

FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS

ÁREAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

- Arona Casco
- Montaña Fría
- Valle de San Lorenzo
- La Florida
- Buzanada
- Cabo Blanco
- Cabo Blanco 1
- Morro de los Gatos / Casas Viejas
- La Camella
- Chayofa
- Tinguafaya
- Guaza
- Cho
- Cho Industrial
- Guargacho
- Costa del Silencio Industrial
- Malpasito
- La Rosa
- Estrella Marazul
- La Estrella
- Las Galletas
- Ten Bel
- Costa del Silencio 1
- Costa del Silencio 2
- El Fraile
- Palm-Mar
- Los Cristianos 1
- Los Cristianos 2
- Los Cristianos 3
- Rincón de Los Cristianos
- Oasis del Sur
- Somada de Los Eres
- Asomada de Los Ceres P.1
- Asomada de Los Ceres P.2 y P.3
- Las Américas

- Colinas de Guaza
- Golf-Las Américas

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	ARONA CASCO
-------------	--------------------

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

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arona (B.I.C.) a tramitar
-----------------------------------	--

ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. ARONA
---------------------------	------------

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

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

- Se considera prioritario el desarrollo de la U.A. Arona.

- En aquellas parcelas o edificaciones por las que discurran los canales de titularidad pública o privada según lo reflejado en los Planos de Información, cuando se pretenda desarrollar cualquier intervención que pueda afectar a los mismos se deberá solicitar informe del Consejo Insular de Aguas.

- Derivado de la Modificación Puntual del Plan General en la c/ Duque de la Torre el jardín privado será de uso público.

- En el ámbito declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, que se refleja en los planos de Ordenación Pormenorizada serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Catálogo de Protección, las Normas Urbanísticas y en la legislación sectorial, hasta la tramitación del correspondiente Plan Especial de Protección.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-1.1 y O.P-1.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (3P)/RM	2.070	26,39%	1.852	3.704	5.557		1,20	1,00	5.927
CJ3/RA	2.493	31,79%			1.869	1,60			2.991
SUBTOTAL PRIVADO	4.562	58,18%	1.852	3.704	7.426				8.918
PARQUE URBANO	1.819	23,20%							
ÁREA AJARDINADA	1.400	17,85%							
VIARIO	60	0,77%							
SUBTOTAL PÚBLICO	3.279	41,82%							
TOTAL	7.841	100%			7.426				8.918

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,947 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,137 uda/m ² s

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

OBSERVACIONES:

- Se considera prioritario su desarrollo.

Planos de ordenación pormenorizada OP-1.1 y OP-1.2

U.A. ARONA

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	MONTAÑA FRÍA
-------------	---------------------

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

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

ÁMBITOS DE GESTIÓN	
---------------------------	--

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área se considera suelo urbano consolidado.

- En terrenos de suelo rústico cercanos a esta área, pero cumpliendo las distancias establecidas por la legislación sectorial, se deberá ubicar un equipamiento de cementerio que complemente al actual, dada la imposibilidad de ampliar la dotación existente de tal uso. Su ubicación concreta y la ordenación del ámbito se realizará a través del pertinente Proyecto de Actuación Territorial en suelo rústico.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-1.1 y O.P-1.2

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	VALLE DE SAN LORENZO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. VALLE 1 (Régimen Transitorio) U.A. VALLE 2 U.A. VALLE 4 U.A. VALLE 5 U.A. COLEGIO

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todas las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.
- Se permite la reconversión de las instalaciones industriales existentes a uso residencial, debiendo en tal caso tramitarse un Estudio de Detalle para la ubicación en la parcela del volumen edificable, en tipología de edificación abierta y altura máxima de tres plantas.
- Se consideran prioritaria la unidad de actuación U.A. Valle 1.
- En relación a las Unidades de Actuación U.A. Valle 2 y U.A. Colegio, con carácter previo al desarrollo de las unidades se deberá solicitar informe preceptivo al Consejo Insular de Aguas respecto al Canal Intermedio Norte-Sur.
- En aquellas parcelas o edificaciones por las que discurran los canales de titularidad pública o privada según lo reflejado en los Planos de Información, cuando se pretenda desarrollar cualquier intervención que pueda afectar a los mismos se deberá solicitar informe del Consejo Insular de Aguas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-4.1 y O.P-4.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m²s	%	P. Baja m²c	P. Alta m²c	Total m²c	CpComún UdA/m²c	Cp PB UdA/m²c	Cp PA UdA/m²c	Total UdA
A.V. (3P)/RM	12.781	51,22%	12.781	25.562	38.343		1,20	1,00	40.900
SUBTOTAL PRIVADO	12.781	51,22%	12.781	25.562	38.343				40.900
EQUIP. SANITARIO	2.367	9,49%							
PLAZA	3.618	14,50%							
VIARIO	6.185	24,79%							
SUBTOTAL PÚBLICO	12.171	48,78%							
TOTAL	24.952	100%			38.343				40.900

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,537 m²c/m²s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,639 uda/m²s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN	
PLAZOS	6 meses desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.	
OBSERVACIONES: - Se considera prioritario su desarrollo. Planos de ordenación pormenorizada OP-4.1 y OP-4.2		
		U.A. VALLE 1

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m²s	%	P. Baja m²c	P. Alta m²c	Total m²c	CpComún UdA/m²c	Cp PB UdA/m²c	Cp PA UdA/m²c	Total UdA
A.V. (2P)/RM	5.254	31,58%	4.712	4.712	9.424		1,32	1,10	11.403
A.V. (3P)/RM	893	5,37%	611	1.222	1.833		1,20	1,00	1.955
SUBTOTAL PRIVADO	6.147	36,95%	5.323	5.934	11.257				13.358
PARQUE URBANO	1.122	7%							
PLAZA	1.662	10%							
EQUIP. CULTURAL	2.118	13%							
VIARIO	5.590	34%							
SUBTOTAL PÚBLICO	10.491	63,05%							
TOTAL	16.638	100%			11.257				13.358
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD			0,677 m²c/m²s						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,803 uda/m²s						
SISTEMA DE EJECUCIÓN			COOPERACIÓN						
PLAZOS			1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.						
OBSERVACIONES:									
Planos de ordenación pormenorizada OP-4.1 y OP-4.2									
							U.A. VALLE 2		

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (3P)/RM	2.716	54,53%	2.288	4.575	6.863		1,20	1,00	7.320
SUBTOTAL PRIVADO	2.716	54,53%	2.288	4.575	6.863				7.320
PLAZA	1.055	21,18%							
VIARIO	1.210	24,29%							
SUBTOTAL PÚBLICO	2.265	45,47%							
TOTAL	4.981	100%			6.863				7.320

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,378 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,470 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según artículo 2.2.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

OBSERVACIONES:

Planos de ordenación pormenorizada OP-4.1 y OP-4.2

U.A. VALLE 4

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (3P)/RM	5.534	57,28%	3.864	7.727	11.591		1,20	1,00	12.364
SUBTOTAL PRIVADO	5.534	57,28%	3.864	7.727	11.591				12.364
EQUIP. SOCIAL ASISTEN.	549	5,68%							
ÁREA AJARDINADA	38	0,40%							
PLAZA	676	7,00%							
VIARIO	2.864	29,64%							
SUBTOTAL PÚBLICO	4.127	42,72%							

TOTAL	9.661	100%			11.591				12.364
--------------	--------------	-------------	--	--	---------------	--	--	--	---------------

