las condiciones del viario e infraestructuras

- El trazado de las vías rodadas y peatonales deberán prever la evacuación de las aguas de escorrentía.
- Se velará por la vigilancia ambiental de las obras y por el cumplimiento de la legislación ambiental vigente, con el fin de prevenir vertidos de residuos, escombros o efluentes en los ámbitos.
- Se evitará el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos.
- Durante la ejecución de obras los residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado.

15.2.2 Medidas protectoras o correctoras respecto a rasgos ambientales

Las condiciones estipuladas para la protección del patrimonio ambiental se imponen a cualquier actividad que el suelo albergue con objeto de que no se produzcan agresiones ambientales.

De este modo, cualquier incidencia sobre el entorno, susceptible de originar su deterioro, deberá atenuar su efecto mediante actividades orientadas a la armonización ambiental y paisajística.

- Respecto a la vegetación:

- Se deberá establecer medidas correctoras que salvaguarden las variables ambientales que siguen o, en su defecto, que atenúen los efectos que la actividad antrópica ejerce sobre ellas. Para la vegetación se establecen las siguientes:
- Las plantaciones en jardines que se lleven a cabo deben realizarse con especies autóctonas que estén adaptadas a las circunstancias paisajísticas y ambientales. Se prescindirá de las especies que demanden un consumo excesivo de agua.
- No podrá modificarse el emplazamiento de especies vegetales y animales protegidas, pero de ser obligada la búsqueda de una nueva ubicación se deberá garantizar la conservación de su estado original.
- No se utilizarán especies que en ese momento estén declaradamente expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico y que, por lo tanto, puedan ser focos de infección.
- Los encargados del mantenimiento de las zonas verdes deberán mantenerlas en buen estado de conservación, limpieza y ornato. Igualmente realizarán los adecuados tratamientos fitosanitarios preventivos, en evitación de plagas y enfermedades de las plantas.

- Respecto a la geología y a la geomorfología:

- Se minimizará la formación de desmontes y taludes mediante la adaptación de edificios e infraestructuras a la pendiente.
- La actual cubierta de rofe (piroclasto negro) dispuesta artificialmente para los anteriores usos agrícolas, tanto la afectada por las obras de urbanización previstas como por las obras de edificación, será recogida previamente a la ocupación del suelo, para su posterior utilización como cobertura en los espacios libres ajardinados o para usos estrictamente agrícolas en otros lugares del municipio.
- Cuando se prevea la generación de movimientos de tierra que ocasionen volúmenes que excedan de los 5.000 m³, los proyectos deberán incluir un estudio que garanticen las medidas correctoras que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad y la erosionabilidad del suelo. Se recomienda la utilización de dichos materiales para el relleno de las zonas que han quedado más deprimidas como consecuencia de antiguas actividades extractivas.

- Respecto al recurso edáfico:

- Se favorecerá el drenaje con objeto de evitar el enchancamiento del suelo.
- Quedarían terminantemente prohibidas las actividades susceptibles de contaminar los suelos como la utilización de fertilizantes.

- Respecto al paisaje:

- Queda prohibido el vertido de basuras y escombras.
- Las instalaciones de servicios, como el centro de mando de alumbrado publico, se ubicarán en zonas que visualmente ocupen un lugar secundario.
- Cuando los movimientos de tierra originen taludes se llevarán a cabo su revegetación para evitar procesos erosivos.
- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de los taludes y desmontes. Su mantenimiento debe quedar garantizado.
- Las edificaciones deberán mostrar sus paramentos y cubiertas acabadas mediante el empleo de formas, materiales y colores que favorezcan una adecuada integración paisajística.
- Con objeto de eliminar, o en su defecto atenuar, el impacto visual que genera el tendido aéreo, eléctrico y telefónico, y el cableada de fachadas, se llevará a cabo el trazado subterránea del cableado.
- La ubicación de contenedores de residuos en las zonas publicas se hará de tal manera que causen el menor impacto en la perspectiva visual. A tal efecto se recomienda la construcción de locales de baja altura, con una adecuada integración paisajística, donde se almacenen los contenedores.

- Respecto al uso racional de los recursos naturales:

- Las nuevas edificaciones deberán servirse, en la medida de lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente, de energías renovables.
- El tratamiento de las aguas residuales, dispondrá de instalaciones de depuración adecuadas, al objeto de una correcta protección del medio ambiente y de la salubridad pública.

- Respecto al patrimonio arqueológico, arquitectónica y etnográfico:
 - El hallazgo fortuito de un yacimiento arqueológico durante la ejecución de las obras llevan a su paralización hasta que se analice su valor y se determinen las medidas a adoptar.

- Respecta a la generación de residuos:
 - Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el ámbito.
 - Limitar el uso de materiales energéticamente inadecuados o ambientalmente nocivos en su ciclo de vida.

- Respecto a las connotaciones ambientales de las dotaciones:
 - Los espacios libres públicos, se destinarán de forma preferente a áreas ajardinadas. La decisión de destinarlos a otras dotaciones debe quedar adecuadamente justificada.
 - En parques y jardines se preservaran y reforzaran visualmente los elementos naturales que configuran el territorio que serán vinculados mediante una trama peatonal conexas.

