

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

B. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Título 3. DESARROLLO DEL PGO

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN-----	2
CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO -----	4
CAPÍTULO TERCERO: DETERMINACIONES SOBRE LOS SECTORES -----	7
CAPÍTULO CUARTO: DETERMINACIONES SOBRE LOS ÁMBITOS DE SECTO- RIZACIÓN-----	13



CAPÍTULO PRIMERO: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Art. 3.1.1. **Concepto y modalidades de desarrollo de la ordenación**

1. A efectos de este Plan General, se entiende por **desarrollar la ordenación** del mismo establecer sobre un determinado ámbito territorial las determinaciones urbanísticas conforman la ordenación pormenorizada.
2. Este Plan General prevé las siguientes dos modalidades diferenciadas de desarrollo de su ordenación en función de su alcance y contenido:
 - a) Las que se refieren a ámbitos de suelo urbanizable sectorizado, sobre los que el PGO no establece la ordenación pormenorizada que habrá de ser desarrollada a través de un plan parcial.
 - b) Las que se refieren a ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, sobre los que además de la ordenación pormenorizada se deberán establecer las determinaciones estructurales pertinentes.
3. Todas las modalidades de desarrollo requieren la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento, de acuerdo a lo regulado en este Título.

Art. 3.1.2. **Ámbitos de desarrollo**

1. Se entiende por **ámbito de desarrollo** el ámbito territorial sobre el que se formula el instrumento de planeamiento que establece la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en el mismo,
2. El presente Plan General, en el plano E4 y en la BDG-04, delimita todos los ámbitos de desarrollo en los que se debe o puede formular un instrumento de planeamiento para establecer la ordenación pormenorizada.
3. En congruencia con el número anterior, los terrenos que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo cuentan con ordenación pormenorizada completa y, en consecuencia, sobre los mismos son autorizables los actos de ejecución de acuerdo a las condiciones de ordenación pormenorizada correspondientes y una vez culminadas, en su caso, las actuaciones propias de la gestión urbanística. En estos terrenos, si bien no es obligado, los propietarios podrán, sin cambiarlas, precisar las determinaciones pormenorizadas del Plan General e incluso completarlas con otras nuevas, mediante la formulación de Estudios de Detalle, con el alcance y contenido establecido en el artículo 3.2.4.

Art. 3.1.3. **Determinaciones urbanísticas de desarrollo**

1. Las determinaciones urbanísticas de desarrollo son aquellas condiciones que deben ser observadas por el instrumento de planeamiento de desarrollo al establecer la ordenación pormenorizada del ámbito de desarrollo correspondiente con la finalidad de que aquélla responda adecuadamente a los objetivos del Plan General.
2. Las determinaciones de desarrollo tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural y, consiguientemente, su alteración requiere la revisión de del presente Plan General.

3. Las determinaciones de desarrollo se dividen en los siguientes grupos:
 - a) Referentes al instrumento: que son imprescindibles en todo ámbito de desarrollo ya que mediante las mismas el PGO establece cuál es el instrumento urbanístico que debe desarrollar la ordenación y condiciones relativas al mismo.
 - b) Cuantitativas: que son las que expresan los límites numéricos (en las unidades que proceda) que deben respetarse en la ordenación pormenorizada del ámbito correspondiente, en especial los relativos al aprovechamiento urbanístico.
 - c) Cualitativas: constituidas por una serie de recomendaciones sobre los diversos aspectos que conforman la ordenación pormenorizada, tales como el diseño de la trama viaria, las condiciones de la edificación y admisibilidad de usos pormenorizados o la división en ámbitos de gestión.

Art. 3.1.4. **Tipos de ámbitos de desarrollo previstos por el Plan General**

1. El presente PGO prevé los siguientes dos tipos de ámbitos de desarrollo:
 - a) **Sectores de suelo urbanizable** delimitados por el presente PGO y sobre los que no establece la ordenación pormenorizada, de modo que es preceptiva la formulación del correspondiente Plan Parcial.
 - b) **Ámbitos de sectorización** delimitados en suelo urbanizable no sectorizado a los que se referirá la eventual iniciativa de sectorización.
2. Cada uno de los ámbitos de desarrollo cuenta con una ficha específica en el anexo en la que se recogen las determinaciones de desarrollo que le son de aplicación. Las fichas correspondientes a los sectores se contienen al final del capítulo tercero y las de los ámbitos de sectorización al final del capítulo cuarto. Además, las determinaciones de desarrollo de naturaleza sistematizable se recogen en los campos correspondientes de la BDG-04.

CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Art. 3.2.1. **Instrumentos de planeamiento de desarrollo**

1. La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará, en los ámbitos de desarrollo en que así se determine y según las instrucciones que se establezcan para cada uno de ellos, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, según lo dispuesto por la legislación aplicable y lo señalado en el capítulo anterior.
2. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle habrán de contener, como mínimo, las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, o por el ámbito en el que inciden. Además, deberán de cumplir lo establecido en estas Normas para tales instrumentos y las determinaciones e instrucciones que se señalen específicamente en las fichas correspondientes de cada uno de los sectores o ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo.
3. Los ámbitos de suelo urbano consolidado que se determinan como sujetos a planeamiento de desarrollo deberán completar la ordenación pormenorizada detallada mediante Plan Especial de Ordenación o a través de la revisión del planeamiento de desarrollo anterior, en su caso.
4. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que se determinan como sujetos a planeamiento de desarrollo y los sectores de suelo urbanizable no ordenado deberán completar la ordenación pormenorizada detallada mediante Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido legalmente y según las determinaciones de este Plan General.

Art. 3.2.2. **Planes Parciales de Ordenación**

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un Sector de suelo urbanizable.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral y completa la ordenación pormenorizada correspondiente a los sectores de suelo urbanizable no ordenado, respetando las definiciones, alcances normativos y sistemática que para cada determinación establece el presente PGO, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización y de ejecución que procedan. Además, observarán las condiciones generales reguladas en el capítulo 3 de este Título y las específicas de la correspondiente ficha normativa sobre el sector.

Art. 3.2.3. **Planes Especiales de Ordenación**

1. El Plan Especial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o completa determinaciones de ordenación pormenorizada. El presente Plan General no delimita ningún ámbito en el que establezca la obligatoriedad de formular un Plan Especial; no obstante, podrán formularse planes especiales en los siguientes supuestos:

- a) Cuando así se determine por la legislación urbanística, sectorial o ambiental, y por el planeamiento insular o territorial, para la ordenación de un ámbito territorial concreto o de una actividad sectorial determinada.
 - b) Cuando así se juzgue conveniente por el Ayuntamiento para la mejor ordenación de un ámbito concreto en cualquier categoría de suelo.
2. En el supuesto b) del párrafo anterior, previamente a la formulación del Plan Especial, habrá de adoptarse un acuerdo municipal en el que se motive la conveniencia de desarrollar la ordenación y la delimitación del correspondiente ámbito de desarrollo. Dicho acuerdo incorporará una ficha análoga a las incorporadas en estas Normas para los planes parciales en la que se precisen las instrucciones que habrán de ser observadas por el Plan Especial.
 3. Los Planes Especiales podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento general siempre que no afecte a la ordenación estructural.
 4. El contenido de los Planes Especiales que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de suelo urbano consolidado o Asentamientos Rurales deberá incluir las determinaciones precisas para que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, según su finalidad y alcance.

Art. 3.2.4. **Estudios de Detalle**

1. Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo, referidas a los aspectos expresados en el número siguiente de este artículo, cuando así se establezca expresamente en el instrumento que desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una unidad o manzana concreta.
2. Los Estudios de Detalle podrán redactarse con la finalidad de completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones, las rasantes o los volúmenes, siempre que se respeten las limitaciones establecidas legalmente.
3. En este Plan General se consideran unidades urbanas equivalentes a manzanas cada una de las piezas delimitadas en el plano P1.

Art. 3.2.5 **Instrumentos normativos complementarios**

1. La normativa urbanística y las determinaciones de ordenación contenidas en este Plan General se complementarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos:
 - a) Ordenanzas de Edificación.
 - b) Ordenanzas de Urbanización.
 - c) Ordenanzas Ambientales.
 - d) Ordenanzas de Actividades Clasificadas.

2. Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define en el artículo 40 del TRLOTENC, así como en el resto de la legislación aplicable y su desarrollo reglamentario, prestando especial atención al contenido expresado en el apartado 3 de la Directriz 116, sobre Paisaje urbano, de la normativa de las Directrices de Ordenación General de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003.

Art. 3.2.6. Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales

1. Las actuaciones singulares en suelo rústico que sean autorizables en aplicación de la legislación urbanística y de las determinaciones del planeamiento, deberán solicitarse mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Territorial o, en su caso, de un documento de Calificación Territorial, según los supuestos que se establecen por la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario, así como de acuerdo a lo que se define en estas Normas.
2. Los Proyectos de Actuación Territorial en suelo rústico, con el alcance que permita la legislación aplicable y según se determina en ella, son instrumentos que permiten con carácter excepcional, y por razón de interés público o social, la previsión y realización de obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales, energéticas o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento. Su contenido responderá a su objeto y a la clasificación que sea realiza para estos instrumentos en el apartado 1 del artículo 62.ter del TR LOTENC, y deberá resolver las condiciones y limitaciones derivadas de la legislación urbanística, ambiental y sectorial que resulte de aplicación, del planeamiento insular o territorial y de las determinaciones y especificaciones que en su caso se establezcan en estas Normas. En concreto, el Proyecto de Actuación Territorial —sea o no de gran trascendencia territorial o estratégica— deberá definir, ubicar y cuantificar el aprovechamiento urbanístico que se pretende materializar, y determinar la óptima conexión de las instalaciones con las correspondientes infraestructuras generales.
3. Los Proyectos de Actuación Territorial y los documentos de Calificación Territorial deberán cumplir con las limitaciones y condiciones establecidas por la legislación aplicable, por los instrumentos de ordenación territorial y por el planeamiento general del Municipio.
4. El procedimiento para la aprobación de estos proyectos o documentos será el que determine la legislación urbanística aplicable y el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.
5. La regulación de las condiciones complementarias para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial y su correcta y armónica implantación en el modelo de ordenación del municipio, se contienen en los preceptos correspondientes del capítulo 4 del Título Cuarto de estas Normas.

CAPÍTULO TERCERO: DETERMINACIONES SOBRE LOS SECTORES

Art. 3.3.1. **Determinaciones de desarrollo sobre los sectores de suelo urbanizable**

1. El presente PGO delimita 39 sectores en suelo urbanizable sectorizado que pueden distinguirse en dos grupos:
 - a) Aquéllos (39) sobre los que el Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada sin que, consiguientemente, haya de formularse sobre los mismos ningún instrumento de desarrollo.
 - b) Aquéllos (2) en los que la ordenación pormenorizada debe ser establecida por los correspondientes planes parciales.
2. Sobre cada uno de estos sectores de suelo urbanizables no ordenados, el Plan General establece en el presente capítulo, las instrucciones que debe respetar el plan parcial al definir las determinaciones de ordenación pormenorizada. Tales instrucciones, que tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural, son de los siguientes dos tipos:
 - a) **Genéricas**, que son válidas para los dos sectores delimitados por el PGO así como para los que puedan delimitarse durante la vigencia del mismo, y en especial, sobre los resultantes de las eventuales sectorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado. Tales determinaciones se regulan en este capítulo.
 - b) **Específicas**, que son válidas para el sector concreto al cual se le asignan y que se recogen en las fichas respectivas al final de este capítulo.
3. Todo plan parcial establecerá las determinaciones de ordenación con los criterios y sistemática de este Plan General. En consecuencia:
 - a) Establecerá las determinaciones pormenorizadas que procedan de acuerdo a la definición y alcance derivado de sus respectivas regulaciones en estas Normas.
 - b) Presentará la ordenación sistematizada con los mismos criterios de este PGO, de modo que, una vez aprobada, pueda incorporarse a las bases de datos geográficas (BDG) del mismo.