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,200 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,280 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

Planos de ordenación pormenorizada OP-4.1 y OP-4.2

U.A. VALLE 5

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m²s	%	P. Baja m²c	P. Alta m²c	Total m²c	CpComún UdA/m²c	Cp PB UdA/m²c	Cp PA UdA/m²c	Total UdA
A.V. (3P)/RM	4.983	19,50%	2.888	5.775	8.663		1,2	1,00	9.240
CJ1/RU	7.087	27,73%			3.543	2,00			7.087
SUBTOTAL PRIVADO	12.069	47,23%	2.888	5.775	12.206				16.327
ESPACIO LIBRE PROTECC.	131	1%							
PLAZA	4.346	17%							
ÁREA AJARDINADA	405	2%							
VIARIO	8.600	34%							
SUBTOTAL PÚBLICO	13.482	52,77%							
TOTAL	25.551	100%			12.206				16.327
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD			0,478 m²c/m²s						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,639 uda/m²s						
SISTEMA DE EJECUCIÓN			COOPERACIÓN						
PLAZOS			1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.						
OBSERVACIONES:									
Planos de ordenación pormenorizada OP-4.1 y OP-4.2									
							U.A. COLEGIO		

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

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

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

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

- La ampliación del suelo urbano en los terrenos colindantes con la carretera general, al Oeste del núcleo, se considera una unidad de actuación en sí misma, de propietario único, aunque considerándose innecesaria su reparcelación, debiendo procederse exclusivamente a la cesión del área ajardinada prevista una vez ejecutada la obra para su acondicionamiento, lo que condicionará a su vez la obtención de licencia de edificación para las nuevas parcelas.

- En las parcelas de equipamiento privado del ámbito del antiguo Plan Parcial La Florida, la edificabilidad permitida será la existente.

- El acceso rodado no se permite directamente desde la carretera general en aquellas parcelas que tengan fachada a otras vías públicas.

- En aquellas parcelas o edificaciones por las que discurran los canales de titularidad pública o privada según lo reflejado en los Planos de Información, cuando se pretenda desarrollar cualquier intervención que pueda afectar a los mismos se deberá solicitar informe del Consejo Insular de Aguas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-5.1 y O.P-5.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (2P)/RU	2.235	11,08%	1.549	1.549	3.098		1,1	1,10	3.408
CJ1/RU	8.295	41,12%			4.148	2,00			8.295

SUBTOTAL PRIVADO	10.530	52,20%	1.549	1.549	7.246				11.703
-------------------------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--	--	--	---------------

EQUIP.DEPORTIVO	808	4%							
EQUIP. OTROS	520	3%							
ESPACIO LIBRE PROTECC.	409	2%							
PARQUE URBANO	1.083	5%							
PLAZA	540	3%							
ÁREA AJARDINADA	383	2%							
VIARIO	5.900	29%							

SUBTOTAL PÚBLICO	9.641	47,80%							
-------------------------	--------------	---------------	--	--	--	--	--	--	--

TOTAL	20.171	100%			7.246				11.703
--------------	---------------	-------------	--	--	--------------	--	--	--	---------------

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,359 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,580 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según artículo 2.2.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

OBSERVACIONES:

Planos de ordenación pormenorizada OP-5.1 y OP-5.2

U.A. LA FLORIDA

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	BUZANADA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A BUZANADA 1 U.A BUZANADA 2 U.A BUZANADA 3 U.A BUZANADA 4 U.A. LA FÁBRICA 1 (Régimen Transitorio) U.A. LA FÁBRICA 2 U.A. EL BEBEDERO (Régimen Trasitorio)
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES: - Todas las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado. - Se consideran prioritarias las siguientes unidades de actuación:U.A. Buzanada 1, U.A. Buzanada 2, U.A. La Fábrica 1, U.A. La Fábrica 2 y U.A. El Bebedero. Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-7.1 y O.P-7.2	

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m²s	%	P. Baja m²c	P. Alta m²c	Total m²c	CpComún UdA/m²c	Cp PB UdA/m²c	Cp PA UdA/m²c	Total UdA
A.V. (3P)/VP	1.226	5,89%	1.226	2.452	3.678		0,85	0,85	3.126
A.V. (3P)/RM	4.967	23,85%	4.904	9.807	14.711		1,20	1,00	15.692
SUBTOTAL PRIVADO	6.193	29,73%	6.130	12.259	18.389				18.818
PLAZA	684	3,28%							
PARQUE URBANO	4.398	21,11%							
EQUIP. CULTURAL	1.792	8,60%							
EQUIP. OTROS	586	2,81%							
VIARIO	7.176	34,45%							
SUBTOTAL PÚBLICO	14.636	70,27%							
TOTAL	20.829	100%			18.389				18.818
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD			0,883 m²c/m²s						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,903 uda/m²s						
SISTEMA DE EJECUCIÓN			COOPERACIÓN						
PLAZOS			6 meses desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.						
OBSERVACIONES:									
- Se considera prioritario su desarrollo.									
Planos de ordenación pormenorizada OP-7.1 y OP-7.2									
							U.A. BUZANADA 1		

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m²s	%	P. Baja m²c	P. Alta m²c	Total m²c	CpComún UdA/m²c	Cp PB UdA/m²c	Cp PA UdA/m²c	Total UdA
A.V. (3P)/VP	2.217	6,87%	1.713	3.426	5.139		0,85	0,85	4.368
A.V. (3P)/RM	8.788	27,24%	6.851	13.703	20.554		1,20	1,00	21.924

SUBTOTAL PRIVADO	11.005	34,12%	8.564	17.129	25.693				26.292
------------------	--------	--------	-------	--------	--------	--	--	--	--------

EQUIP. CULTURAL	161	0,50%							
EQUIP. SANITARIO	3.804	11,79%							
EQUIP. OTROS	1.892	5,87%							
PLAZA	1.291	4,00%							
PARQUE URBANO	3.043	9,43%							
ÁREA AJARDINADA	338	1,05%							
VIARIO	10.721	33,24%							

SUBTOTAL PÚBLICO	21.250	65.88%							
------------------	--------	--------	--	--	--	--	--	--	--

TOTAL	32.254	100%			25.693				26.292
-------	--------	------	--	--	--------	--	--	--	--------

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,797 m²c/m²s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,815 uda/m²s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
----------------------	-------------

PLAZOS	6 meses desde la entrada en vigor del Plan General para presentar Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas
---------------	--

OBSERVACIONES:

- Se considera prioritario su desarrollo.