16. PLAN DE ETAPAS

El presente plan de etapas se redacta de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Se ha indicado anteriormente que el sector está dividido en dos Unidades de Actuación, que pueden acometer su ejecución en la misma etapa o en etapas separadas en el tiempo, pero cumpliendo los siguientes plazos:

1.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN GLOBAL:

1 AÑO desde la aprobación definitiva del PGO.

2.- PROYECTO DE COMPENSACION UA-1/UA-2:

1 AÑO /3AÑOS desde la aprobación definitiva del PGO.

3.- URBANIZACIÓN:

3 AÑOS para cada Unidad de Actuación, a contar desde el inicio de las obras, las cuales deberán comenzar en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del proyecto de Urbanización y el correspondiente Proyecto de Compensación, según lo dispuesto en el artículo 169.1 del TRLOTENC, modificado por el artículo 24 de la Ley 6/2009, del 12 de mayo, sobre medidas urgentes en materia de ordenación territorial.

4.- EDIFICACION:

5 AÑOS para cada Unidad de Actuación, desde la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

17. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Se incluye en este Capitulo una estimación de los costes de las obras de urbanización y de la implantación de las redes de servicios, así como de las obras necesarias para conectar con la estructura general colindante. El estudio no incluye los costes de obtención de suelo.

Coste de las obras de urbanización:

Nº CAPÍTULO	PARTIDA	COSTE EN €	PORCENTAJE
CAPÍTULO I	Movimiento de tierras	122.673,60 €	7 %
CAPÍTULO II	Pavimentación de viales	210.297,60 €	12 %
CAPÍTULO III	Pavimentación de aceras	350.496,00 €	20 %
CAPÍTULO IV	Señalización y balizamiento	17.524,80 €	1 %
CAPÍTULO V	Red de saneamiento	175.248,00 €	10 %
CAPÍTULO VI	Red de pluviales	105.148,80 €	6 %
CAPÍTULO VII	Red de abastecimiento	122.673,60 €	7 %
CAPÍTULO VIII	Red de riego	35.049,60 €	2 %
CAPÍTULO IX	Red de telecomunicaciones	70.099,20 €	4 %
CAPÍTULO X	Línea subterránea de MT	35.049,60 €	2 %
CAPÍTULO XI	Centros de transformación	17.524,80 €	1 %
CAPÍTULO XII	Línea subterránea de BT	140.198,40 €	8 %
CAPÍTULO XIII	Alumbrado publico	157.723,20 €	9 %
CAPÍTULO XIV	Jardinería y Ornamentación	87.624,00 €	5 %
CAPÍTULO XV	Seguridad y Salud	17.524,80 €	1 %
CAPÍTULO XVI	Servicio Afectados	87.624,00 €	5 %
TOTAL DE EJECUCIÓN DE MATERIAL		1.752.480,00 €	100 %
6% de Beneficio Industrial		105.150,00 €	
TOTAL DE EJECUCIÓN POR CONTRATA		1.857.630,00 €	

18. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

VALORACIÓN TOTAL DEL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN			
CONCEPTO	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
Coste del Suelo	61.921 m ²	20 €/m ²	1.238.420,00 €
Urbanización	61.921 m ²	30 €/m ²	1.857.630,00 €
Proyectos y Dirección de Obra (8% de los costes de Urb.)	1	148.610 €	148.610,00 €
Conexión con redes de agua y teléfonos	1.428m ²	100 €/m ²	142.800,00 €
SUBTOTAL 1			3.244.660,00 €
Gastos de Escritura, transmisiones y varios (4,5 % del Subtotal 1)			146.009,70€
SUBTOTAL 2			3.390.669,70 €
Beneficio de la promoción (9%)			305.160,27 €
TOTAL COSTE DEL DESARROLLO DEL PLAN			3.695.830,00 €
Repercusión por la superficie del Plan:			59,68 €/m ²

Arrecife, 19 de Noviembre 2013

Fdo.: Antonio L. Suárez Castro
Arquitecto

NORMATIVA

TÍTULO I. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Artículo 1. Determinación del sector y uso global

1. El sector de suelo urbanizable TS-10-PC está situado en la zona este de la localidad de Puerto del Carmen, lindando al norte con la Rambla Islas Canarias y al sur con la calle Marte, con una superficie total delimitada de 61.490 m².
2. el Plan General de Ordenación le asigna como uso global el terciario.

Artículo 2. Régimen de usos pormenorizados

1. El régimen de compatibilidad de usos establecido por el Plan General de Ordenación de tías es el siguiente:

a- Uso característico: es aquel uso que caracteriza una zona, parcela o edificación concreta, teniendo la consideración de uso de implantación prioritaria en éstas, pudiendo servir de referencia para las condiciones de implantación de otros usos admisibles en base de una fracción, relación o porcentaje de él.

b- Uso asociado: es aquel uso que resulte necesario para la correcta operatividad del uso característico, bien sea por venir impuesto desde normativas sectoriales o porque se propia naturaleza lo justifique plenamente, debiendo en todo caso cumplir con las condiciones particulares establecidas para el concreto uso. A los efectos de fijar los parámetros de su implantación, tendrá la consideración de uso tolerado compatible.

c- Uso tolerado: son aquellos usos no obligados que dependiendo de su grado de implantación en un área o parcela, pueden coexistir en armonía con los usos característicos, pudiendo en determinadas circunstancias llegar a sustituirlos sin provocar distorsione, distinguiéndose, en base al grado de implantación permitido entre:

- *Uso tolerado compatible*: se consideran como tales, aquellos usos de implantación no obligada, que puedan coexistir con el característico sin llegar en ningún caso a sustituirlo. Se limita la implantación de los usos compatibles a un máximo del 50% de la edificación y ocupación que corresponda a la parcela o edificio y el 100 % de planta baja en zonas de manzana compacta.