Art. 3.3.2. **Determinaciones sobre los aprovechamientos urbanísticos del sector**

1. El Plan Parcial la cuantía del aprovechamiento urbanístico final derivada de la ordenación pormenorizada que haya establecido sobre el sector. Dicho cálculo se realizará de acuerdo al siguiente procedimiento:
 - a) Asignará a cada pieza uno o varios de los *productos inmobiliarios* probables de acuerdo a las condiciones establecidas sobre la misma de edificación y admisibilidad de usos pormenorizados.
 - b) A partir de las condiciones establecidas sobre la edificación, asignará a cada pieza lucrativa la superficie edificable correspondiente a cada producto inmobiliario que se disponga sobre la misma. La suma de las superficies edificables de todas las piezas habrá de ser igual a la superficie edificable total del sector.
 - c) Determinará el aprovechamiento de cada pieza como la suma de los productos de la superficie edificable de cada producto inmobiliario situado en la misma por el coeficiente de homogeneización c_1 que se recoge en la tabla del epígrafe 3.1.6 del documento A9 (Memoria de Ordenación Estructural).

d) El aprovechamiento urbanístico final del sector será la suma de los aprovechamientos de cada una de las piezas lucrativas, expresado en *udas*.

2. El aprovechamiento urbanístico final derivado de la ordenación pormenorizada del plan parcial deberá estar comprendido entre el 90% y el 110% del establecido por el Plan General en la ficha normativa del sector y en el campo *AprUrbFin* de la BDG-04. De no cumplirse este requisito habrá de modificarse la ordenación.

Art. 3.3.3. Determinaciones sobre los elementos estructurantes incluidos en el sector

1. El Plan Parcial habrá de establecer la ordenación pormenorizada sobre los suelos calificados como sistema general o equipamiento privado que, definidos por el Plan General, queden incluidos dentro del ámbito del sector.
2. Cuando así procede, en la ficha del sector correspondiente se señalan las instrucciones pertinentes sobre estos elementos estructurantes que deberán ser respetadas por el plan parcial; tales instrucciones, dada su naturaleza, no son sistematizables y, por tanto, no aparecen en la BDG-04.

Art. 3.3.4. Instrucciones sobre el diseño de la trama urbana del sector

1. El Plan Parcial habrá de definir la trama urbana del sector mediante el trazado de las alineaciones (y señalamiento de rasantes) y la consiguiente división del sector en manzanas (y éstas en piezas) y espacios de accesibilidad. Para el establecimiento de estas determinaciones se atenderán los criterios de ordenación de este Plan General expuestos en el documento D2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada 1.
2. Cuando así procede, en la ficha del sector correspondiente se señalan las instrucciones pertinentes que deben ser respetadas por el plan parcial en la definición de la trama urbana, concretadas en indicaciones concisas referidas a aspectos tales como la conectividad del sector con las tramas adyacentes, el diseño y sección de los viarios, particularidades en el trazado y asuntos análogos. Tales instrucciones, dada su naturaleza, no son sistematizables y, por tanto, no aparecen en la BDG-04.

Art. 3.3.5. Instrucciones sobre dotaciones, espacios libres públicos y viviendas en régimen de protección pública

1. Al establecer la ordenación pormenorizada del sector, el plan parcial deberá observar los siguientes criterios generales en la delimitación y dimensionamiento de las piezas destinadas a dotaciones, espacios libres públicos y viviendas de protección:
 - a) En cada sector se han de calificar piezas de dotaciones y/o espacios libres públicos con superficie conjunta mayor o igual a la que resulta de aplicar las reservas mínimas establecidas en el artículo 36 TRLOTENC.
 - b) En los sectores de uso global residencial la reserva total mínima de 0,4 m²s/m²c se calificará en su totalidad de dominio público y preferentemente destinados a espacios libres, asignándoles edificabilidad suficiente para albergar usos dotacionales, permitiendo de este modo una mayor flexibilidad futura.

- c) En los sectores de uso global industrial o terciario, por exigencia legal, se calificarán diferenciadamente los suelos con destino dotacional de los de espacios libres, si bien procurando que formen una única unidad espacial.
 - d) Como criterio general, salvo que otros condicionantes aconsejen desviarse del mismo, se procurará concentrar los terrenos con calificación dotacional y/o de espacios libres públicos y situarlos en puntos centrales del sector y con condiciones topográficas lo más adecuadas posibles.
 - e) Las piezas reservadas para viviendas en régimen de protección público se localizarán en los sectores con tipologías apropiadas y adecuadamente distribuidas en la trama urbana de los mismos.
2. En el campo *EL+Dot* de la BDG-04 (Desarrollo) se señala para cada sector la dimensión superficial conjunta (en m²s) que el Plan General establece que debe existir como mínimo de suelo calificado de dotaciones y/o espacios libres públicos. En el campo *Viviendas en RPP* de la misma BDG se señala la superficie edificable que como mínimo deberá calificarse en el sector con destino a vivienda en régimen de protección pública. Todo plan parcial deberá cumplir ambos valores normativos. Tales determinaciones aparecen asimismo recogidas en la ficha del sector.
 3. Cuando así procede, en la ficha del sector correspondiente se señalan las instrucciones que deben ser respetadas por el plan parcial sobre la ordenación de los espacios libres públicos, dotaciones y reservas para viviendas en régimen de protección pública. Tales instrucciones, dada su naturaleza, no son sistematizables y, por tanto, no aparecen en la BDG-04.

Art. 3.3.6. Instrucciones sobre las condiciones de admisibilidad de los usos

1. Los planes parciales establecerán las condiciones de admisibilidad de usos sobre cada una de las piezas resultantes de su ordenación pormenorizada con los mismos criterios y técnicas que este PGO, concretándolas mediante dos determinaciones:
 - a) El *uso pormenorizado principal* (sea *obligatorio* o no), que es el que se prevé que se disponga mayoritariamente en las parcelas de la misma.
 - b) El *régimen específico de admisibilidad de usos (REA)* que, en función del uso principal y de las características del entorno, asigna a cada uno de los usos de la relación normalizada del PGO el *carácter* (compatible o prohibido) en cuanto a su admisibilidad en la pieza correspondiente y, eventualmente, las condiciones particulares.
2. Al establecer las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados el Plan Parcial justificará que de la aplicación de las mismas no deriva riesgo significativo de que se consolide una distribución real de usos incompatible con el uso global asignado al sector por el Plan General.
3. En la ficha de cada sector, cuando así se ha entendido procedente, el Plan General establece instrucciones específicas que deben ser tenidas en cuenta por el plan parcial en cuanto a la regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados. Tales instrucciones, dada su naturaleza no sistematizable, no aparecen en la BDG-04.



Art. 3.3.7. **Instrucciones sobre las condiciones de edificación**

1. El Plan Parcial establecerá sobre cada pieza las condiciones reguladoras de la edificación mediante las determinaciones pertinentes más adecuadas reguladas por el presente Plan General. Para el establecimiento de estas determinaciones se atenderán los criterios de ordenación de este Plan General expuestos en el documento D3 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada 1.
2. Las determinaciones establecidas deberán permitir cuantificar la superficie máxima edificable de cada pieza. El Plan Parcial calculará la superficie edificable máxima del sector que será la suma de las superficies edificables máximas de todas las piezas lucrativas. La superficie edificable máxima del sector no podrá superar el valor resultante del producto de la superficie de éste por la *edificabilidad bruta máxima*, que establece el PGO en el campo *EdifBrut* de la BDG-04 y en la ficha del sector.
3. En la ficha de cada sector, cuando así se ha entendido procedente, el Plan General establece además instrucciones específicas que deben ser tenidas en cuenta por el plan parcial en cuanto a la regulación de las condiciones de edificación. Tales instrucciones, dada su naturaleza, no son sistematizables y, por tanto, no aparecen en la BDG-04.

Art. 3.3.7. **Instrucciones sobre las determinaciones de gestión**

1. El Plan Parcial dividirá la total extensión del sector en unidades de actuación, a través de los cuales se llevará a cabo la ejecución jurídica y material de la ordenación. Las unidades de actuación, salvo que en la ficha del sector se indique lo contrario, tendrán la consideración de ámbitos de gestión sistemática S2 y, consiguientemente, su gestión se regulará de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo 2 del Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
2. En la delimitación de las unidades de actuación el Plan Parcial observará los siguientes criterios:
 - a) Que cada unidad de actuación se corresponda con un ámbito que, una vez ejecutado independientemente, pueda insertarse adecuadamente, espacial y funcionalmente, en la trama urbana consolidada. Sólo excepcional y justificadamente, se admitirá delimitar unidades de actuación cuya ejecución quede condicionada a la previa de otras.
 - b) Que el aprovechamiento lucrativo correspondiente a las piezas incluidas en la unidad de actuación resulte como mínimo igual al aprovechamiento de derecho (el producto del aprovechamiento medio del suelo urbanizable por la superficie *interior* de la unidad de actuación), con la finalidad de evitar unidades de actuación deficitarias que resultarían de mayor complejidad de gestión.
3. Para cada unidad de actuación que delimite el Plan Parcial deberá establecer el aprovechamiento urbanístico final, calculándolo según el procedimiento regulado en el artículo 3.3.2.
4. Cuando así se ha entendido procedente, en la ficha de cada sector se establecen instrucciones sobre la división del mismo en unidades de actuación. Tales instrucciones, dada su naturaleza no sistematizable, no aparecen en la BDG-04.

Emplazamiento

Núcleo urbano: **11-LA CUESTA** AUH **1106-Las Nieves**

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s) **67.055** Uso global **Residencial**

Determinaciones sobre los aprovechamientos urbanísticos del sector

Aprovechamiento urbanístico final (udas) **82.090** Aprovechamiento unitario (udas/m2s) **1,220**

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

La ordenación del plan parcial debe recoger los siguientes sistemas generales viarios: El Eje Las Nieves - El Gramal - Los Andenes (U1-16) que discurre de Norte a Sur del ámbito y el viario de prolongación de la calle Arona (U2-25). Asimismo, debe resolver la conexión con el viario territorial de Circunvalación Norte (T1-04).

Instrucciones sobre el diseño de la trama urbana

El Plan Parcial debe dar continuidad y rematar la trama urbana del sector 1106_2, enlazándose con su sistema viario y respetando las secciones viarias tipo. Asimismo, debe resolver las conexiones con los sistemas generales viarios.

Instrucciones sobre dotaciones, espacios libres públicos y viviendas de protección

Superficie mínima ELP + Dot (m2s) **21.460** Superficie mínima VRPP (m2c) **16.095**

Las piezas de espacios libres y dotaciones se ubicarán en el perímetro del ámbito, próximas a viarios estructurantes y en relación con áreas ya consolidadas, favoreciendo al funcionamiento del conjunto y actuando al mismo tiempo como barrera acústica y estética entre el viario territorial y la trama urbana.