Planos de ordenación pormenorizada OP-7.1 y OP-7.2

U.A. BUZANADA 2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m²s	%	P. Baja m²c	P. Alta m²c	Total m²c	CpComún UdA/m²c	Cp PB UdA/m²c	Cp PA UdA/m²c	Total UdA
A.V. (2P)/RM	372	4,39%	372	372	744		1,32	1,10	900
A.V. (3P)/RM	2.503	29,54%	2.503	5.006	7.509		1,20	1,00	8.010
SUBTOTAL PRIVADO	2.875	33,93%	2.875	5.378	8.253				8.910
PLAZA	2.569	30%							
AREA AJARDINADA	461	5%							
EQUIP. ADMON PÚBLICA	313	4%							
VIARIO	2.255	27%							
SUBTOTAL PÚBLICO	5.597	66,07%							
TOTAL	8.472	100%			8.253				8.910
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD			0,974 m²c/m²s						
APROVECHAMIENTO MEDIO			1,052 uda/m²s						
SISTEMA DE EJECUCIÓN			COOPERACIÓN						
PLAZOS			1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.						
OBSERVACIONES:									
Planos de ordenación pormenorizada OP-7.1 y OP-7.2									
							U.A. BUZANADA 3		

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m²s	%	P. Baja m²c	P. Alta m²c	Total m²c	CpComún UdA/m²c	Cp PB UdA/m²c	Cp PA UdA/m²c	Total UdA
A.V.J.(3P)/RM	6.721	37,68%	4.339	8.679	13.018		1,32	1,10	15.274
SUBTOTAL PRIVADO	6.721	37,68%	4.339	8.679	13.018				15.274
EQUIP. SOCIAL ASISTEN.	2.420	13,57%							
PLAZA	3.016	16,91%							
VIARIO	5.678	31,84%							
SUBTOTAL PÚBLICO	11.113	62,32%							
TOTAL	17.834	100%			13.018				15.274

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,730	m²c/m²s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,856	uda/m²s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
OBSERVACIONES:	
<p>Planos de ordenación pormenorizada OP-7.1 y OP-7.2</p>	
	U.A. BUZANADA 4

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
Comercial (3p)	2.256	5,36%	2.256	4.512	6.768		1,20	1,20	8.122
A.V. (3P)/RM	18.302	43,45%	18.302	36.604	54.905		1,20	1,00	58.566
SUBTOTAL PRIVADO	20.558	48,81%	20.558	41.116	61.673				66.687
PARQUE URBANO	5.591	13%							
ÁREA AJARDINADA	1.348	3%							
VIARIO	14.622	35%							
SUBTOTAL PÚBLICO	21.562	51,19%							
TOTAL	42.119	100%			61.673				66.687

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,464 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,583 uda/m ² s

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

OBSERVACIONES:

- Se considera prioritario su desarrollo.

- Para la elaboración del Proyecto de Reparcelación se habrán de tener en cuenta los antecedentes y compromisos previos de gestión y, en su caso, la superficie destinada a viales, equipamientos y espacios libres públicos que no habiéndose formalizado las cesiones correspondientes se encuentran consolidadas, y por tanto deben ser consideradas como dominio público.

- El sistema de Cooperación podrá desarrollarse a través de Proyecto de Reparcelación económica.

Planos de ordenación pormenorizada OP-7.1 y OP-7.2

U.A. LA FÁBRICA 1

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (2P)/RM	5.803	40,37%	5.803	5.803	11.607		1,32	1,10	14.044
SUBTOTAL PRIVADO	5.803	40,37%	5.803	5.803	11.607				14.044
EQUIP.DEPORTIVO	2.655	18,47%							
PLAZA	1.721	11,97%							
ÁREA AJARDINADA	296	2,06%							
VIARIO	3.900	27,13%							
SUBTOTAL PÚBLICO	8.572	59,63%							

TOTAL	14.376	100%			11.607				14.044
--------------	---------------	-------------	--	--	---------------	--	--	--	---------------

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,807 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,977 uda/m ² s

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

OBSERVACIONES:

- Se considera prioritario su desarrollo.

Planos de ordenación pormenorizada OP-7.1 y OP-7.2

U.A. LA FÁBRICA 2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (3P)/RM	24.077	47,48%	23.823	47.647	71.470		1,20	1,00	76.235
SUBTOTAL PRIVADO	24.077	47,48%	23.823	47.647	71.470				76.235
EQUIP. DOCENTE	5.676	11%							
EQUIP. CULTURAL	531	1%							
PLAZA	2.170	4%							
ÁREA AJARDINADA	845	2%							
VIARIO	17.413	34%							
SUBTOTAL PÚBLICO	26.636	52,52%							

TOTAL	50.713	100%			71.470				76.235
--------------	---------------	-------------	--	--	---------------	--	--	--	---------------

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,409 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,503 uda/m ² s

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

OBSERVACIONES:

- Se considera prioritario su desarrollo.

- Para la elaboración del Proyecto de Reparcelación se habrán de tener en cuenta los antecedentes y compromisos previos de gestión y, en su caso, la superficie destinada a viales, equipamientos y espacios libres públicos que no habiéndose formalizado las cesiones correspondientes se encuentran consolidadas, y por tanto deben ser consideradas como dominio público.

- El sistema de Cooperación podrá desarrollarse a través de Proyecto de Reparcelación económica.

Planos de ordenación pormenorizada OP-7.1 y OP-7.2

U.A. EL BEBEDERO

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CABO BLANCO
-------------	--------------------

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

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

ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. CABO BLANCO 1 U.A. CABO BLANCO 2
---------------------------	--

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.

- Se considera prioritario el desarrollo de la Unidad de Actuación UA Cabo Blanco 1.

- La superficie edificable del equipamiento docente privado será la existente.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-8.1 y O.P-8.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m²s	%	P. Baja m²c	P. Alta m²c	Total m²c	CpComún UdA/m²c	Cp PB UdA/m²c	Cp PA UdA/m²c	Total UdA
A.V. (3P)/RM	5.351	30,43%	5.138	10.275	15.413		1,20	1,00	16.440
SUBTOTAL PRIVADO	5.351	30,43%	5.138	10.275	15.413				16.440
EQUIP. SANITARIO	1.594	9,06%							
PLAZA	888	5,05%							
PARQUE URBANO	3.683	20,94%							
VIARIO	6.073	34,53%							
SUBTOTAL PÚBLICO	12.237	69,57%							
TOTAL	17.588	100%			15.413				16.440

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,876 m²c/m²s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,935 uda/m²s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	6 meses desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
OBSERVACIONES: - Se considera prioritario su desarrollo. Planos de ordenación pormenorizada OP-8.1 y OP-8.2	
	U.A. CABO BLANCO 1

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (3P)/RM	2.286	46,66%	2.286	4.571	6.857		1,20	1,00	7.314
SUBTOTAL PRIVADO	2.286	46,66%	2.286	4.571	6.857				7.314
PLAZA	1.176	24,01%							
VIARIO	1.437	29,33%							
SUBTOTAL PÚBLICO	2.613	53,34%							
TOTAL	4.898	100%			6.857				7.314

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,400 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,493 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

Planos de ordenación pormenorizada OP-8.1 y OP-8.2

U.A. CABO BLANCO 2

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CABO BLANCO 1
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan Parcial (Sector R-2M) Estudios de Detalle
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Según Plan Parcial Proyecto de Reparcelación y Urbanización (Sector R-2M)
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES: - Este ámbito se considera Suelo Urbano Consolidado y los parámetros de aplicación son los contenidos en el Plan Parcial (Sector R-2M) y los Estudios de Detalle aprobados. - El número de viviendas establecidas por el Plan Parcial para cada manzana tiene carácter indicativo, siendo de aplicación, en cualquier caso, las determinaciones establecidas en el artículo 5.2.4 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada. Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-8.1 y OP-8.2	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	MORRO de los GATOS/CASAS VIEJAS
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES: - Todo el área se considera suelo urbano consolidado. Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-9.1 y O.P-9.2	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	LA CAMELLA
-------------	-------------------

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

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

ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. LA CAMELLA 1 U.A. LA CAMELLA 2 U.A. LA CAMELLA 3 (Régimen transitorio) U.A. LA CAMELLA 4 U.A. LA CAMELLA 5
---------------------------	---

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todas las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.