- *Uso tolerado alternativo*: se entienden como tales, aquellos usos de implantación no obligada, que en determinadas condiciones podría llegar a sustituir al característico sin más limitaciones que las derivadas de la aplicación de los parámetros de edificación y uso que corresponden a la parcela. Una vez producida la sustitución del mismo, éste pasará a tener carácter de uso característico a los efectos de aplicación del régimen específico de usos.

d- Uso vinculado: se entienden como tales, aquellos usos que son de implantación obligatoria e inseparable junto al uso característico del edificio o parcela.

e- Uso prohibido: se entienden como tales, aquellos usos cuya implantación se prohíbe expresamente por el Plan general de Ordenación.

2. En cada una de las zonas tipológicas de este sector se especifica el concreto régimen de compatibilidades de usos.

Artículo 3. Uso Terciario.

1. Los usos terciarios tienen por finalidad la prestación de servicios al público, a empresas u organismos, tales como el comercio, información administración, gestión financiera y otras similares. Los usos terciarios que se pueden implantar en este sector, con las condiciones establecidas en la Normativa del Plan General, son los que se relacionan en los siguientes puntos.

2. El *uso comercial* se permitirá en las siguientes categorías:

a- Categoría I: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes que no superen los 200 m² en superficie útil. La licencia de apertura, modificación o ampliación de locales corresponde al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto por legislación sectorial vigente.

b- Categoría II: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes o agrupados, con una superficie de venta al público inferior a la mínima exigida para ser considerada como “gran superficie”, y no requiera para su apertura de “licencia comercial específica”, todo ello de acuerdo a la legislación sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia de apertura.

3. El *uso de oficinas* de permitirá en las siguientes categorías:

Local de oficina: cuando no se da el supuesto previsto en el párrafo anterior, pudiendo situarse en edificios de uso compartido.

4. El *uso recreativo* sólo se admitirá en la categoría de salas de reunión, entendidas como aquellos establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos, tales como, discotecas, salas de fiestas y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales donde se practiquen juegos de azar. Estos establecimientos no podrán disponer de instalaciones de música y /o zonas destinadas al baile situadas en el exterior de los locales. En todo caso los locales deberán disponer de las medidas correctoras necesarias para el control de los niveles de ruidos exigidos por la legislación sectorial vigente y ordenanzas municipales.
5. El *uso de restauración y bares* que comprenden las actividades productivas ligadas a los establecimientos destinados al consumo de alimentos y bebidas, tales como restaurantes, bares, cafeterías y similares.

Artículo 4. Uso Industrial

1. El uso industrial es el que corresponde a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, incluyendo las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad principal. Los usos industriales que se pueden implantar en este sector, con las condiciones establecidas en la Normativa del Plan General, son los que se relacionan en los siguientes puntos.
2. El uso industria, en la Categoría I, Pequeña industria: cuando la actividad no esté clasificada como “insalubre”, nociva” o “peligrosa”, encuadradas dentro de la industria manufacturera en alguno de los grupos establecidos por la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAC-93 o aquellas que la sustituyan, y requieran para su desarrollo como máximo, una superficie de local de 200 m² útiles y una potencia instalada de 50 Kw. ó equivalente.
3. El uso almacén, en la Categoría I, Pequeño almacén: cuando la actividad no esté clasificada como “insalubre”, nociva” o “peligrosa” y requiera para su desarrollo una superficie de local que no supere los 200 m² útiles.
4. El uso talleres, en la categoría de Talleres domésticos: cuando la función principal de la actividad es la reparación o mantenimiento de artículos personales, de uso doméstico, así como revisión, conservación y reparación de maquinas y herramientas, que requiera para su desarrollo locales con una superficie útil menos o igual a 150 m² y una potencia no superior a 50 Kw. ó equivalente. En cualquier caso, no podrán superar el 40% de su

superficie útil, debiendo disponer de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

Artículo 5. Uso Comunitario

1. El uso comunitario es el destinado a proveer a los ciudadanos de servicios que hagan posible su educación, bienestar y salud, así como los que proporcionan el enriquecimiento cultural y social propios de la vida urbana. Los usos comunitarios que se pueden implantar en este sector, con las condiciones establecidas en la Normativa del Plan General, son los que se relacionan en los siguientes puntos.
2. El uso espacio libre (EL) regirá en la siguiente categoría:
Categoría II: parcelas con una superficie comprendidas entre 1.000 y 5.000 m².
3. El uso educativo (E), comprende todas las actividades de formación o enseñanza, reglada en sus distintos grados definidos por la Ley de Ordenación del Sistema educativo, o aquella que la sustituya, así como los usos asociados, como el deportivo, socio cultural o espacios libres, o uso vinculados como los aparcamientos o cualquier otro uso exigible de acuerdo con la legislación sectorial vigente.
4. El uso socio cultural (SC), que comprende las actividades socioculturales o de relación, conservación y transmisión del conocimiento. Desarrollo de actividades artísticas de comunicación u otra índole, así como celebración de diferentes cultos religiosos.
5. El uso sanitario (S), comprende las actividades relacionadas con prestación de asistencia médica, prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación que son llevadas a cabo por los correspondientes servicios médicos en régimen ambulatorio u hospitalario que se encuentren comprendidos en la Ley de Ordenación Sanitaria y su Reglamento que la desarrolla y, en su caso, aquellas que la sustituyan o modifiquen.
6. El uso bienestar social (BS), comprende las actividades destinadas a prestaciones de asistencia, no específicamente sanitaria, a las personas mediante los servicios sociales. Los identificados en la documentación gráfica tendrán este carácter.
7. El uso deportivo (D), comprende las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico en la modalidad de recreo y ocio, educación física y exhibición de especialidades deportivas.
8. El uso servicios públicos (SP), es aquel que se4 destina a desarrolla las tareas de atención al cuidada no y gestión de las actividades de la Administración en todos sus niveles, así como las que tengan como destino proveerlos de servicios relacionados con la conservación general del medio urbano, la salvaguarda de personas y bienes y el suministro de productos básicos con cargo a la Administración y, en general, con la