Instrucciones sobre las condiciones de admisibilidad de usos

El Plan Parcial establecerá regímenes de admisibilidad de los usos pormenorizados en las nuevas piezas, similares a los del PGO para el Barrio de Las Nieves, basados mayoritariamente en el uso principal de vivienda colectiva independiente.

Instrucciones sobre las condiciones de edificación

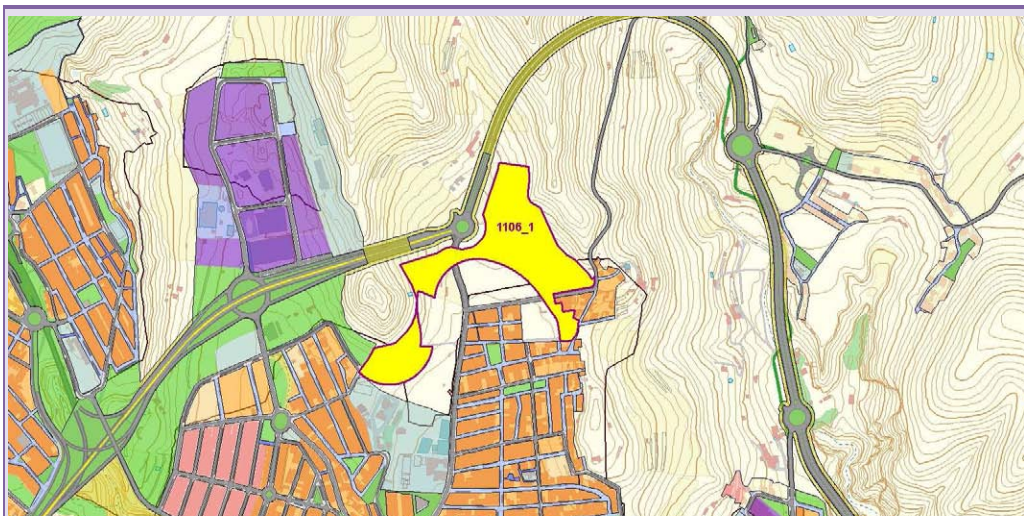
Edificabilidad bruta máxima (m2c/m2s) **0,80** Superficie edificable máxima (m2c) **53.645**

Con carácter general, el Plan Parcial debe recoger condiciones de edificación similares a las planteadas por la ordenación del PGO en el Barrio de Las Nieves, dado que su ordenación debe tener como objetivo fundamental consolidar y completar la trama viaria existente. De tal manera, entre las condiciones de edificación establecidas para las nuevas, se debe respetar que la altura máxima en número de plantas no debe ser superior a 4 plantas.

Instrucciones sobre las determinaciones de gestión

Se delimitarán preferentemente dos unidades de actuación, cada una de ellas coincidente con los dos polígonos en que se divide el ámbito del sector.

Plano





1106_02

Emplazamiento

Núcleo urbano: **11-LA CUESTA** AUH **1106-Las Nieves**

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s) **51.138** Uso global **Residencial**

Determinaciones sobre los aprovechamientos urbanísticos del sector

Aprovechamiento urbanístico final (udas) **65.469** Aprovechamiento unitario (udas/m2s) **1,280**

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

La ordenación del plan parcial debe recoger los siguientes sistemas generales viarios: El Eje Las Nieves - El Gramal - Los Andenes (U1-16) que discurre de Norte a Sur del ámbito y el viario de prolongación de la Calle Arona (U2-25). Asimismo, debe resolver la conexión con el viario territorial de Circunvalación Norte (T1-04).

Instrucciones sobre el diseño de la trama urbana

El Plan Parcial debe dar continuidad a la trama urbana del Barrio de Las Nieves, conectándose con el sistema viario existente y respetando las secciones viarias tipo. Asimismo, debe resolver las conexiones con los sistemas generales viarios.

Instrucciones sobre dotaciones, espacios libres públicos y viviendas de protección

Superficie mínima ELP + Dot (m2s) **16.428** Superficie mínima VRPP (m2c) **78.667**

Las piezas de espacios libres y dotaciones se ubicarán en el perímetro del ámbito, próximas a viarios estructurantes y en relación con áreas ya consolidadas, de forma que favorezcan al funcionamiento del conjunto y a la vez actúen como barrera acústica y estética entre el viario territorial y la trama urbana.

Instrucciones sobre las condiciones de admisibilidad de usos

El Plan Parcial establecerá regímenes de admisibilidad de los usos pormenorizados en las nuevas piezas similares a los del PGO para el barrio de Las Nieves, basados mayoritariamente en el uso principal de vivienda colectiva independiente.

Instrucciones sobre las condiciones de edificación

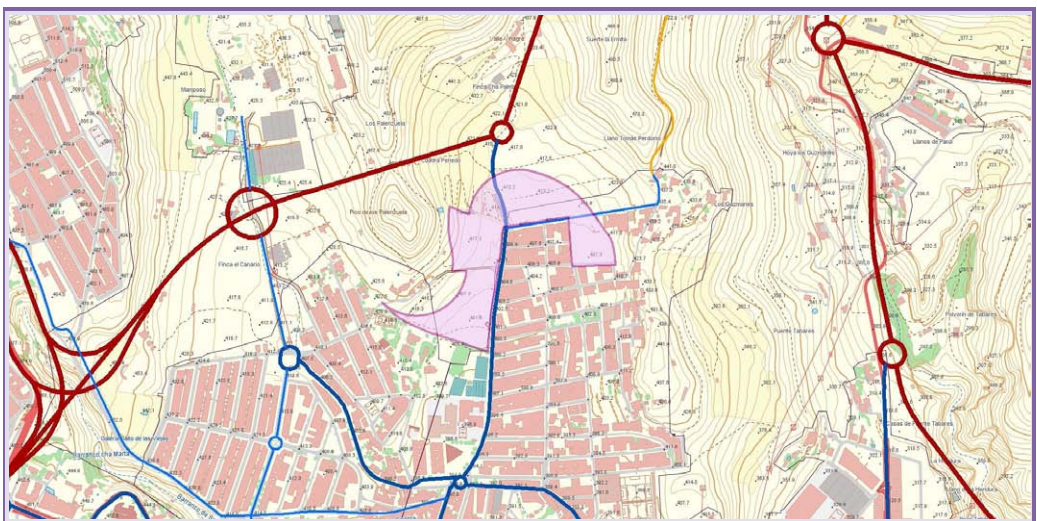
Edificabilidad bruta máxima (m2c/m2s) **0,80** Superficie edificable máxima (m2c) **40.910**

Con carácter general, el Plan Parcial debe recoger condiciones de edificación similares a las planteadas por la ordenación del PGO en el Barrio de Las Nieves, dado que su ordenación debe tener como objetivo fundamental consolidar y completar la trama viaria existente. De tal manera, entre las condiciones de edificación establecidas para las nuevas, se debe respetar que la altura máxima en número de plantas no debe ser superior a 4 plantas.

Instrucciones sobre las determinaciones de gestión

El sector se desarrollará a través de dos unidades de actuación, delimitadas y representadas gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada de este Plan General y adscritas al régimen transitorio.

Plano





CAPÍTULO CUARTO: DETERMINACIONES SOBRE LOS ÁMBITOS DE SECTORIZACIÓN

Art. 3.4.1. **Determinaciones de desarrollo sobre los ámbitos de sectorización**

1. El presente PGO divide la totalidad de la extensión de suelo categorizada como urbanizable no sectorizado en 18 ámbitos de sectorización. Cada ámbito de sectorización conforma la unidad territorial que eventualmente podrá ser objeto de una modificación o revisión del Plan General mediante la cual se categorice el mismo como un sector de suelo urbanizable ordenado.
2. Sobre cada uno de los ámbitos de sectorización, el Plan General señala en el presente capítulo las instrucciones que debe respetar la modificación o revisión del mismo para establecer las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada. Tales instrucciones, que tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural, son de los siguientes dos tipos:
 - a) **Genéricas**, que son válidas para todos los ámbitos de sectorización delimitados por el PGO. Tales determinaciones se regulan en este capítulo.
 - b) **Específicas**, que son válidas para el ámbito de sectorización concreto al cual se le asignan y que se recogen en las fichas respectivas al final de este capítulo.
3. Todo plan parcial establecerá las determinaciones de ordenación con los criterios y sistemática de este Plan General. En consecuencia:
 - a) Establecerá las determinaciones pormenorizadas que procedan de acuerdo a la definición y alcance derivado de sus respectivas regulaciones en estas Normas.
 - b) Presentará la ordenación sistematizada con los mismos criterios de este PGO, de modo que, una vez aprobada, pueda incorporarse a las bases de datos geográficas (BDG) del mismo.

Art. 3.4.2. **Iniciativa de sectorización en suelo urbanizable no sectorizado**

1. La iniciativa de sectorización se referirá a la completa extensión de un ámbito de sectorización delimitado por el presente PGO en el plano E4 y en la BDG-04. No obstante podrán admitirse cambios en la delimitación de un ámbito de sector que estén justificados en razón de un mejor ajuste a los elementos de la estructura territorial o a una mejor precisión cartográfica, y siempre que la superficie resultante no difiera en más de un 5% de la señalada en la ficha correspondiente.
2. La iniciativa de sectorización deberá ser presentada a valoración municipal por propietarios del ámbito de sectorización, con los siguientes requisitos:
 - a) Si en el núcleo en que se sitúa el ámbito de sectorización ya se ha iniciado la ejecución de todos los ámbitos de gestión sistemática incluidos en suelos urbanizables y con el mismo uso global, podrá admitirse a trámite si la presentan propietarios que ostenten la titularidad de al menos el 60% de la superficie del ámbito; en este caso se tramitará como modificación del presente Plan General.
 - b) Si no se cumplen las condiciones anteriores, para admitir a trámite una iniciativa privada de sectorización deberá estar avalada por la totalidad de los propietarios del correspondiente ámbito y se tramitará como revisión de este PGO.

3. No obstante lo anterior, cuando se aprecie la necesidad de mayores necesidades de suelo, justificada con indicadores objetivos, el Ayuntamiento podrá, mediante revisión del Plan General, iniciar de oficio la sectorización de cualquiera de los ámbitos delimitados en el PGO.

Art. 3.4.3. Condiciones respecto de los aprovechamientos urbanísticos

1. Entre las determinaciones estructurales que debe contener la modificación o revisión del Plan General mediante la cual se lleve a cabo la sectorización de un ámbito de SUNS estará la fijación de los aprovechamientos urbanísticos del futuro sector.
2. La modificación o revisión mediante la cual se produzca la sectorización fijará las determinaciones sobre los aprovechamientos respetando las siguientes reglas generales:
 - a) Se establecerá a partir de la ordenación pormenorizada con el mismo método de cálculo y coeficientes de ponderación empleados por este Plan General. Así pues, se homogeneizarán las superficies edificables de cada pieza (de acuerdo a las condiciones pormenorizadas establecidas) multiplicándolas por los coeficientes de uso/tipología según cada producto inmobiliario y la suma se multiplicará, a su vez, por el coeficiente de urbanización (ponderando los costes de urbanización) y por el coeficiente de sector (ponderando el valor inicial de los terrenos).
 - b) El *aprovechamiento de derecho* del sector será el mismo que el del suelo urbanizable sectorizado y, necesariamente habrá de ser inferior al *lucrativo*.
 - c) El *aprovechamiento de exceso* deberá ser suficiente para compensar la obtención de los terrenos que se califiquen como sistema general y la cesión al municipio del 10% del *aprovechamiento de derecho*. En caso de que el *aprovechamiento de exceso* fuera mayor, la diferencia será de cesión al Ayuntamiento con destino al patrimonio municipal de suelo.