- En aquellas parcelas o edificaciones por las que discurran los canales de titularidad pública o privada según lo reflejado en los Planos de Información, cuando se pretenda desarrollar cualquier intervención que pueda afectar a los mismos se deberá solicitar informe del Consejo Insular de Aguas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-9.1 y O.P-9.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (3P)/VP	1.269	6,36%	1.269	2.537	3.806		0,85	0,85	3.235
A.V. (3P)/RM	5.616	28,17%	5.074	10.148	15.222		1,20	1,00	16.237
SUBTOTAL PRIVADO	6.885	34,53%	6.343	12.685	19.028				19.472
EQUIP. DEPORTIVO	2.648	13%							
PARQUE URBANO	6.383	32%							
VIARIO	4.021	20%							
SUBTOTAL PÚBLICO	13.052	65,47%							
TOTAL	19.937	100%			19.028				19.472

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,954 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,977 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

Planos de ordenación pormenorizada OP-9.1 y OP-9.2

U.A. LA CAMELLA 1

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (2P)/RM	5.138	35,09%	5.138	5.138	10.276		1,32	1,10	12.434
SUBTOTAL PRIVADO	5.138	35,09%	5.138	5.138	10.276				12.434
ESPACIO LIBRE DE PROT.	965	7%							
EQUIP. DEPORTIVO	671	5%							
PARQUE URBANO	1.003	7%							
ÁREA AJARDINADA	1.475	10%							
VIARIO	5.389	37%							
SUBTOTAL PÚBLICO	9.502	64,91%							

TOTAL	14.640	100%			10.276				12.434
--------------	---------------	-------------	--	--	---------------	--	--	--	---------------

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,702 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,849 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

- Podrá instrumentalizarse el desarrollo de la Unidad por Convenio Urbanístico de Gestión.

Planos de ordenación pormenorizada OP-9.1 y OP-9.2

U.A. LA CAMELLA 2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (3P)/RM	16.203	47,74%	15.103	30.206	45.309		1,20	1,00	48.330
SUBTOTAL PRIVADO	16.203	47,74%	15.103	30.206	45.309				48.330
EQUIP. CULTURAL	216	1%							
EQUIP. RELIGIOSO	433	1%							
PLAZA	3.472	10%							
ÁREA AJARDINADA	932	3%							
VIARIO	12.688	37%							
SUBTOTAL PÚBLICO	17.740	52,26%							

TOTAL	33.943	100%			45.309				48.330
--------------	---------------	-------------	--	--	---------------	--	--	--	---------------

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,335 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,424 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

- Para la elaboración del Proyecto de Reparcelación se habrán de tener en cuenta los antecedentes y compromisos previos de gestión y, en su caso, la superficie destinada a viales, equipamientos y espacios libres públicos que no habiéndose formalizado las cesiones correspondientes se encuentran consolidadas, y por tanto deben ser consideradas como dominio público.

Planos de ordenación pormenorizada OP-9.1 y OP-9.2

U.A. LA CAMELLA 3

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (3P)/RM	1.483	52,75%	1.483	2.966	4.449		1,20	1,00	4.745
SUBTOTAL PRIVADO	1.483	52,75%	1.483	2.966	4.449				4.745
PLAZA	687	24,44%							
VIARIO	641	22,81%							
SUBTOTAL PÚBLICO	1.328	47,25%							
TOTAL	2.811	100%			4.449				4.745

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,582 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,688 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

Planos de ordenación pormenorizada OP-9.1 y OP-9.2

U.A. LA CAMELLA 4

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (3P)/RM	722	44,74%	722	1.443	2.165		1,20	1,00	2.309
SUBTOTAL PRIVADO	722	44,74%	722	1.443	2.165				2.309
PLAZA	692	43%							
VIARIO	200	12%							
SUBTOTAL PÚBLICO	891	55,26%							
TOTAL	1.613	100%			2.165				2.309

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,342 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,432 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según artículo 2.2.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

OBSERVACIONES:

Planos de ordenación pormenorizada OP-9.1 y OP-9.2

U.A. LA CAMELLA 5

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CHAYOFA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Se considera el área como un ámbito de gestión en si misma.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Este área se considera suelo urbano no consolidado hasta tanto se finalice la urbanización y se reciba por el Ayuntamiento.
- Con carácter previo a la concesión de licencias de edificación para cualquiera de las parcelas no edificadas, deberán realizarse las obras de urbanización de viales y espacios libres públicos aún no ejecutados y formalizarse la cesión gratuita de los mismos, de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
- El área se determina como un ámbito de Ordenación Específica (ver ficha adjunta).

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-10.1 y O.P-10.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Coefficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
						calle	lindes	otros		m	nºp	CARACTERÍSTICOS		
CJA	Cuidad jardín	68.064	300	15(1)	33	5	3	3	0,33	7,50	2	Residencial unifamiliar	Privada	
CJB	Ciudad jardín agrupada	3.465	250	10	50	5	3	3	0,50	7,50	2	Residencial agrupada	Privada	
CJC	Ciudad jardín agrupada	35.862	300	15	33	5	3	3	0,33	7,50	2	Residencial agrupada	Privada	
CJD	Ciudad jardín agrupada	42.786	400	15	50	5	3	3	0,75	7,50	2	Residencial agrupada	Privada	En la parcela no edificada se permite su desarrollo de forma similar a la parcela colindante al Este, mediante la tramitación de un Plan Especial, pudiéndose reajustar su posición sin aumentar la la superficie total de la Parcela.
BA	Abierta	13.566	1000	-	50	5	3	3	1,33	13,70	4	s/plano	Privada	Se permite un 10% de la superficie edificable para uso comercial y de hostelería en las parcelas de uso Residencial Mixto.
1,2 (nº plantas)	Alineada a vial	3.802	s/plano	s/p		s/plano			-	s/plano		Terciario	Privada	
IES	Infraestructura	558	s/plano	20		5	3	3	0,20	7,50	2	Estación de Servicio	Privada	
EDp pr	Abierta	3.718	s/plano	10		-			-	-		Equipamiento deportivo	Privada	
PU	Parque urbano	30.200	s/plano	-		-			-	-		Espacio libre	Pública	
AJ	Areas ajardinadas	34.094	s/plano	-		-			-	-		Espacio libre	Pública	
PZ	Plaza	1.332	s/plano	-		-			-	-		Espacio libre	Pública	
LP	Espacio libre de protección	762	s/plano	-		-			-	-		Espacio libre	Pública	
	Vías, aparcamientos, peatonales	47.373	s/plano	-		-			-	-		Infraestructura viaria	Pública	
CONDICIONES GENERALES:														
(1) No será de aplicación el parámetro de frente de fachada mínimo a aquellas parcelas existentes con frente a fondos de saco.														
													CHAYOFA	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	TINGUAFAYA
-------------	-------------------

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

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

ÁMBITOS DE GESTIÓN	
---------------------------	--

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Este área se considera suelo urbano no consolidado hasta tanto se finalice la urbanización y se reciba por el Ayuntamiento.
- Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- Se consideran vigentes los Estudios de Detalle aprobados.