provisión de servicios básicos a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas para los mismos.

Artículo 6. Uso de Transporte y Comunicaciones

1. El uso de transporte y comunicaciones previsto para este sector es el de garajes y aparcamientos de titularidad pública o privada, que corresponde a los locales y espacios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.
2. La implantación de este uso se llevará a cabo con las condiciones establecidas en la Normativa del Plan General.

Artículo 7. Usos prohibidos

En el sector de suelo urbanizable TS-10-PC se prohíbe expresamente el uso turístico alojativo y el residencial, así como cualquier otro no previsto o permitido en los artículos anteriores.

Artículo 8. Cuantificación y localización de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos.

1. La superficie total ordenada para el sector de uso terciario TS-10-PC es de 61.490,28 m² por lo que, en cumplimiento del artículo 36 de TR LOTENC, las reservas mínimas de suelo son las que se muestran en el siguiente cuadro:

Reservas min. (art. 36 TR LOTENC)		Reservas min. (m ² s)	Reservas suelo propuesta (m ² s)
Espacio libre público	10% S _{sector}	6.149 m ²	6.196,02 m ²
Dotaciones	1% S _{sector}	614,90 m ²	628,38 m ²
Equipamiento	3% S _{sector}	1.844,70 m ²	1.950,29 m ²
TOTAL	14% S_{sector}	8.608,60 m²	8.774,69 m²

2. Los jardines han de presentar una superficie superior a 1.000 m² en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.
3. Las áreas de juego y recreo para niños no podrán tener una superficie inferior a 200 m² en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.
4. Las superficies de las parcelas destinadas a espacio libre público y dotaciones son:

USO	SUPERFICIE (m ²)
E.L.-1	3.867,40
E.L.-2	2.327,62
TOTAL E.L.	6.196,02
DOTACIÓN (SC)	628,38

Artículo 9. Edificabilidad máxima del sector

La edificabilidad máxima establecida para cada uno de los usos delimitados en el sector de suelo urbanizable TS-10-PC es la siguiente:

USOS	EDIFICABILIDAD (m ² c)
Equipamiento Docente	8.879,63 (lucrativo)
Equipamiento Bienestar Social	4.950,60 (lucrativo)
Equipamiento Terciario	1.560,22 (lucrativo)
Equipamiento Deportivo	1.481,32 (lucrativo)
Equipamiento Servicio	5.309,69 (lucrativo)
DOTACIÓN SC	628,38 (Dotacional)
TOTAL EDIFICABILIDAD	22.181,46 + 628,38 = 22.809,84

Artículo 10. Regulación de la Edificación

PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	COEF. EDIF. (m²c/m²)	EDIFICABILIDAD (m²c)
1. E. Docente	16.144,79	0,55	8.879,63
2. E. Bienestar social	8.251,00	0,60	4.950,60
3. E. Comercial terciario	1.950,29	0,80	1.560,23
4. Dotacional cultural	628,38	1,00	628,38
5. Servicios	8.849,48	0,60	5.309,69
6. E. Deportivo	7.406,63	0,20	1.481,32
TOTAL LUCRATIVO	49.426,59		27.442,89

Artículo 11. Regulación de la parcela.

1. Las dimensiones mínimas y condiciones de las parcelas serán las establecidas en las fichas de cada Zona Tipológica recogidas en esta Normativa.
2. Se ha de permitir el acceso rodado a garajes en las parcelas a través de espacios libres públicos o peatonales (rodonales). En cualquier caso, la distancia máxima del recorrido será de 30 metros y el ancho mínimo de 3 metros.

Artículo 12. Caracterización de la trama urbana.

La caracterización de la trama urbana se grafía en los planos 02. Régimen de usos y tipologías y 03. Alineaciones y rasantes de ordenación pormenorizada del sector TS-I OPC.

Artículo 13. Previsión de aparcamientos.

1. En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento teniendo en cuenta que la edificabilidad máxima es de 28.072,53m² resulta una previsión de plazas de aparcamiento, a razón de 1/50 m² c., de 562 plazas de las que un máximo del 50% estarán dispuestas en la vía pública, es decir un máximo de 281 plazas.
2. En el plan parcial, se diseñan los viales que acogen 105 plazas, lo que supone un 19% del total exigido, por lo que el resto 81% (1 plaza/40 m²c) se instalarán en el interior de las parcelas.