Art. 3.4.4. Los elementos estructurantes en los ámbitos de sectorización

1. Cuando es necesario para la correcta conformación del modelo territorial y urbanístico, el Plan General define sistemas generales en suelo urbanizable no sectorizado, mediante determinaciones gráficas indicativas (en el plano E2 y en la BDG-02).
2. La modificación o revisión mediante la cual se produzca la sectorización de un ámbito en el que se incluya algún sistema general habrá de concretar la ordenación del mismo, pudiendo variar los correspondientes trazados, siempre que se respeten las siguientes reglas:
 - a) De tratarse de elementos viarios, los nuevos trazados deberán cumplir las mismas condiciones de continuidad y funcionalidad que los dibujados en el PGO.
 - b) De tratarse de recintos con calificación de equipamientos públicos y/o espacios libres, ocuparán posiciones centrales en la futura trama urbana y, a la vez, de fácil accesibilidad a los mismos desde las áreas consolidadas adyacentes.
 - c) En su caso, se atenderá a las instrucciones específicas que se contuvieran al respecto en la correspondiente ficha del ámbito de sectorización.

3. En todo ámbito de sectorización deberán calificarse espacios libres de sistema general en la superficie necesaria para alcanzar como mínimo el estándar de 5 m²s/habitante sobre el sector.

Art. 3.4.5. **Otras instrucciones sobre el desarrollo de los ámbitos de sectorización**

1. La modificación o revisión del Plan General mediante la cual se lleve a cabo la sectorización de un ámbito de SUNS y se establezcan sus determinaciones estructurales, con este carácter habrá de señalar el *uso global* que, en todos los ámbitos será el residencial, tal como se recoge en el campo específico de la BDG-04.
2. El Plan General no establece, ni siquiera con carácter indicativo, ninguna determinación de ordenación pormenorizada sobre los ámbitos de sectorización, si bien en las fichas de algunos de ellos señala criterios que han de ser tenidos en cuenta por el plan parcial en el diseño de la trama urbana, la calificación de espacios libres públicos, dotaciones o piezas para viviendas en régimen de protección pública, la regulación de las condiciones de admisibilidad de usos y/o las divisiones en ámbitos de gestión sistemática.



Emplazamiento

Núcleo urbano:	02-BAJAMAR	Denominación	Bajamar 1
----------------	------------	--------------	-----------

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)	63.577	Uso global	Turístico
-----------------------------------	--------	------------	-----------

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

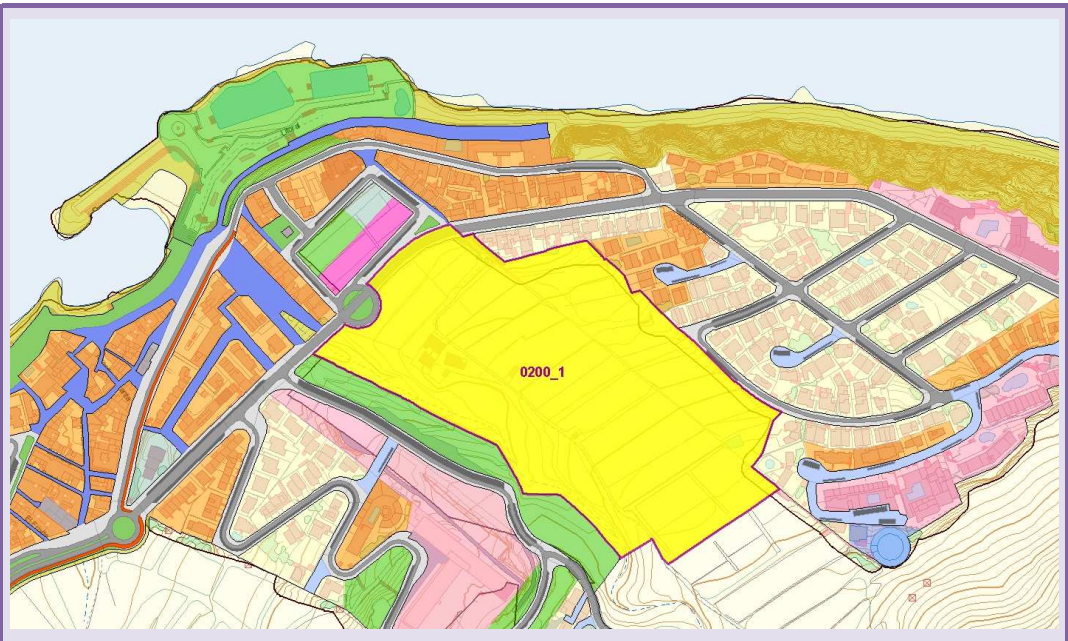
Ámbito de futuro crecimiento de Bajamar, que colmata el área al noreste del Barranco San Juan, entre las urbanizaciones de Montalmar y Vernetta. Se delimita dando coherencia a la estructura urbana del núcleo.

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Otras Instrucciones

Se condiciona la sectorización a la incorporación en el ámbito de 500 plazas alojativas turísticas, alrededor 30.000 m2s de piezas de uso principal obligatorio turístico (con alrededor de 20.000 m2c).
 Posibilitar la conexión viaria entre las urbanizaciones de Montalmar y Vernetta mediante, por ejemplo, la prolongación de la calle Las Palmeras (Vernetta) hasta el camino Isogue (Montalmar)
 Debido a la fuerte pendiente del terreno en la zona, buscar la adaptación topográfica de la edificación, evitando así el impacto visual que provocaría desde la parte baja del núcleo.
 Acondicionar el Bco. de San Juan y posibilitar de crear un parque que permita el recorrido peatonal desde la parte alta del ámbito hasta la zona de las piscinas.

Planos





0300_1

Emplazamiento

Núcleo urbano:	03-TEJINA	Denominación	Tejina-Este
----------------	-----------	--------------	-------------

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)	51.540	Uso global	Residencial Colectiva
-----------------------------------	--------	------------	-----------------------

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

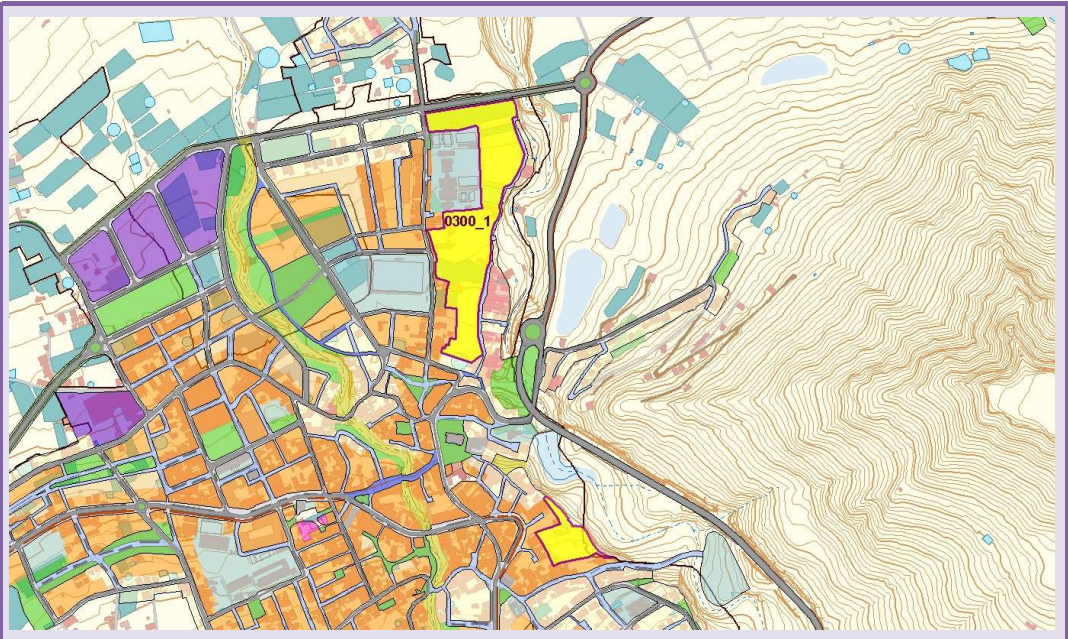
Ámbito discontinuo que se delimita por un lado recogiendo las parcelas entre la Avenida Milán y el Camino El Cardón, y que estaban calificadas como suelo urbanizable no ordenado en el PG-2004, aunque con ajustes de la delimitación, y por otro lado abarcando las parcelas al oeste del Barranco Aguas de Dios y que carecen de frente a viario público.

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Otras Instrucciones

Mejorar la sección viaria del camino El Cardón y darle continuidad hacia el norte hasta conectar con el subanillo comarca norte.
 Crear un viario perimetral al Colegio de Infantil y Primaria Princesa Tejina mejorando el acceso vehicular y peatonal.
 Plantear como uso principal el residencial colectivo.
 A borde del Barranco Aguas de Dios plantear un espacio libre liberando de edificación el borde del ámbito hacia el barranco.

Planos





0300_2

Emplazamiento

Núcleo urbano:

03-TEJINA

Denominación

Tejina-Oeste 1

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)

122.571

Uso global

Residencial Colectiva

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

Se delimita el ámbito desde el núcleo urbano de Tejina hasta el subanillo de la comarca norte completando por el sur la estructura del núcleo.

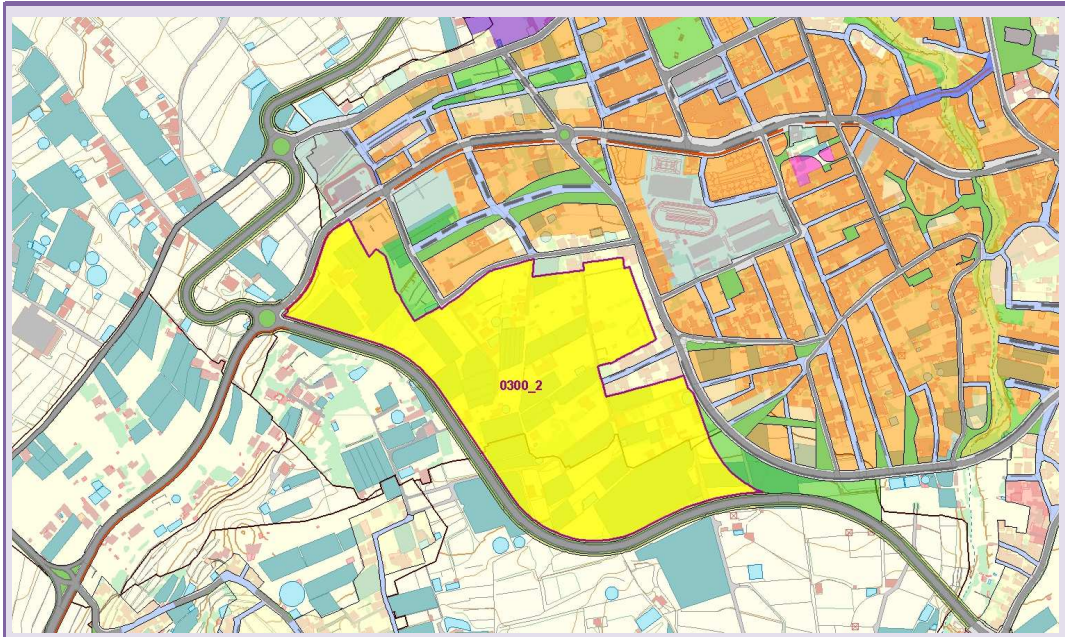
Instrucciones sobre los elementos estructurantes



Otras Instrucciones

El objetivo de incorporar este ámbito de desarrollo es el de colmatar la trama urbana desde el área más consolidada hacia el sur, hasta el Subanillo de la Comarca Norte, el cual conformará el futuro límite del núcleo de Tejina. Este ámbito se propone para futuros desarrollos principalmente residenciales y comerciales.