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-10.1 y OP-10.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Superficie edificable m²c	Altura		USOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
						calle	lindes	otros		m	nºp	CARACTERÍSTICOS		
1,2	Abierta	14.813	E.D.	E.D.	E.D.				10.106	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
3	Abierta	6.869	E.D.	E.D.	E.D.				4.710	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
4	Abierta	22.206	E.D.	E.D.	E.D.				11.362	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
5	Abierta	3.186	E.D.	E.D.	E.D.				1.598	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
6	Abierta	7.604	E.D.	E.D.	E.D.				3.669	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
7	Abierta	9.824	E.D.	E.D.	E.D.				4.745	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
8	Abierta	12.892	E.D.	E.D.	E.D.				6.466	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
10	Abierta	13.385	E.D.	E.D.	E.D.				6.540	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
11	Abierta	8.745	E.D.	E.D.	E.D.				4.493	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
12	Abierta	12.496	E.D.	E.D.	E.D.				6.843	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
14	Abierta	9.819	E.D.	E.D.	E.D.				4.608	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
15	Abierta	7.283	E.D.	E.D.	E.D.				3.877	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
16	Abierta	6.886	E.D.	E.D.	E.D.				3.575	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
17	Abierta	8.322	E.D.	E.D.	E.D.				4.451	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
19	Abierta	7.774	E.D.	E.D.	E.D.				3.637	E.D.		Residencial Mixto (1)	Privada	
13	Abierta	5.665	E.D.	E.D.	E.D.				2.543	E.D.		Equip. Social asistencial	Privada	
13'	Equipamiento	636	-	-	-				636	-		Equip. Social asistencial	Pública	
9	Equipamiento	4.129	-	-	-				2.427	-		Equipamiento Deportivo	Pública	
18	Equipamiento	11.159	-	-	-				-	-		Equipamiento Docente	Pública	
AJ	Áreas ajardinadas	15.501	-	-	-				-	-		Espacio Libre	Pública	
LP	Espacio Libre de Protección	9.817	-	-	-				-	-		Espacio Libre	Pública	
1													TINGUAFAYA	

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

	Vías, aparcamientos y peatonales	31.348,8	-	-	-	-	-	Infraestructura viaria	Pública	
CONDICIONES GENERALES: (1) La superficie edificable máxima que se podrá destinar a uso no residencial, será la derivada del Estudio de Detalle										
2									TINGUAFAYA	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	GUAZA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. GUAZA 1 U.A. GUAZA 2
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Todas las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.- Se considera prioritario el desarrollo de la Unidad U.A. GUAZA 1.- En la parcela de uso comercial situada al Noroeste del núcleo se considera compatible el uso de talleres industriales vinculados al sector del automóvil.- Los locales comerciales en las parcelas de uso comercial reflejadas en los planos de Ordenación Pormenorizada tendrán una dimensión máxima de 1.500 m²c. Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-11.1 y O.P-11.2	

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (3P)/RM	3.821	34,76%	3.821	7.642	11.463		1,20	1,00	12.227
SUBTOTAL PRIVADO	3.821	34,76%	3.821	7.642	11.463				12.227
EQUIP. SANITARIO	1.706	15,52%							
PLAZA	772	7,03%							
VIARIO	4.692	42,69%							
SUBTOTAL PÚBLICO	7.170	65,24%							
TOTAL	10.991	100%			11.463				12.227

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,043 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,112 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según artículo 2.2.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

OBSERVACIONES:

- Se considera prioritario su desarrollo.

Planos de ordenación pormenorizada OP-11.1 y OP-11.2

U.A. GUAZA 1

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (3P)/COMERCIAL	1.561	26,74%	1.561	3.121	4.682		1,20	1,20	5.618
SUBTOTAL PRIVADO	1.561	26,74%	1.561	3.121	4.682				5.618
ÁREA AJARDINADA	1.643	28,15%							
PLAZA	1.607	27,54%							
VIARIO	1.025	17,57%							
SUBTOTAL PÚBLICO	4.275	73,26%							
TOTAL	5.835	100%			4.682				5.618

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,802 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,963 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según artículo 2.2.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

OBSERVACIONES:

Planos de ordenación pormenorizada OP-11.1 y OP-11.2

U.A. GUAZA 2

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CHO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Estudios de Detalle Plan Especial de Adaptación de Cho
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Se consideran de régimen transitorio los diferentes ámbitos conforme a los que se ha desarrollado el Plan Parcial original.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Al haberse detectado algunas variaciones entre la ordenación del Plan Parcial original y la plasmación de las parcelas resultantes de la misma en el Proyecto de Compensación, deberá procederse a la tramitación de un proyecto de adaptación de éste sobre la cartografía oficial, con el fin de solventar tales diferencias, debiendo además formalizarse la cesión de los peatonales en dicho documento.

- Además de las determinaciones anteriores, se deberá contemplar la reordenación del ámbito mediante Plan Especial con el fin de conseguir una adecuada relación con la rotonda de acceso, además de contemplar una estructura viaria y de aparcamiento coherente con la densidad residencial y usos previstos para el área. Este Plan Especial podrá proponer una remodelación del Polígono 3 que afecte a los usos previstos en el Plan Parcial, condicionada a su aceptación por parte de la Administración Municipal y al cumplimiento de las determinaciones de la legislación urbanística.

- Se consideran suelo urbano consolidado los polígonos 1, 4A y parte del 2A (ámbito de Estudio de Detalle de Gestur y resto de manzanas complementarias). El resto se considera como suelo urbano no consolidado de régimen transitorio hasta tanto se reciba la urbanización. Los antiguos Polígonos de actuación se consideran como unidades de actuación a todos los efectos.

- Se consideran vigentes los Estudios de Detalle aprobados, salvo el correspondiente al polígono 2A que se sustituye en su totalidad por las determinaciones de este Plan General.

- Todas estas determinaciones requerirán los necesarios reajustes de los Proyectos de Urbanización y de Gestión.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-12.1 y O.P-12.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Superficie edificable m²c o m²c/m²s	Altura		USOS CARACTERÍSTICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
						calle	lindes	otros		m	nºp			
2(nº plantas)	Alineada a Vial	17.413	140	7	s/plano	s/plano			-	7,50	2	Residencial Unifamiliar	Privada	
CJ1*	Ciudad Jardín Aislada	25.105	(3)		30%	4,5	3	6	(1)	7,50	2	Residencial Unifamiliar (2)	Privada	Se permite agrupar viviendas sin aumentar en ningún caso el número máximo permitido
CJ3*	Ciudad Jardín Agrupada	31.239	s/plano		35%	4,5	3	6	0,54	7,50	2	Residencial Agrupada (4)	Privada	En las parcelas con tipología ciudad jardín agrupada no serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas, salvo el apartado 6.
AB1	Abierta	13.110	s/plano		40%	4,5	3	6	(5)	10,60	3	Residencial Colectivo (6)	Privada	
AB2	Abierta	83.115	s/plano		55%	4,5	3	6	1,10	10,60	3	s/plano (7)	Privada	En la parcela 2B-04 el coeficiente de edificabilidad será de 0,8876 m²c/m²s
AB3	Abierta	15.986	s/plano		55%	4,5	3	6	1,516	13,70	4	Residencial Mixto (8)	Privada	
AB4	Abierta	14.898	s/plano		45%	4,5	3	6	1,73	13,70	4	Residencial Colectivo (9)	Privada	
AB5	Abierta	30.476	s/plano		ED	ED			43.200	13,70	4	Residencial Mixto (E.D)	Privada	
AB6	Abierta	12.312	s/plano		-	-	-	-	15.000	10,90	4	Comercial	Privada	Se deberá prever el desarrollo de una estación de guaguas en las parcelas 22 y 23 del primitivo Plan Parcial
IF	Infraestructura	2.797	-		-	-	-	-	-	-	-	Saneamiento	Pública	
ES	Equipamiento	2.146	-		-	-	-	-	-	-	-	Equipamiento Sanitario	Pública	
EC	Equipamiento	2.592	-		-	-	-	-	-	-	-	Equipamiento Cultural	Pública	
EDo	Equipamiento	33.895	-		-	-	-	-	-	-	-	Equipamiento Docente	Pública	
EDp	Equipamiento	8.282	-		-	-	-	-	-	-	-	Equipamiento Deportivo	Pública	
ER	Equipamiento	2.250	-		-	-	-	-	-	-	-	Equipamiento Religioso	Pública	
PZ	Plaza	20.904	-		-	-	-	-	-	-	-	Espacio Libre	Pública	
AJ	Área Ajardinada	62.717	-		-	-	-	-	-	-	-	Espacio Libre	Pública	
PU	Parque Urbano	22.772	-		-	-	-	-	-	-	-	Espacio Libre	Pública	
	Vías, aparcamientos, peatonales	79.317	-		-	-	-	-	-	-	-	Infraestructura viaria	Pública	
1													CHO	