3. Se reservarán en el caso de que sea necesario el número de plazas para disminuidos físicos establecidos en el Reglamento de la Ley 8/ 1,995 de 6 de abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Artículo 14. Trazado y ordenación de las infraestructuras.

1. Red Viaria: La pendiente de la calzada no deberá superar el 7% de inclinación. Se establece un solo tipo de vial:

Vial principal: el ancho será de quince metros. Estará compuesto por calzada única con doble sentido de circulación, con un ancho total de siete metros para los dos carriles. Estas vías contarán además, con zonas de aparcamiento a ambos lados de la calzada de un ancho de 2,5 metros, seguido de aceras a ambos lados, cuyo ancho mínimo será 1,50 metros.

2. Recogida de residuos: Se propone la instalación de contenedores soterrados como elemento de recogida de residuos.

3. Red de abastecimiento: Para el cálculo del caudal de demanda, tal como indica el artículo 8.k del Reglamento del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Lanzarote, se tendrá en cuenta una dotación de 250 l/hab/día, y para el cálculo de número de habitantes, puesto que el Plan Parcial no es de uso residencial sino turístico de servicios, se considerará el concepto de "habitantes equivalentes", a razón de 1 hab/50 m²c.

La red tendrá las siguientes características:

- a) La red de abastecimiento deberá conectarse con la red municipal actual.
 - b) Las canalizaciones discurrirán enterradas en zanjas, bajo las aceras o por las calles, en aquellos puntos donde se tenga que cruzar de un lado a otro de la calzada. La disposición en las aceras deberá ser lo más cercana al bordillo.
 - c) Se recomienda de una red mallada del circuito.
 - d) En el caso de cruce de la red de abastecimiento con el trazado de saneamiento, las tuberías de abastecimiento deberán colocarse en un plano superior a la red residual, separadas por una distancia mínima de veinte centímetros. En el caso de cruce con la red eléctrica o telecomunicaciones, irá ubicada en un plano inferior separado unos veinticinco centímetros.
4. Red contra incendios: La red contra incendios, contará con una serie de hidratantes a la red mediante conducción independiente para cada hidratante. Se ubicarán en las aceras, en zonas de fácil acceso y debidamente señalizado. Se recomienda hidratantes colocados en

arquetas.

5. Red de saneamiento: Deberá conectarse con la red de alcantarillado municipal, conforme con la Ordenanza Reguladora del Uso de la Red de Alcantarillado de Pto. Del Carmen. La red tendrá las siguientes características:

- a) La red ha de ser de tipo separativo, por un lado las aguas pluviales y por otro lado, las aguas residuales.
- b) Se propone la conexión con el colector principal de saneamiento próximo al sector, que comienza su trazado en la Calle Tajinaste.
- c) El cálculo de la red de saneamiento de basará en el volumen de aguas de abastecimiento.
- d) El trazado de llevará a cabo por la calzada. Los trazados de ambas redes podrán circular de forma paralela, pero en el caso de cruce entre ambas redes deberán separarse, disponiendo a la tubería de drenaje por encima de la de saneamiento con una separación mínima de 10 centímetros. Se recomienda una profundidad mínima de la arista superior de la tubería de 1,20 metros con respecto de la rasante y la colocación de pozos de registro a menos de cincuenta metros ($d < 50$ m), así como, con la existencia de cambios de rasante o cruce entre calles.

6. Red eléctrica: Serán necesarios tres transformadores de 2 x 6.330 KVA cada uno, que deben distribuirse en una estación transformadora. Se deberá ubicar la estacione transformadora en los espacios libres propuestos en el presente documento de ordenación pormenorizada, dejando su localización exacta a decisión de la empresa suministradora. Las características de la red serán las siguientes:

- a) Se sugiere Estaciones Transformadoras prefabricados subterráneos, las cuales admiten un máximo de dos trafos de 630 KVA cada uno, cuyas dimensiones serán entorno a 7,6 x 3 x 2,7 m (1 x a x h).
- b) En el caso de ubicarse en zonas ajardinadas dentro de los espacios libres, se deberá dejar una acera perimetral de un metro de ancho como protección a la Estación Transformadora o puedan dañar la ventilación de los mismos.
- c) En el caso de situarse en zonas pavimentadas, se podrá usar su superficie por el peatón aunque se recomienda su vallado con alguna valla o barandilla, para impedir que obstaculicen la ventilación de los mismos.

- d) En cualquier caso, deben estar en zonas de fácil acceso, para facilitar su colocación, supervisión o sustitución.
 - e) La distribución de energía eléctrica en Baja Tensión será subterránea y bajo tubo. Su trazado comenzará en las Estaciones Transformadoras continuando su circuito bajo las aceras de los viales.
 - f) En las zonas de cruce de calle y en los tramos bajo la calzada de los tubos deberán estar a una cota mínima de 0,8 m (cota inferior). En las áreas bajo acera su disposición estará por encima de cualquier otro servicio, por al menos 20cm de separación.
7. Red de alumbrado público: Su alimentación se realizará desde la estación transformadora anteriormente mencionada. La red tendrá las siguientes características:
- a) El trazado del cableado será subterráneo bajo las aceras de los viales, instalados en el interior de tubos, dotados de sus correspondientes arquetas de registro.
 - b) Se recomienda una distribución del alumbrado público a tresbolillo, separadas entre sí por una distancia máxima de 20 metros. Se aconseja, además, una altura de columna inferior a seis metros sobre la calzada.
 - c) La red de alumbrado público estará dimensionada en base al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas complementarias, que tiene como finalidad mejorar la eficiencia energética y el ahorro energético, así como limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa.
8. Red de telecomunicaciones: Se deberán llevar a cabo las canalizaciones subterráneas necesarias para realizar el tendido del cableado, tanto de telecomunicaciones como de telefonía. La red ha de discurrir bajo las aceras y mediante tubo con las correspondientes arquetas. En caso de cruzamiento entre líneas eléctricas y de telefonía no es necesaria su separación pero se sugiere una separación de al menos 20 centímetros.