Planos





0300_3

Emplazamiento

Núcleo urbano:	03-TEJINA	Denominación	Tejina-Oeste 2
----------------	-----------	--------------	----------------

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)	55.282	Uso global	Residencial Colectiva
-----------------------------------	--------	------------	-----------------------

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

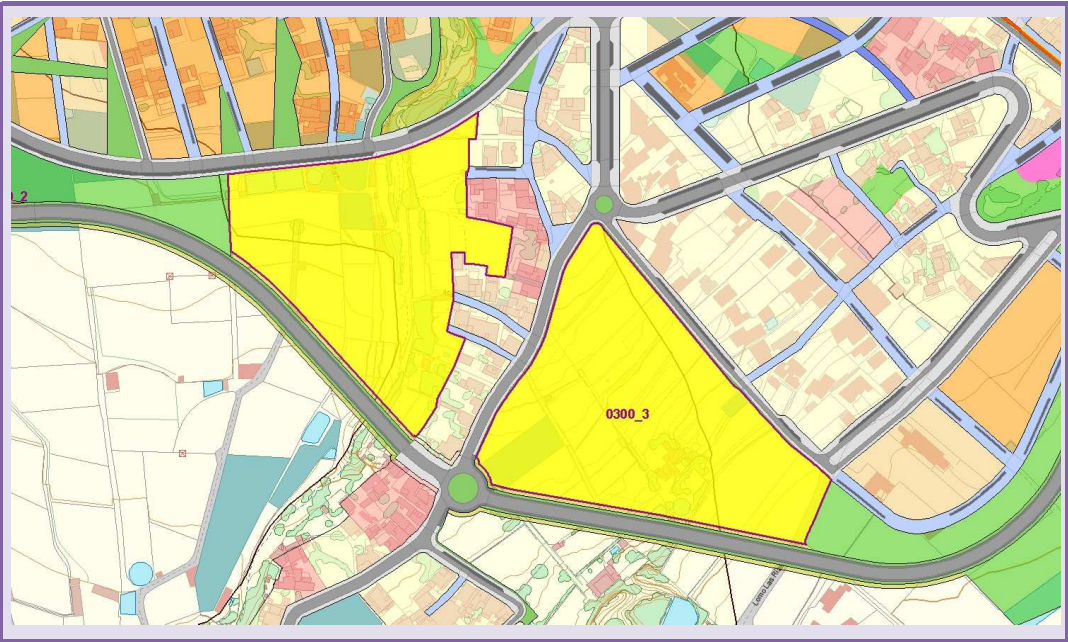
Se delimita el ámbito desde el núcleo urbano de Tejina hasta el subanillo de la comarca norte completando por el sur la estructura del núcleo.

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Otras Instrucciones

El objetivo de incorporar este ámbito de desarrollo es el de colmatar la trama urbana desde el área más consolidada hasta el Subanillo de la Comarca Norte, el cual conformará el futuro límite del núcleo de Tejina. Este ámbito se propone para futuros desarrollos principalmente residenciales y comerciales. La ordenación a plantear debe dar salida a los viarios que nacen transversales al oeste del Camino Pico Bermejo.

Planos





0400_1

Emplazamiento

Núcleo urbano: **04-VALLE DE GUERRA** Denominación: **Valle Guerra Norte I**

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s): **78.931** Uso global: **Residencial Colectiva**

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

Se delimita el ámbito al norte del camino Cantillo, con el objetivo de dar cierre a la estructura viaria existente y de permitir la ejecución de un viario estructurante de circunvalación del núcleo (Eje Norte Comarca Norte)

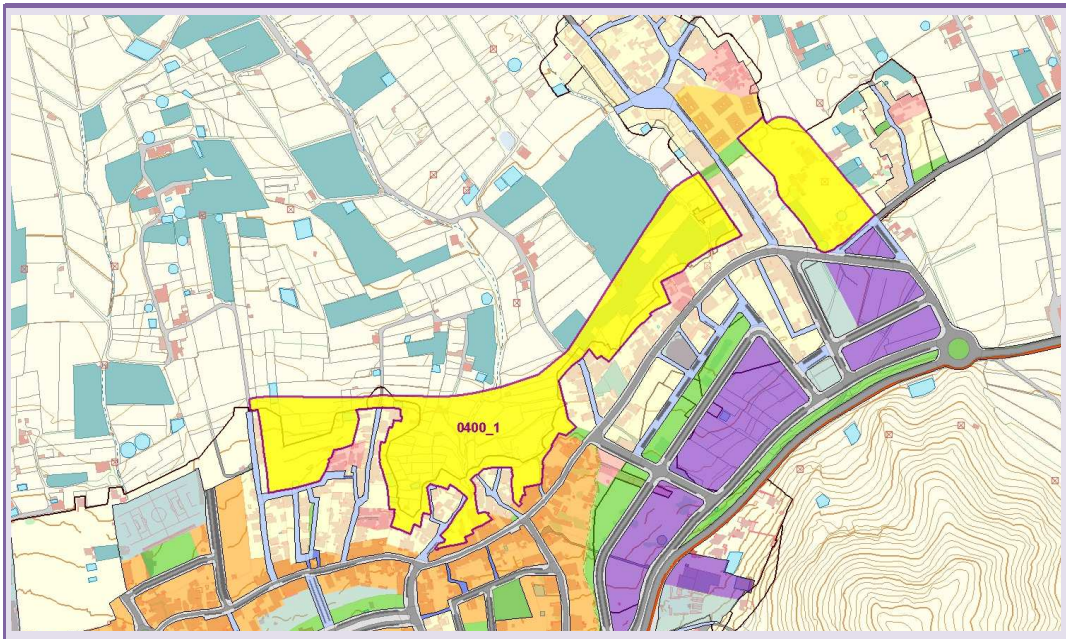
Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Ejecución del viario estructurante (T2-01) que nace desde el camino Palenzuela, a la altura de la calle Fondillo, prolongándose por el norte del ámbito hasta conectar con el camino Las Toscas mediante rotonda. Se trata de viario supramunicipal modelo 03. (SM-03), (calzada de dos carriles, aparcamientos y aceras de anchura superior a 2 m libres de obstáculos, a ambos lados de la calle, con la posibilidad de añadir un carril-bici en esta sección viaria.

Otras Instrucciones

Dar continuidad dentro de la trama del ámbito de suelo urbanizable a los viarios existentes que nacen en el camino El Cantillo y la calle El Moral.

Planos





Emplazamiento

Núcleo urbano: 04-VALLE DE GUERRA Denominación: Valle Guerra Norte 2

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s): 74.101 Uso global: Residencial Colectiva

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

Se delimita el ámbito al norte del camino Cantillo, con el objetivo de dar cierre a la estructura viaria existente y de permitir la ejecución de un viario estructurante de circunvalación del núcleo (Eje Norte Comarca Norte)

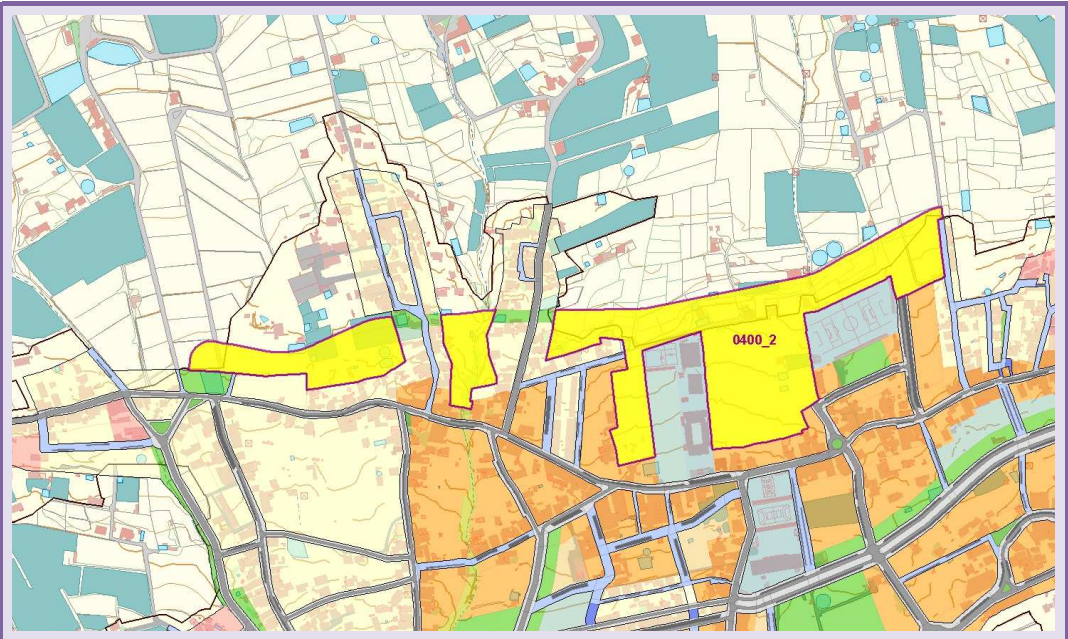
Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Ejecución del viario estructurante (T2-01) que nace desde el camino Palenzuela a la altura de la calle Fondillo, prolongándose por el norte del ámbito hasta conectar con el camino Las Toscas mediante rotonda. Se trata de viario supramunicipal modelo 03. (SM-03) calzada de dos carriles, aparcamientos y aceras de anchura superior a 2 m, libres de obstáculos, dispuestas a ambos lados de la calle, con la posibilidad de añadir un carril-bici en esta sección viaria. Dar continuidad al nuevo eje estructurante que parte de la rotonda en la carretera General Tejina- Tacoronte (TF-16) hasta el Eje Norte.

Otras Instrucciones

Dar continuidad dentro de la trama del ámbito de suelo urbanizable a los viarios existentes que nacen en el camino El Cantillo y la calle El Moral.