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

CONDICIONES GENERALES:

- (1) La superficie edificable máxima por parcela será de: A-03 ≤ 324 m²c; A-05 ≤ 540 m²c; A-06 ≤ 432 m²c; A-08 ≤ 432 m²c; A-09 ≤ 540 m²c; A-10 ≤ 216 m²c; A-11≤ 216 m²c; A-12 ≤ 216 m²c; A-14 ≤ 540 m²c.
B-01 ≤ 324 m²c; B-02 ≤ 216 m²c; B-06 ≤ 648 m²c; B-07 ≤ 432 m²c; B-08 ≤ 432 m²c; B-11 ≤ 648 m²c; B-13 ≤ 540 m²c.
- (2) El número máximo de viviendas por parcela será de: A-03 ≤ 4vdas; A-05 ≤ 7vdas; A-06 ≤ 5vdas; A-08 ≤ 5vdas; A-09 ≤ 6vdas; A-10 ≤ 3vdas; A-11≤ 3vdas; A-12 ≤ 3vdas; A-14 ≤ 6vdas.
B-01 ≤ 4vdas; B-02 ≤ 4vdas; B-06 ≤ 8vdas; B-07 ≤ 5vdas; B-08 ≤ 5vdas; B-11 ≤ 8vdas; B-13 ≤ 7vdas.
- (3) En ningún caso habrá un número de parcelas superior al número de viviendas permitidas. La superficie mínima de parcela será de 350 m²s.
- (4) El número máximo de viviendas por parcela será de: A-01 ≤ 36 vdas; A-02 ≤ 19 vdas; A-04 ≤ 17 vdas; A-07 ≤ 29 vdas; A-013 ≤ 11 vdas; B-03 ≤ 19 vdas; B-04 ≤ 17 vdas; B-05 ≤ 21 vdas; B-09 ≤ 16 vdas; B-10 ≤ 27 vdas; B-12 ≤ 13 vdas.
- (5) La superficie edificable máxima por parcela será de: 1-05 ≤ 3.348 m²c; 1-06 ≤ 5.184 m²c; 2A-23 ≤ 5.184 m²c.
- (6) El número máximo de viviendas será de: 1-05 ≤ 41vdas; 1-06 ≤ 64vdas; 2A-23 ≤ 64vdas.
- (7) En las parcelas de uso residencial mixto se considera compatible el uso terciario en un 8,3% de la superficie edificable total. El número máximo de viviendas será el resultado de dividir la superficie edificable destinada al uso residencial entre 81 m²c.
- (8) La superficie edificable máxima que se puede destinar a uso residencial es un 55% de la superficie edificable total. El número máximo de viviendas será el resultado de dividir la superficie edificable destinada a este uso entre 81 m²c. Los usos terciarios compatibles que podrán alcanzar el 100% de la superficie edificable, son los establecidos en las Normas Urbanísticas en relación al uso Residencial Mixto, pero permitiendo los mismos en todas las plantas.
- (9) El número máximo de viviendas será el resultado de dividir la superficie edificable entre 108 m²c.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CHO INDUSTRIAL
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Todo el área se considera suelo urbano consolidado.- El área se determina como un ámbito de Ordenación Específica (ver ficha adjunta). Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-12.1 y O.P-12.2	

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima		Ocupación	Retranqueos			Coeficiente de edificabilidad	Altura		USOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
			Parcela	Fachada		calle	lindes	otros		m	nºp	CARACTERÍSTICOS		
ID	Naves Industriales	59.049	(1)		s/plano		s/plano		-	10,00	3	Industrial (2)	Privada	Se considera compatible con el uso industrial el de Tanatorio.
PU	Parque Urbano	2.952	-		-	-	-	-	-	-	-	Espacio Libre	Pública	
LP	Espacio Libre de Protección	14.000	-		-	-	-	-	-	-	-	Espacio Libre	Pública	
	Vías, aparcamientos, peatonales	16.449	-		-	-	-	-	-	-	-	Infraestructura	Pública	
<div>CONDICIONES GENERALES:</div> <div>- Por encima de la altura máxima sólo son admisibles los elementos puntuales de instalaciones indispensables para el proceso industrial de la actividad que se trate.</div> <div>(1) Se consideran indivisibles las parcelas resultantes del Estudio de Detalle y la agrupación resultante de las parcelas 14 a 17 y 47 a 49A, salvo las correspondientes a la cesión del aprovechamiento medio realizada al Ayuntamiento cuando se pretenda segregar parcelas para destinarlas a equipamientos. (Tanatorio)</div> <div>(2) Se permiten todas las categorías específicas del uso industrial, salvo la de Industria pesada y/o ligada al sector extractivo y construcción.</div>														
													CHO INDUSTRIAL	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	GUARGACHO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES: - Todo el área se considera suelo urbano consolidado. Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-13.1 y O.P-13.2	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	COSTA DEL SILENCIO INDUSTRIAL
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Especial a tramitar
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Se considera una unidad de actuación en sí misma.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Esta área se considera suelo urbano no consolidado.
- Debido a los antecedentes que concurren, a efectos de la cesión de los viales y espacios libres, el área se considera en sí misma una unidad de actuación de régimen transitorio.
- Se deberá redactar un Plan Especial con el fin de establecer una ordenación adecuada en relación al cauce del barranco que cruza el ámbito tal como se refleja en los Planos de Ordenación, conforme a la legislación sectorial y a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular, que deberá ser informado preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.
- Los parámetros de referencia de dicho Plan Especial se establecen en la ficha anexa.
- Con carácter complementario se deberá contemplar el ensanchamiento de los viales interiores a una sección óptima para vehículos de carácter industrial y para completar los servicios e infraestructuras básicas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-13.1 y O.P.-13.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Coefficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
						calle	lindes	otros		m	nºp			
ID	Naves Industriales	126.178	1.500	30	75	5	5	6	-	9,50	2	Industrial (1)	Privada	En las parcelas de tratamiento singular (*) se permite la industria pesada y/o ligada al sector extractivo y construcción.
AJ	Areas ajardinadas	5.226	s/plano		-	-			-	-		Espacio libre	Pública	
PU	Parque urbano	35.097	s/plano		-	-			-	-		Espacio libre	Pública	
	Vías, aparcamientos, peatonales	25.151	s/plano		-	-			-	-		Infraestructura viaria	Pública	