Artículo 15. Accesibilidad a los espacios públicos.

1. Los espacios libres públicos y las áreas peatonales deberán estar adaptados al uso y disfrute de personas con discapacidad.
2. Se ha de garantizar la accesibilidad a cualquier espacio de carácter público y a todo su entorno o áreas en las que se pueda dividir dicho espacio. Para ello, se debe cumplir con las condiciones establecidas por la Ley 1/1998, de 5 de mayo, Accesibilidad y Supresión de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicaciones y en el Real decreto

505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

3. Los distintos elementos que conforman el mobiliario urbano (bancos, papeleras, carteles, alumbrado público, etc.) deberán estar dispuestos de forma que no entorpezcan la libre circulación de personas con discapacidad, deberán situarse hacia el exterior de la acera, en los últimos cincuenta centímetros (50 cm) más próximos al borde con la calzada.
4. En el caso de zonas ajardinadas al mismo nivel de la acera o zona peatonal, deberá indicarse con algún elemento o pavimento de distinta textura o acabado o bien con bordillos o pequeñas barandillas. En el caso de los alcorques, dispondrán de piezas de cobertura perfectamente enrasadas al pavimento de la acera.
5. El pavimento en cualquier espacio público deberá ser antideslizante. En el caso de los vados para pasos de peatones, deberá además tener un acabado distinto al resto del pavimento y cumplir con las dimensiones legalmente establecidas.

Artículo 16. Mobiliario urbano.

1. El mobiliario urbano deberá estar adaptado al uso de personas con discapacidad y debe ser accesible a estas personas.
2. Se propone como mobiliario urbano la disposición de contenedores soterrados para la recogida de cualquier tipo de residuo, tanto sólido urbano como selectivos (vidrio, papel y plástico), que deberán instalarse dentro de las zonas peatonales, pero fuera del espacio destinado a la circulación de personas. En cualquier caso se señalizarán mediante pavimento con distinta textura para las personas con discapacidad.

Artículo 17. Medidas correctoras y protectoras.

1. La ejecución de las actuaciones derivadas de esta normativa se nutrirán de materias primas o recursos naturales de origen comercial, no previéndose el consumo de materiales *in situ*, salvo la propia ocupación del suelo.
2. Medidas correctoras respecto a las condiciones del viario e infraestructuras:
 - a) El trazo de las vías rodadas y peatonales deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.
 - b) Se velará por la vigilancia ambiental de las obras y por el cumplimiento de la legislación ambiental vigente, con el fin de prevenir vertidos de residuos, escombros o efluentes en los ámbitos.

- c) Se evitará el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos.
- d) Durante la ejecución de obras los residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado.

3. Medidas protectoras o correctoras respecto a rasgos ambientales:

- a) Las condiciones estipuladas para la protección del patrimonio ambiental se imponen a cualquier actividad que el suelo albergue con objeto de que no se produzcan agresiones ambientales.
- b) De este modo, cualquier incidencia sobre el entorno, susceptible de originar su deterioro, deberá atenuar su efecto mediante actividades orientadas a la armonización ambiental y paisajística.

4. Se establecerán las siguientes medidas correctoras para la vegetación, que salvaguarden las variables ambientales que siguen o, en su defecto, que atenúen los efectos que la actividad antrópica ejerce sobre ellas:

- a) Las plantaciones en jardines deben realizarse con especies autóctonas que estén adaptadas a las circunstancias paisajísticas y ambientales. Se prescindirá de las especies que demanden un consumo excesivo de agua.
- b) No podrá modificarse el emplazamiento de especies vegetales y animales protegidos, pero de ser obligada la búsqueda de una nueva ubicación se deberá garantizar la conservación de su estado original.
- c) No se utilizarán especies que en ese momento estén declaradas expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico y que, por lo tanto, puedan ser focos de infección.
- d) Los gestores de zonas verdes deberán mantenerlas en buen estado de conservación, limpieza y ornato. Igualmente realizarán los adecuados tratamientos fitosanitarios preventivos, en evitación de plagas y enfermedades de las plantas.

5. Respecto a la geología y a la geomorfología:

- a) Se minimizará la información de desmontes y taludes mediante la adaptación de edificios e infraestructuras a la pendiente.
- b) La actual cubierta de rofe será recogida previamente a la ocupación del suelo, para su posterior utilización como cobertura en los espacios libres ajardinados o para usos estrictamente agrícolas en otros lugares del municipio.
- c) Cuando se prevea la generación de movimientos de tierra que ocasionen volúmenes que excedan de los 5.000 m³, los proyectos deberán incluir un estudio que incorpore las medidas correctoras que garanticen la ausencia de impactos

negativos sobre la estabilidad y la erosiónabilidad del suelo. Se recomienda la utilización de dichos materiales para el rellano de las zonas que han quedado más deprimidas como consecuencia de antiguas actividades extractivas.