Planos





0500_1

Emplazamiento

Núcleo urbano:	05-GUAMASA	Denominación	Guamasa 1
----------------	------------	--------------	-----------

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)	37.252	Uso global	Residencial Unifamiliar
-----------------------------------	--------	------------	-------------------------

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

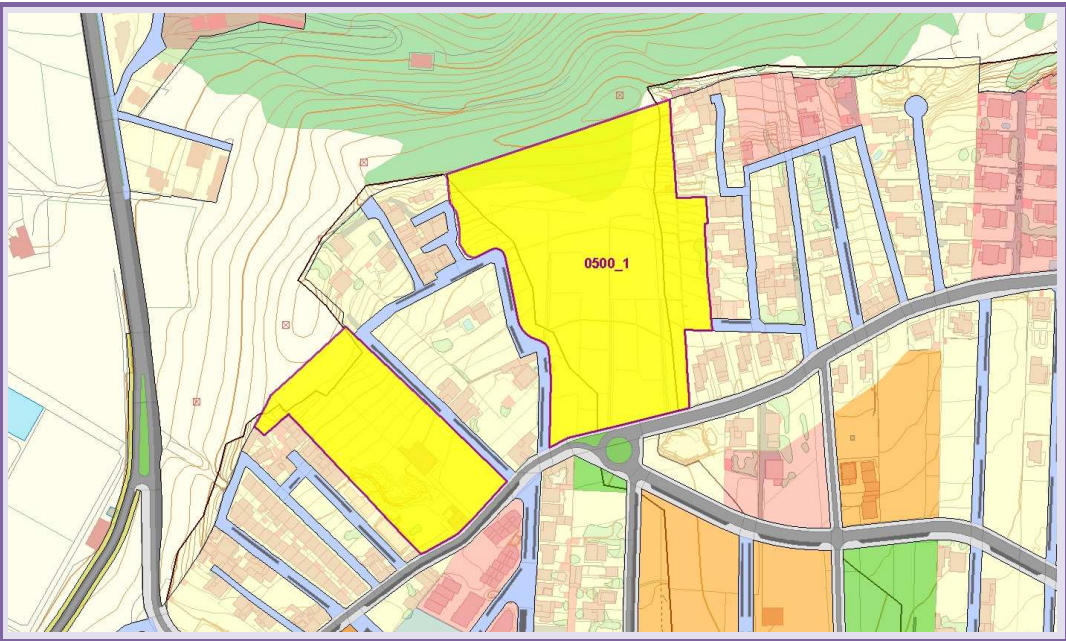
El ámbito de sectorización es un ámbito discontinuo que abarca las parcelas vacantes al norte del Camino Tabares. El futuro desarrollo del ámbito permitirá mejorar la trama viaria de la zona, que actualmente se caracteriza por estar formada por viarios sin salida perpendiculares al camino Tabares..

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Otras Instrucciones

Mantener como uso principal el residencial unifamiliar con las características de las edificaciones existentes. Trazar un viario paralelo al camino Tabares que conecte los viarios existentes, creando así una trama que mejore el tránsito viario en la zona.

Planos





0500_2

Emplazamiento

Núcleo urbano:	05-GUAMASA	Denominación	Guamasa 2
----------------	------------	--------------	-----------

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)	34.278	Uso global	Productivo
-----------------------------------	--------	------------	------------

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

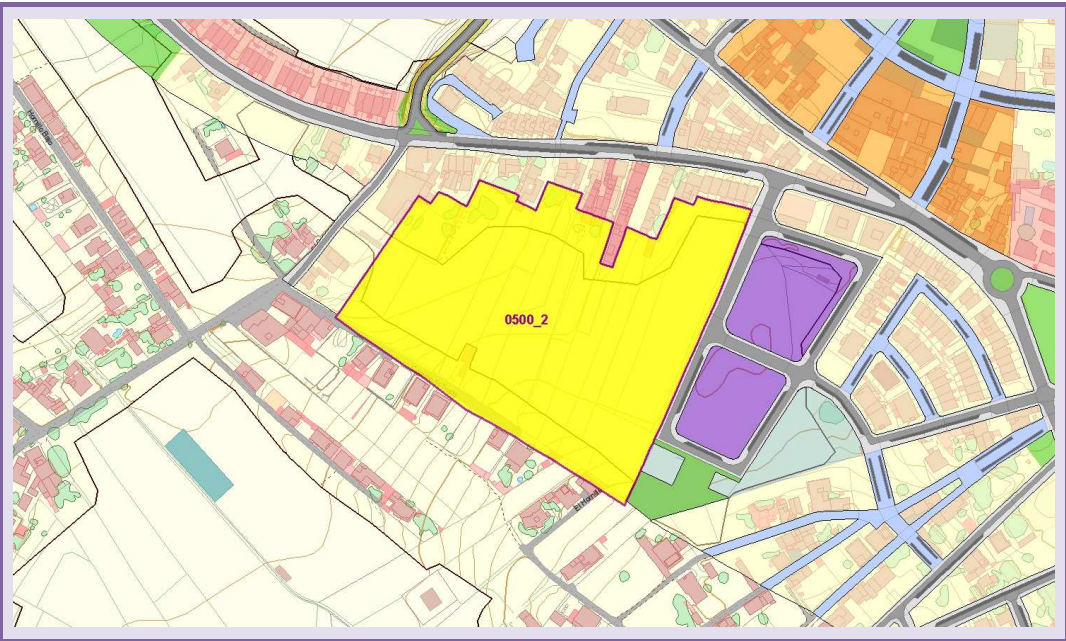
Este ámbito de sectorización se delimita entre el camino Garimba, el camino El Pajar, el sector de suelo urbanizable 0506_1 y el límite con el término municipal de Tacoronte, con el fin de integrar la estructura de Guamasa con el vecino municipio, para lo cual se han tenido en cuenta el documento de aprobación inicial del PG de Tacoronte.

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Otras Instrucciones

Los usos a implantar en el ámbito vienen condicionados por una parte por la afección de la huella sonora del Aeropuerto del Norte, y por otro por el Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales, actualmente en fase de redacción.

Planos





0600_1

Emplazamiento

Núcleo urbano:	06-LOS RODEOS	Denominación	Los Rodeos 1
----------------	---------------	--------------	--------------

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)	65.198	Uso global	Residencial Unifamiliar
-----------------------------------	--------	------------	-------------------------

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

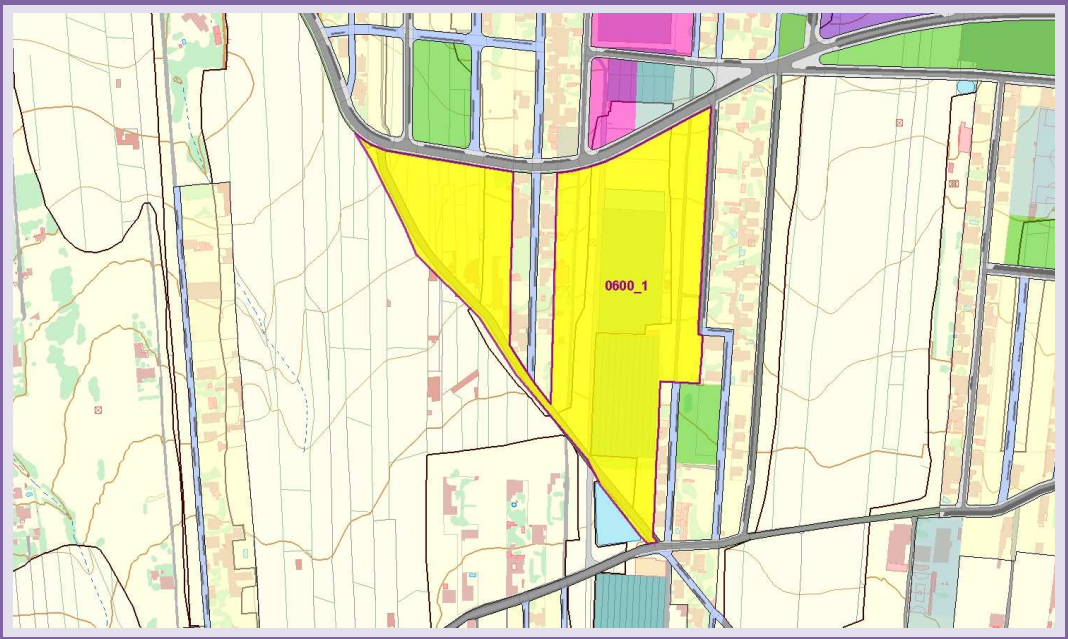
El ámbito se delimita entre el camino Espinosa, el sector de suelo urbanizable 0601_1 y el camino El Majano, con el fin de cerrar y dar coherencia a la estructura del núcleo de Los Rodeos.

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Otras Instrucciones

Mejorar la trama viaria que actualmente funciona mediante largos caminos provenientes de la estructura parcelaria en suertes, sin prácticamente conexiones transversales.
 Mejorar la sección del camino Majano, viario estructurante.
 Mantener como uso principal el residencial unifamiliar de la zona, compatibilizándolo con el comercial

Planos





0600_2

Emplazamiento

Núcleo urbano:	06-LOS RODEOS	Denominación	Los Rodeos 2
----------------	---------------	--------------	--------------

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)	89.502	Uso global	Residencial Unifamiliar
-----------------------------------	--------	------------	-------------------------

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

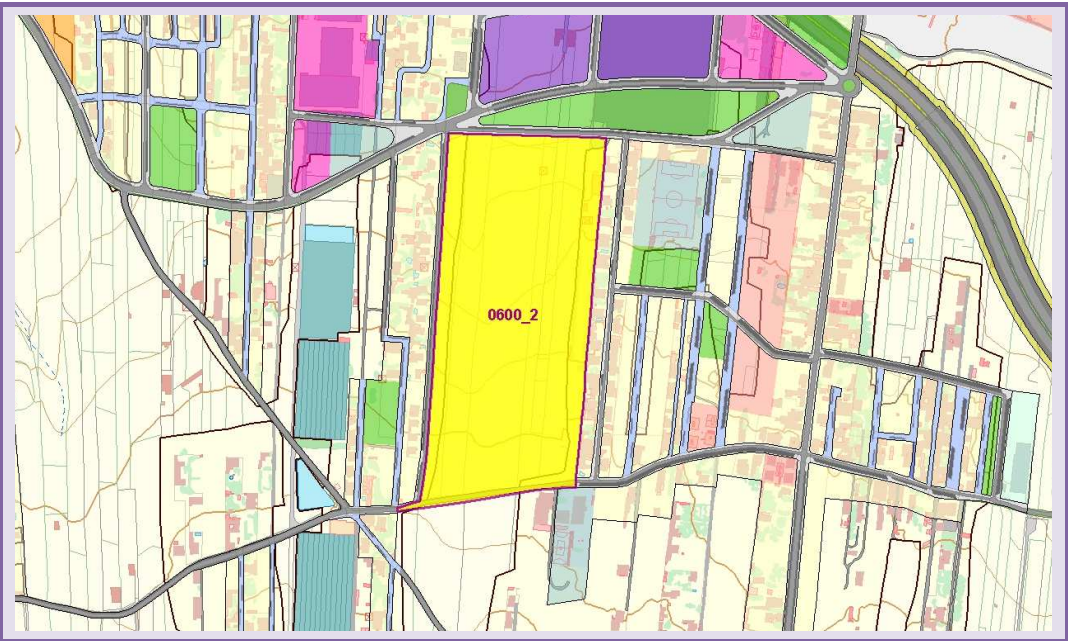
El ámbito se delimita entre el camino Vergara, el sector de suelo urbanizable 0601_1, la calle Suprema y el camino Alfredo Hernández Canino, con el fin de cerrar y dar coherencia a la estructura del núcleo de Los Rodeos.

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Otras Instrucciones

Incorporar un espacio libre de sistema general vinculado al uso residencial que se implante y existente, dotando a la zona de un lugar de esparcimiento para los vecinos.
 Mejorar la trama viaria que actualmente funciona mediante largos caminos provenientes de la estructura parcelaria en suertes, sin prácticamente conexiones transversales.
 Mejorar la sección del camino Alfredo Hernández en ese tramo, incorporando aparcamientos al norte del viario, que mejoren la funcionalidad y accesibilidad al Colegio Público El Ortigal.
 Mantener como uso principal el residencial unifamiliar de la zona, compatibilizándolo con el comercial.

Planos





0802_4

Emplazamiento

Núcleo urbano: 08-LA VEGA Denominación: El Tornero

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s): 127.721 Uso global: Residencial Colectiva

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

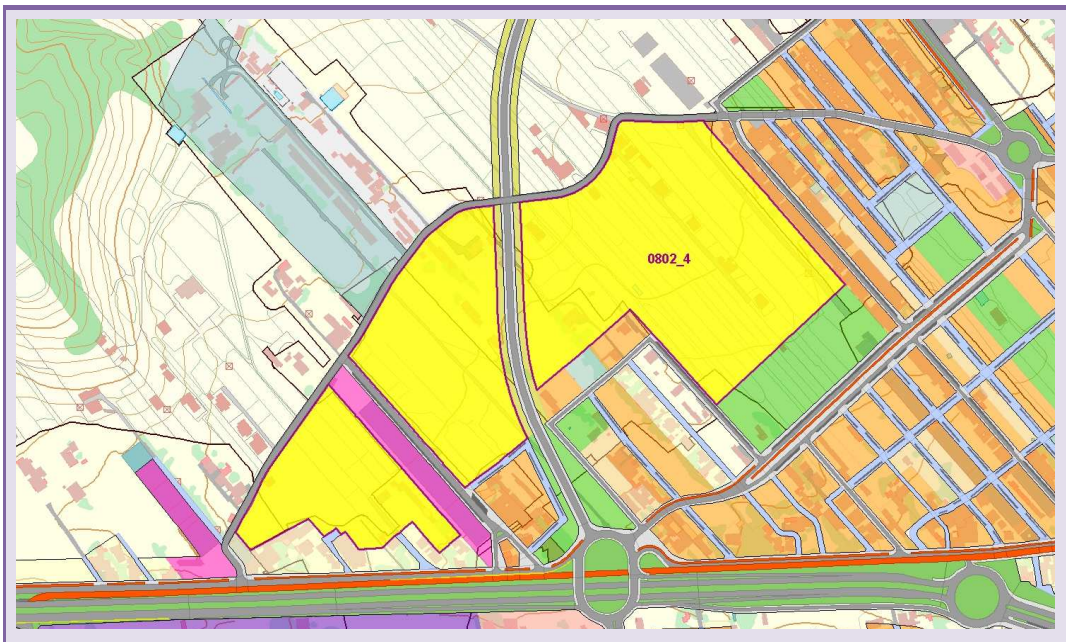
Ámbito de sectorización ubicado en el barrio de San Lázaro Tornero, que linda al noroeste con el Camino de El Tornero, y al este y sureste con los límites o bordes de los suelos urbanos y urbanizables que se plantean en esta zona, al norte de la actual TF-5 o Avenida del Quinto Centenario, en la propuesta del Plan General. El ámbito es discontinuo, dividido en tres recintos de suelos. El más occidental y su contiguo, se encuentran divididos por una pieza de ordenación pormenorizada dentro de un suelo urbano consolidado. La pieza del medio y la más al este, se encuentran divididas por el futuro trazado de la Vía de Ronda Norte en desarrollo, entre el Camino de El Tornero (U2-02) y la actual rotonda del Aeropuerto del Norte. (T1-05).

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Otras Instrucciones

El objetivo principal del desarrollo pormenorizado de este ámbito debe ser el de colmatar la trama residencial y viaria propuesta en el entorno del barrio de El Tornero. Este ámbito se propone como reserva de suelo para futuros desarrollos residenciales y de usos comerciales. La ordenación debe disponer los espacios libres públicos agrupados fundamentalmente entorno al nuevo viario Territorial Vía de Ronda (T1-05) que divide el ámbito de sectorización, y como solución de continuidad a los espacios libres propuestos en los ámbitos de gestión sistemática incluidos en el AUH de San Lázaro-Tornero.

Planos





0900_1

Emplazamiento

Núcleo urbano: 09-LAS MERCEDES Denominación La Rúa

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s) 40.088 Uso global Residencial Unifamiliar

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

El ámbito de sectorización de La Rúa se corresponde con una bolsa de suelo vacante de edificación, limitada al este por el trazado de la vía de Ronda en su paso por el barrio de La Rúa, al oeste por las traseras del suelo urbano consolidado conformado por las viviendas que dan frente al Camino de Las Mercedes y al sur por el Camino Félix Torres, que conecta el Camino Madre del Agua con la Vía de Ronda. Este ámbito de sectorización, se propone como una reserva de suelo para futuros crecimientos residenciales del entorno del Camino de Las Mercedes, dado que colmataría trama urbana existente y la nueva planteada en este Plan General para gestionar a través de unidades de actuación.

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Otras Instrucciones

La ordenación que debe plantearse en este ámbito de sectorización, debe ser similar a la ya planteada por el PGO para el frente residencial al Camino de Las Mercedes. Se deben proponer tipologías edificatorias aisladas y con usos principales fundamentalmente de vivienda unifamiliar aislada o unifamiliar agrupada. Se deben plantear barreras visuales y acústicas hacia la vía de Ronda Norte, a través de espacios verdes de vegetación. El acceso al Sector se realizará a través del Camino de Félix Torres, resolviendo el enlace y las conexiones dentro del Sector.

Planos





1300_1

Emplazamiento

Núcleo urbano:

13-GENETO

Denominación

Geneto Norte

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)

145.075

Uso global

Residencial Colectiva

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

Se delimita el ámbito con las franjas de terreno que han quedado en las traseras de la edificación de San Bartolomé de Geneto y el nuevo crecimiento en el eje central del núcleo de Geneto, en el sector de suelo urbanizable 1309_1.

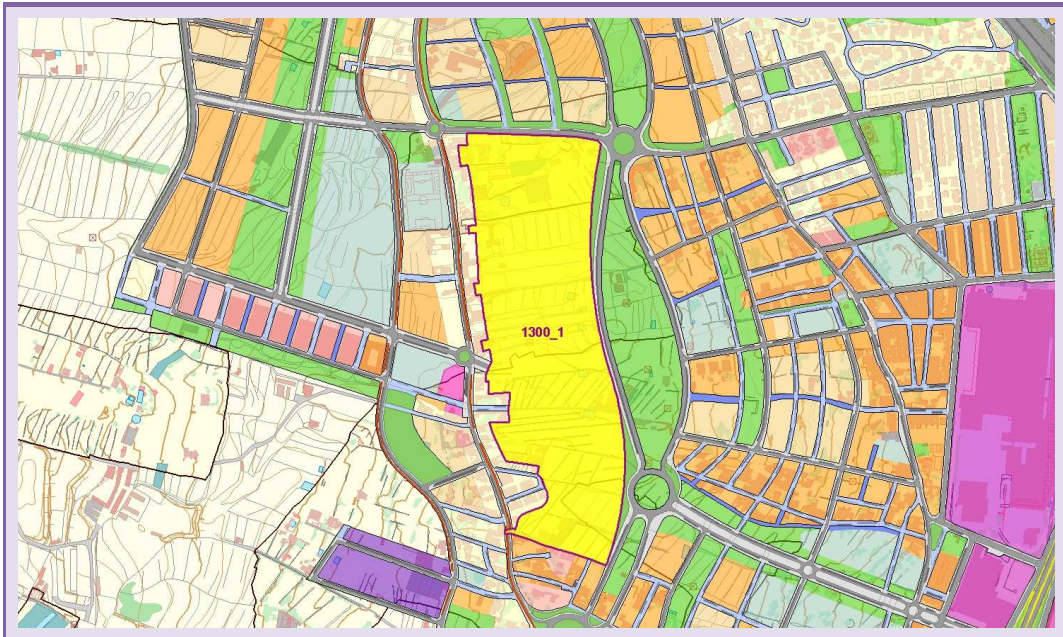
Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Se delimita el ámbito con las franjas de terreno que han quedado en las traseras de la edificación de San Bartolomé de Geneto y el nuevo crecimiento en el eje central del núcleo de Geneto, en el sector de suelo urbanizable 1309_1.

Otras Instrucciones

Completar la trama urbana del núcleo de Geneto.

Planos





1300_2

Emplazamiento

Núcleo urbano:

13-GENETO

Denominación

Geneto Sur

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)

104.092

Uso global

Residencial Colectiva

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

Se delimita el ámbito al norte con el suelo urbano consolidado del AUH La Piconera, al sur con el límite con el municipio de Santa Cruz de Tenerife, sin incluir el suelo de protección hidrológica; al oeste con el suelo de protección paisajística y al este con el camino San Miguel de Geneto. Los terrenos de este ámbito cierran la trama urbana colmatando desde la Piconera el lado oeste del viario de San Miguel de Geneto hasta Santa Cruz.

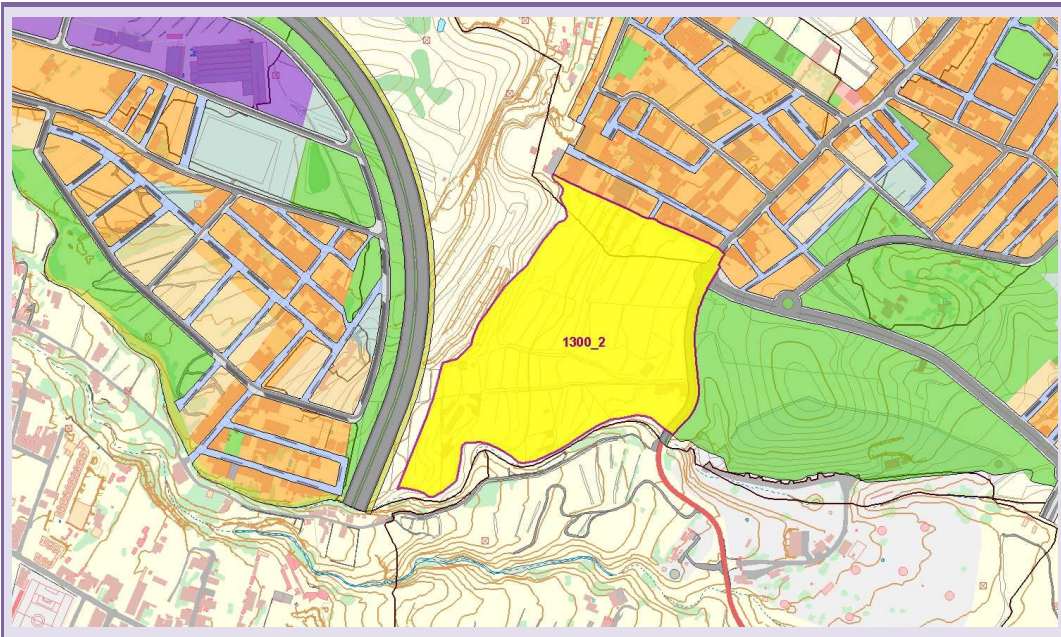
Instrucciones sobre los elementos estructurantes