6. Respecto al recurso edáfico:

- a) Se favorecerá el drenaje con objeto de evitar el encharcamiento del suelo.
- b) Quedarán terminantemente prohibidas las actividades susceptibles de contaminar los suelos como la utilización de fertilizantes.

7. Respecto al paisaje:

- a) Queda terminantemente prohibido el vertido de basuras y escombros.
- b) Las instalaciones de servicios, como el centro de mando de alumbrado público, se ubicarán en zonas que visualmente ocupen un lugar secundario.
- c) Cuando los movimientos de tierra originen taludes, se llevará a cabo su revegetación para evitar procesos erosivos.
- d) Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de los taludes y desmontes. Su mantenimiento debe quedar garantizado.
- e) Las edificaciones deberán mostrar sus paramentos y cubiertas acabados mediante el empleo de formas, materiales y colores que favorezcan una adecuada integración paisajística. Se limitará el uso de materiales reflectantes.
- f) Se llevará a cabo el trazado subterráneo del cableado del tendido aéreo eléctrico y telefónico, y el de fachadas.
- g) La ubicación de contenedores de residuos en las zonas públicas deberá causar el menor impacto en la perspectiva visual. Se recomienda la construcción de locales de baja altura, con una adecuada integración paisajística, donde se almacenan los contenedores.

8. Respecto al uso racional de los recursos naturales:

- a) Las nuevas edificaciones deberán servirse de energías renovables, según disponga la legislación sectorial correspondiente.
- b) El tratamiento de las aguas residuales dispondrá de instalaciones de depuración adecuadas, al objeto de una correcta protección del medio ambiente y de la salubridad pública.

9. Respecto al patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnográfico:

- a) Se procederá a la rehabilitación de la vivienda tradicional existente en este sector de suelo urbanizable (unidad ambiental 02).

- b) El hallazgo fortuito de un yacimiento arqueológico durante la ejecución de las obras llevará a su paralización hasta que se analice su valor y se determine las medidas a adoptar.

10. Respecto a la generación de residuos:

- a) Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el ámbito.
- b) Se debe limitar el uso de materiales energéticamente inadecuados o ambientalmente nocivos en su ciclo de vida.

11. Respecto a las connotaciones ambientales de las dotaciones:

- a) Los espacios libres públicos, se destinarán de forma preferente a áreas ajardinadas. La decisión de destinarlos a otros usos debe quedar adecuadamente justificada.
- b) En parques y jardines se preservarán y reforzarán visualmente los elementos naturales que configuran el territorio que serán vinculados mediante una trama peatonal conexas.

12. Respecto al ruido.

- a) Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades e instalaciones industriales, comerciales y de servicios deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de intensidad sonora que se origine en el interior de los mismos, e incluso si fuera necesario, dispondrán de sistemas de aireación incluida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectados.
- b) Los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados para la zona de su emplazamiento.
- c) En las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación o derribo de edificios, así como en los que se realicen en la vía pública, se adoptarán las medidas oportunas para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos fijados para la respectiva zona. En el caso en que ello no fuera técnicamente posible, se exigirá autorización expresa del Ayuntamiento con limitación del horario en que pueda ejercerse la actividad.
- d) Al lado de las infraestructuras se deberán construir pantallas acústicas o bien instalar elementos seminaturales como taludes, montículos o arboledas.

Artículo 18. Conservación de las obras de urbanización y edificación.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponden a los propietarios hasta el momento de recepción por el Ayuntamiento.
2. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, con sujeción a las normas sectoriales que les sean de aplicación, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de cumplir en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo establecido por el planeamiento.
3. Los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de edificaciones alcanzan hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el límite del contenido normal de aquellos, representado por el 50% del coste de una construcción de una nueva planta, con similares características e igual superficie construida o, en su caso, idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.
4. Cuando el Ayuntamiento o, en su caso, el Cabildo o el órgano de la Comunidad Autónoma ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que exceden del referido límite, deberá sufragar el exceso.

TITULO II. NORMAS PARA LA EDIFICACION

Parcela 1

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS NORMATIVA URBANÍSTICA PARCELA USO: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO PRIVADO Parcela: 1	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Educativo
USOS TOLERADOS	Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La zona de ordenanza.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad	0,55 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación	40 %.
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número de plantas.	Tres plantas - 3
- Altura máxima	Doce metros - 12
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	4m
- Retranqueo mínimo a linderos:	Libre

Condiciones de los usos pormenorizados:

- a- Uso característico: Educativo y los asociados a éste. Se considerarán usos asociados el deportivo y aparcamientos.
- b- Usos tolerados:
 - Compatibles: Socioculturales y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda de 100 m² de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
 - Alternativos: espacios libres, deportivo y sociocultural.
- c- Uso vinculado: Aparcamiento. Deberá disponer de al menos de una plaza cada 60 m² útiles sobre rasante.
- d- Usos prohibidos: Alojamientos turísticos y residencial.