Otras Instrucciones

Completar la trama urbana del núcleo de Geneto hasta el límite con el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

Planos





1300_4

Emplazamiento

Núcleo urbano:	13-GENETO	Denominación	Geneto Centro
----------------	-----------	--------------	---------------

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)	474.152	Uso global	Residencial Colectiva
-----------------------------------	---------	------------	-----------------------

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

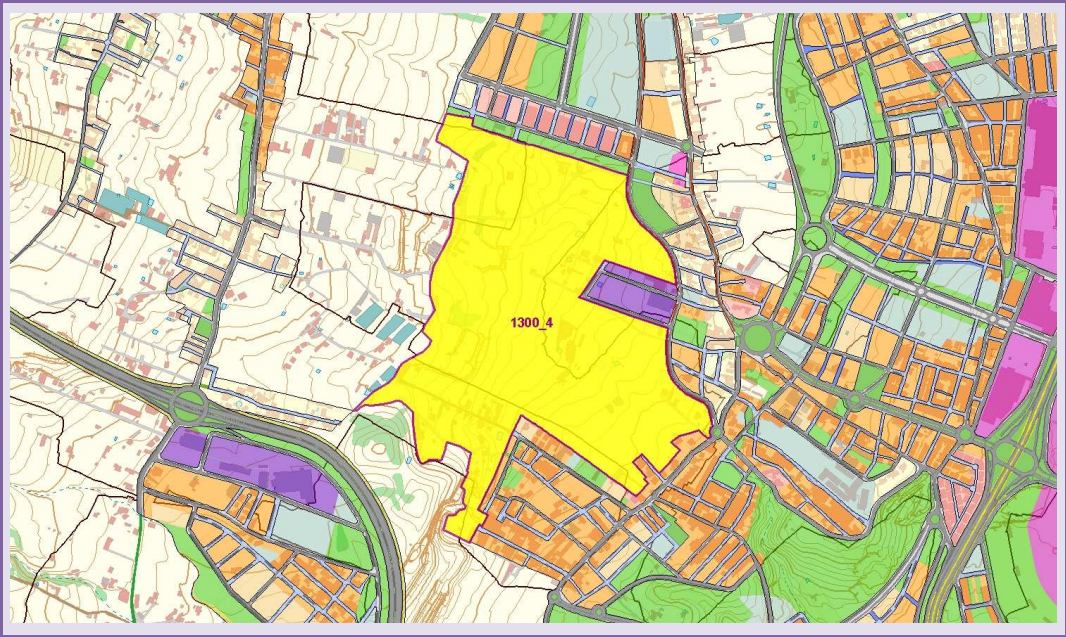
Se delimita el ámbito de norte a sur, desde el suelo urbano del AUH San Miguel 1 hasta el AUH La Piconera. El límite oeste es el borde de Geneto con Los Baldíos y el este el sector de suelo urbanizable 1307_1. Este sector está formado por los terrenos vacantes que constituyen gran parte del núcleo e impiden el desarrollo de una trama urbana continua que conecte los núcleos de Geneto y Los Baldíos hasta el suelo rústico de protección paisajística.

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Otras Instrucciones

Dar continuidad dentro del crecimiento previsto para los suelos no sectorizados entre Los Baldíos y Geneto.

Planos





1400_1

Emplazamiento

Núcleo urbano:

14-LOS BALDIOS

Denominación

Los Baldíos Centro

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)

307.211

Uso global

Agropecuario

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

Ámbito delimitado por el camino San Francisco de Paula, al este del AUH Los Baldíos 1, al norte por el AUH El Moral, al este por el suelo urbanizable sectorizado del AUH San Miguel 1 y al sur por la prolongación del suelo urbano de San Miguel 1.

Los terrenos vacantes de este ámbito constituyen gran parte del núcleo Los Baldíos, impidiendo el desarrollo de una trama urbana continua que conecte las diferentes zonas y se prolongue en los núcleos vecinos, así como la colmatación de la zona.

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

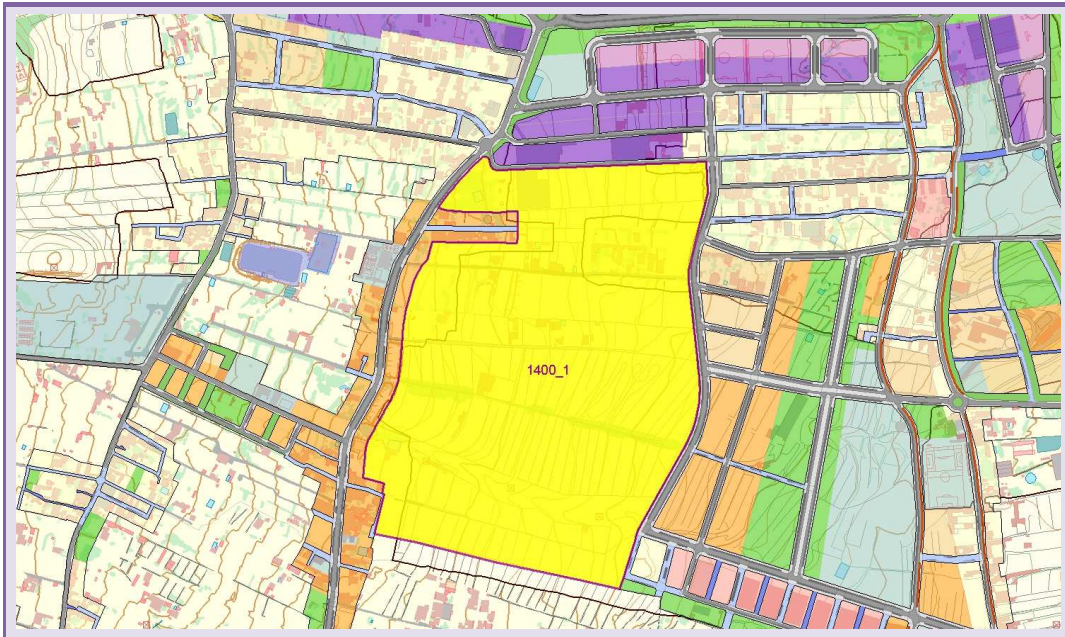
Prolongación del viario urbano de primer nivel, prolongación de la avenida La Libertad, siendo su función básica la de interconectar de este a oeste los viarios urbanos de primer nivel que delimitan San Miguel y San Bartolomé de Geneto hasta San Francisco de Paula.

Crear un viario estructurante de norte a sur, coincidente con el límite entre los núcleos de Los Baldíos y Geneto, desde la prolongación de la avenida de La Paz hasta el límite del sector.

Otras Instrucciones

Conectar los núcleos de los Baldíos y Geneto.

Planos





1400_2

Emplazamiento

Núcleo urbano:	14-LOS BALDIOS	Denominación	Los Baldíos Sur
----------------	----------------	--------------	-----------------

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)	369.438	Uso global	Residencial Colectiva
-----------------------------------	---------	------------	-----------------------

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

Se delimita al norte, por el ámbito de sectorización 14001_los Baldíos Centro, tomando como límite la prolongación del actual suelo urbano del AUH San Miguel 1; al sur por el AUH El Centenero, al oeste por el camino San Francisco de Paula, a la altura del AUH Los Baldíos 2; y al este por el ámbito de sectorización Geneto Centro, siendo este límite la división de núcleos de Geneto y Los Baldíos. Los terrenos de este ámbito cierran el desarrollo de una trama urbana continua de norte a sur del núcleo de Los Baldíos, hasta El Centenero, así como la colmatación de la zona hasta la Autopista Exterior.

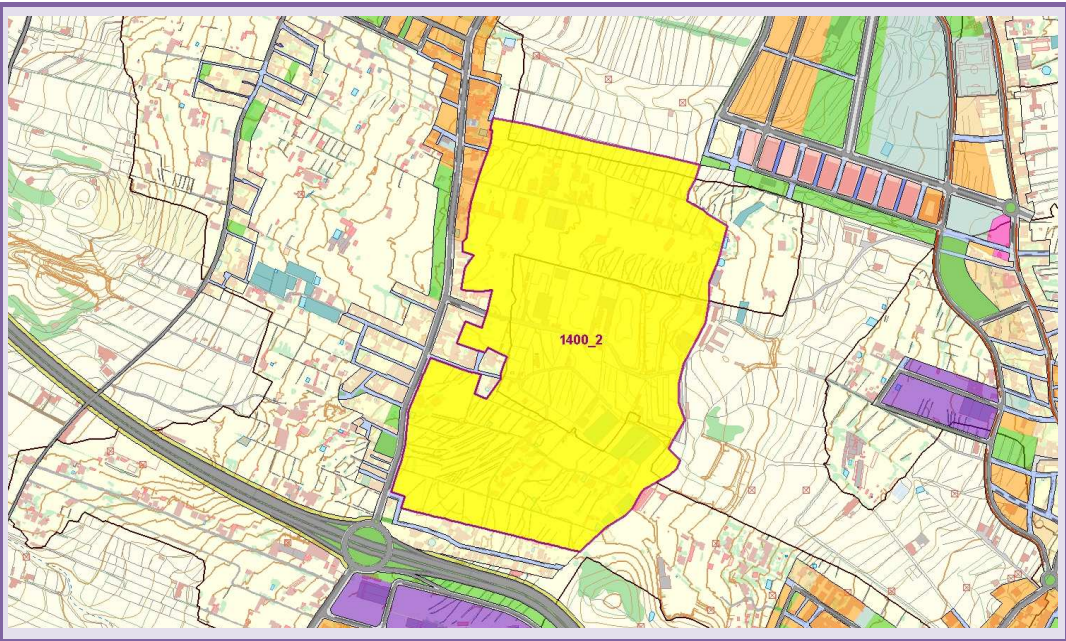
Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Prolongación del viario estructurante de norte a sur, coincidente l límite entre los núcleos de Los Baldíos y Geneto, desde el sector 1400_1 Los Baldíos Centro hasta la autopista exterior.

Otras Instrucciones

Conectar los núcleos de los Baldíos y Geneto.

Planos





Emplazamiento

Núcleo urbano:	14-LOS BALDIOS	Denominación	Los Baldíos Norte
----------------	----------------	--------------	-------------------

Determinaciones generales

Superficie total del sector (m2s)	145.075	Uso global	Productivo
-----------------------------------	---------	------------	------------

Justificación de la delimitación y condiciones de sectorización

Se delimita las franjas de terreno que han quedado en las traseras de la edificación de los caminos de San Francisco de Paula, al oeste del AUH El Cubanito, y la carretera de la Esperanza, al este del AUH Carretera de La Esperanza. Los bordes norte y sur son delimitados por dos nuevos viarios territoriales de nivel 1; al norte la autopista TF-5 y al sur por la vía de Ronda. Su localización estratégica, entre las vías territoriales y el Aeropuerto del Norte, justifican el desarrollo del sector.

Instrucciones sobre los elementos estructurantes

Otras Instrucciones

El uso estará condicionado por la huella sonora.
 Crecimiento vinculado a usos relacionados con el Aeropuerto.

Planos