Parcela 2	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS NORMATIVA URBANÍSTICA PARCELA USO: BIENESTAR SOCIAL PRIVADO Parcela: 2	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Bienestar social
USOS TOLERADOS	Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La zona de ordenanza.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad	0,60 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación	50 %.
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número de plantas.	Tres plantas - 3
- Altura máxima	Doce metros - 12
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	4 m
- Retranqueo mínimo a linderos:	3 m

Condiciones de los usos pormenorizados:

- a-** Uso característico: Bienestar social. Se considerarán usos asociados los aparcamientos.
- b-** Usos tolerados:
 - Compatibles: Espacios libres, sociocultural, sanitario, deportivo y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda de 100 m² de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
 - Alternativos: espacios libres.
 - Las parcelas calificadas expresamente como dotaciones no admitirán su sustitución por equipamientos.
- c-** Uso vinculado: Aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada 60 m² construidos.
- d-** Usos prohibidos: Alojamientos turísticos y residencial.

Parcela 3	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS NORMATIVA URBANÍSTICA PARCELA USO: TERCIARIO Parcela: 3	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciario
USOS TOLERADOS	Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La zona de ordenanza.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad	0,80 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación	La que resulte del resto de los parámetros
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número de plantas.	Dos plantas - 2
- Altura máxima	Ocho metros - 8
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	4 m
- Retranqueo mínimo a linderos:	3 m

Condiciones de los usos pormenorizados:

a- Uso característico: de entre los usos terciarios los siguientes:

- Uso comercial: Categoría II y III.
- Uso oficina: local de oficina y edificio de oficinas.
- Uso recreativo: salas de reunión y espectáculos.
- Restaurantes y bares.

c- Uso vinculado: garaje y aparcamientos, con una dotación mínima de una plaza por cada 40 m² construidos.

c- Usos prohibidos: quedan expresamente prohibidos el uso residencial y alojamientos turísticos.

Parcela 4	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS NORMATIVA URBANÍSTICA PARCELA USO: TERCIARIO Parcela: 4	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Socio cultural
USOS TOLERADOS	Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La parcela.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad	1 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación	La que resulte del resto de los parámetros
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número de plantas.	Dos plantas - 2
- Altura máxima	Ocho metros - 8
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	Libres
- Retranqueo mínimo a linderos:	Libres

Condiciones de los usos pormenorizados:

- a-** Uso característico: Socio cultural. Se considerarán usos asociados el educativo y aparcamientos.
- b-** Usos tolerados:
 - Compatibles: Espacios libres, bienestar social, deportivo y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda de 100 m² de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
 - Alternativos: dotaciones. Las parcelas calificadas expresamente como dotaciones no admitirán su sustitución por equipamientos.
- c-** Uso vinculado: Aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada 40 m² construidos.

Parcela 5	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS NORMATIVA URBANÍSTICA PARCELA USO: EQUIPAMIENTOS TURÍSTICOS COMPLEMENTARIOS Parcela: 5	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Servicios
USOS TOLERADOS	Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La zona de ordenanza.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad	0,60 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación	La que resulte del resto de los parámetros
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número de plantas.	Dos plantas - 2
- Altura máxima	Ocho metros - 8
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	4 m
- Retranqueo mínimo a linderos:	3 m

Condiciones de los usos pormenorizados:

- a- Los servicios los constituyen aquellos edificios, locales e instalaciones destinados a actividades de ocio, recreo, sanidad y abastecimiento comercial destinado a la población turística principalmente.
- b- Se incluyen dentro de esta categoría los establecimientos que presten servicios de balneario, medicina preventiva, regenerativa y de rehabilitación.

Parcela 6	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS NORMATIVA URBANÍSTICA PARCELA USO: DEPORTIVO PRIVADO Parcela: 6	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Deportivo
USOS TOLERADOS	Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La zona de ordenanza.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad	0,20 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación	30 %
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número de plantas.	Una planta - 1
- Altura máxima	Cuatro metros - 4
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	4 m
- Retranqueo mínimo a linderos:	3 m

Condiciones de los usos pormenorizados:

- a-** Uso característico: deportivo y los asociados a éste. Se considerarán usos asociados el educativo y aparcamientos.
- b-** Usos tolerados:
 - Compatibles: sociocultural y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda de 100 m² de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
 - Alternativos: espacios libres.
 - Las parcelas calificadas expresamente como dotaciones no admitirán su sustitución por equipamientos.
- c-** Uso vinculado: Aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada 20 personas de aforo y no inferior a 5 plazas.
- d-** Usos prohibidos: quedan expresamente prohibidos el uso residencial y alojamiento turístico.

CUADRO RESUMEN

PARC.	USO	SUPERFICIE	EDIFIC.	OCUPACIÓN	ALTURA	RETRAN.
1	Educativo	16.144,79 m ²	0,55 m ² /m ²	40 %	3p/12m	4m/libre
2	Bienestar social	8.251,00 m ²	0,60 m ² /m ²	50 %	3p/12m	4m/3m
3	Terciario	1950,29 m ²	0,80 m ² /m ²	----	2p/8m	4m/3m
4	Dotación Socio Cultural	628,38 m ²	1,00 m ² /m ²	----	2p/8m	libres
5	Servicios	8.849,48 m ²	0,60 m ² /m ²	----	2p/8m	4m/3m
6	Deportivo	7.406,63 m ²	0,20 m ² /m ²	30 %	2p/8m	4m/3m
EL	Espacios libres	6.192,02 m ²	-----			
	Viales	12.063,41 m ²	-----			
TOT.		61.490,28 m ²				

Arrecife, 19 de Noviembre 2013

Fdo.: Antonio L. Suárez Castro
Arquitecto