CONDICIONES GENERALES:

- Para lo no regulado serán de aplicación subsidiaria las Normas Urbanísticas.
- (1) Se permiten todas las categorías específicas del uso industrial, salvo la de Industria pesada y/o ligada al sector extractivo y construcción.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	MALPASITO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES: - El área se determina por la manzana de suelo urbano consolidado. Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-13.1 y O.P-13.2	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	LA ROSA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. LA ROSA 1 (Régimen transitorio) U.A. LA ROSA 2 (Régimen transitorio) U.A. LA ROSA 3 (Régimen transitorio)

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todas las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.
- Se consideran unidades de actuación de régimen transitorio aquellas para las que se haya iniciado su gestión urbanística.
- En relación a la Unidad de Actuación La Rosa 3, no se adjunta ficha, ya que cuenta con documento de gestión y Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente.
- Los parámetros de las parcelas reflejados como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-14.1 y O.P-14.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ2/RU	3.571	14,48%			2.679	1,60			4.286
CJ1*/RU	12.019	48,72%			7.211	1,60			11.538
SUBTOTAL PRIVADO	15.590	63,20%			9.890				15.824
ÁREA AJARDINADA	1.295	5,25%							
PLAZA	1.836	7,44%							
VIARIO	5.948	24,11%							
SUBTOTAL PÚBLICO	9.078	36,80%							

TOTAL	24.668	100%			9.890				15.824
--------------	---------------	-------------	--	--	--------------	--	--	--	---------------

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,401 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,641 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

- Se delimita a los efectos de completar la urbanización y formalizar las cesiones de espacios libres y viario.
- El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación por los propietarios es el 100% del aprovechamiento medio de la unidad, en virtud del régimen transitorio establecido.

Planos de ordenación pormenorizada OP-14.1 y OP-14.2

U.A. LA ROSA 1

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ1*/RU	17.746	68,85%			10.648	1,60			17.036
SUBTOTAL PRIVADO	17.746	68,85%			10.648				17.036
PLAZA	2.739	10,63%							
ÁREA AJARDINADA	882	3,42%							
VIARIO	4.408	17,10%							
SUBTOTAL PÚBLICO	8.029	31,15%							
TOTAL	25.775	100%			10.648				17.036

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,413 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,661 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

- Se delimita a los efectos de completar la urbanización y formalizar las cesiones de espacios libres y viario.
- El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación por los propietarios es el 100% del aprovechamiento medio de la unidad, en virtud del régimen transitorio establecido.

Planos de ordenación pormenorizada OP-14.1 y OP-14.2

U.A. LA ROSA 2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima		Ocupación	Retranqueos			Coeficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
			Parcela m²s	Fachada m		calle	lindes	otros		m	nºp	CARACTERÍSTICOS		
CJ1*	Ciudad Jardín Aislada	33.330	400	10	40	3	3		0,60	7,50	2	Residencial Unifamiliar	Privada	
AB*	Abierta	6.917	-	-	45	3	3		1,60	13,70	4	Residencial Colectivo	Privada	
CONDICIONES GENERALES:														
													LA ROSA	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	ESTRELLA MARAZUL
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Todo el área se considera suelo urbano consolidado.- El área se determina como un ámbito de Ordenación Específica (ver ficha adjunta). Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-14.1 y O.P-14.2	

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Coefficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
						calle	lindes	otros		m	nºp			
2 (nºplantas)	Alineada a vial	12.824	100	5	s/plano	4	3	3	-	7,50	2	s/plano	Privada	
CJ3*	Ciudad Jardín Agrupada	47.324	2000	25	50	4	3	3-½	0,66	7,50	2	Residencial Agrupada	Privada	Cada parcela o agrupación de ellas deberá ser objeto de un proyecto conjunto
C	Abierta	577	125	-	75		-		1,50	7,50	2	Comercial	Privada	
EC-pr	Abierta	1.165	250	-	70		-		1,50	7,50	2	Equipamiento cultural	Privada	
EDo	Equipamiento	6.000	s/plano	-	-		-		1,00	-	-	Equipamiento docente	Pública	
EDp	Equipamiento	2.117	s/plano	-	-		-		-	-	-	Equipamiento deportivo	Pública	
PU	Parque urbano	9.853	s/plano	-	-		-		-	-	-	Espacio libre	Pública	
AJ	Areas ajardinadas	1.531	s/plano	-	-		-		-	-	-	Espacio libre	Pública	
	Viales, aparcamientos, peatonales	24.137	s/plano	-	-		-		-	-	-	Infraestructura viaria	Pública	
CONDICIONES GENERALES:														
													ESTRELLA - MARAZUL	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	LA ESTRELLA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Todo el área se considera suelo urbano consolidado.- Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberán desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas. <p>Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-15.1 y O.P-15.2</p>	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	LAS GALLETAS
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Especial de Ordenación del Litoral Plan Especial del Puerto de Las Galletas
ÁMBITOS DE GESTIÓN	

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- El área se considera suelo urbano consolidado, salvo el área incluida en el ámbito del Plan Especial de Ordenación del Litoral que se regirá por su normativa específica y el área incluida en el Plan Especial del Puerto de Las Galletas que se considera suelo urbano no consolidado salvo las parcelas incluidas en dominio público que se regirán por la legislación correspondiente.

- Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberán desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

Plan Especial de Ordenación del Litoral de Las Galletas:

- El Plan Especial deberá delimitar una unidad de actuación para la ejecución y cesión de las dotaciones públicas que resulten de la ordenación, respecto a los terrenos colindantes con Ten-Bel y vinculados a la propiedad original de Costa del Silencio. Deberán tenerse en cuenta todos los antecedentes previos de gestión respecto a los terrenos incluidos en el ámbito.

- Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones que se pretendan desarrollar en la zona marítima terrestre y servidumbre de protección, asimismo deberán preverse los mecanismos adecuados para liberar de ocupaciones el espacio comprendido entre el actual paseo marítimo y el mar.

Plan Especial del Puerto de Las Galletas:

- La Ley 14/2003 de 8 de abril, de Puertos de Canarias incluyó en el grupo I como Puerto de Interés General de la Comunidad Autónoma de Canarias el Puerto de Las Galletas.

- El alcance y determinaciones del Plan Especial serán los regulados en la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias.

Aplicación de la Ley de Costas:

- El suelo urbano del frente marítimo incluido en la servidumbre de protección de 20 metros, excluido el ámbito del Plan Especial, ha sido ordenado directamente por este Plan General, según lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre. El resto del espacio a ordenar se desarrollará de acuerdo a las determinaciones contenidas en la Ley de Costas.

- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.

- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas

- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.

- Los usos o actuaciones que se proyectan en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-15.1 y O.P-15.2

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	TEN BEL
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación (régimen transitorio) Plan Especial de Rehabilitación Urbana a tramitar Estudio de Detalle Remodelación zona de La Ballena Estudio de Detalle del edificio Centro administrativo y comercial del Plan Parcial
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Se considera el área como un ámbito de gestión en si misma.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- El área se considera una unidad de régimen transitorio y se precisa la cesión de terrenos destinados a viales y espacios libres, y terminación de la urbanización como condición precisa para la obtención de Licencia de Edificación en suelo urbano consolidado.

- Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo, cuyas determinaciones se comentan a continuación, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA DE TEN-BEL:

- Todo el área se considera suelo urbano de rehabilitación urbana.
- En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Ten-Bel a un Plan Especial de Ordenación. Será este Plan Especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.
- Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:
 - La capacidad alojativa turística mínima será del 65% de la capacidad teórica total.
 - La ordenación de los edificios y espacios catalogados de acuerdo con las determinaciones del Catálogo de Protección. Se deberá estudiar asimismo la posible extensión de dicho Catálogo a otras edificaciones, así como establecer las condiciones estéticas a las que deberá atender el proyecto de edificación de la parcela hotelera para su adecuada inserción en un conjunto de tan alto nivel arquitectónico y urbanístico.
 - Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones sometidas a concesión que se pretendan desarrollar en la zona marítima terrestre.
 - Se deberán contemplar las medidas adecuadas para resolver el drenaje territorial de los cauces reflejados en los planos de ordenación, que deberán ser informadas preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.
- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyectan en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-15.1 y O.P-15.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima		Ocupación	Retranqueos			Coeficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
			Parcela m²s	Fachada m		calle	lindes	otros		m	nºp			
X	Ciudad Jardín Agrupada	240.368	s/plano		30		s/plano		0,46	7,50	2	Turístico extrahotelero	Privada	
Y	Abierta	28.174	s/plano		-		-		-			Turístico extrahotelero	Privada	Las ordenanzas están establecidas en el documento "Remodelación del P.P. de la Costa del Silencio (zona "La Ballena")".
Z	Abierta	18.640	s/plano		30	10	10	-	0,46	10,60	3	Turístico hotelero	Privada	
SO	Abierta	3.336	s/plano		-		-		-			Comercial	Privada	Mantenimiento de la edificación.
IE	Abierta	579	s/plano		-		-		-			Infraestructura (energía)	Privada	Mantenimiento de la edificación.
H	Alineada a vial	5.492	s/plano		-		-		-			Terciario	Privada	Hostelería. Mantenimiento de la edificación.
R	Abierta	6.530	s/plano		10	5	3	-	0,10	7,80	2	Recreativo	Privada	
EDp	Abierta	4.577	s/plano		-		-		-			Equipamiento deportivo	Privada	Mantenimiento de la edificación.
O	Abierta	9.206	s/plano		-		-		-			Terciario	Privada	Las ordenanzas están establecidas en el "E.D. del Edificio centro administrativo y comercial" del P.P.
AJ	Áreas ajardinadas	4.951	s/plano		-		-		-			Espacio libre	Pública	
PU	Parque urbano	31.482	s/plano		-		-		-			Espacio libre	Pública	
	Vías, aparcamientos, peatonales	48.733	s/plano		-		-		-			Infraestructura viaria	Pública	

CONDICIONES GENERALES:

- Se admiten las obras de conservación de la edificación existente disconforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo respetando las determinaciones del Catálogo Arquitectónico sin que en ningún caso se admita la demolición y nueva construcción y, siempre que de acuerdo a las siguientes condiciones:
 - Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:
 1. La capacidad alojativa máxima será la menor de los siguientes valores:
 - El número de plazas turísticas existentes previas a la renovación.
 - El cociente de superficie de la parcela entre 30 m²s.
 2. La categoría mínima de los establecimientos hoteleros será de 3 estrellas y de los establecimientos extrahoteleros de 2 llaves. Los estándares de infraestructura, equipamiento complementario y dimensión de las diferentes dependencias serán los establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo. Las condiciones de compatibilidad entre las diferentes categorías del uso turístico se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
 3. En relación al posible traslado de plazas alojativas se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo y en las Directrices de Ordenación del Turismo.
- En las parcelas vacantes, serán de plena aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada, así como las siguientes:
 1. La capacidad alojativa total de la parcela no superará el resultado de dividir la superficie de la parcela entre 60 m²s/pza.
 2. La categoría mínima será la de hotel de 4 estrellas.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	COSTA DEL SILENCIO 1
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL -TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación (régimen transitorio) Plan Especial de Rehabilitación Urbana a tramitar
ÁMBITOS DE GESTIÓN	

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo, cuyas determinaciones se comentan a continuación, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.

- La obtención de licencia de edificación en las parcelas no edificadas está condicionada -en su caso- a la ejecución y cesión de los viales y cesión de espacios libres públicos, vinculados a las parcelas o manzanas de que se trate, de acuerdo a la ordenación contenida en el Plan General.

- Los coeficientes de edificabilidad establecidos y aplicados sobre la dimensión de las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan General respetan la edificabilidad del Plan Parcial original.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA DE COSTA DEL SILENCIO

- Todo el área se considera suelo urbano de rehabilitación urbana que conjuntamente con el área de Costa de Silencio 2, forman el Área de Rehabilitación Urbana de Costa del Silencio.

- En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Costa del Silencio a un Plan Especial de Ordenación. Será este plan especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

- Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:

- La capacidad alojativa turística mínima será del 20% de la capacidad teórica total.

- En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas

- El equipamiento recreativo de la parcela colindante con Montaña Amarilla, deberá incorporar la actuación del Acceso proyectado en el Programa Tenerife y El Mar.

- Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones sometidas a concesión que se pretendan desarrollar en la zona marítima terrestre.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyectan en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-15.1 y O.P-15.2.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Superficie edificable m²c o m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
						calle	lindes	otros		m	nºp			
8	Ciudad jardín	19.772	300	15	40	3	3	3	0,35	7,50	2	Residencial Unifamiliar	Privada	Se permitirá el adosamiento de dos viviendas de acuerdo con las determinaciones del art. 4.6.1. de las Normas Pormenorizadas.
16.1	Ciudad Jardín Agrupada	11.013	s/plano		35	s/p	3	4,5	0,50	7,50	2	Residencial Mixto	Privada	
16.2	Ciudad Jardín Agrupada	12.583	s/plano		40	s/p	3	3	0,55	7,50	2	Residencial Agrupada	Privada	
16.3	Ciudad jardín Agrupada	23.567	s/plano		40	5	3	3	0,55	7,50	2	Residencial Agrupada	Privada	
16.4	Ciudad jardín Agrupada	16.342	s/plano		40	5	3	3	0,55	7,50	2	Residencial Agrupada	Privada	
20.2	Ciudad jardín	15.249	360	12	32	5	3	3	0,50	7,50	2	Residencial unifamiliar	Privada	El coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la parcela neta excluyendo zonas comunes y jardines delanteros.
5	Cuidad Jardín Agrupada	18.104	350	15	50	3	3	3	0,70	7,50	2	s/plano	Privada	La edificabilidad establecida se corresponde con la derivada de la aplicación del cómputo de edificabilidad sobre la parcela original. La aplicación de este criterio implicará la previa cesión de la plaza pública colindante.
7.3	Ciudad Jardín Agrupada	8.355	s/plano		50	s/p	3	3	1,00	7,50	2	Residencial Agrupada	Privada	
9	Ciudad Jardín Agrupada	17.248	s/plano		35	s/p	3	3	0,50	7,50	2	Residencial Agrupada	Privada	
17	Ciudad Jardín Agrupada	34.304	s/plano		35	s/p	3	4,5	0,50	7,50	2	Residencial Colectivo	Privada	
20.1	Ciudad Jardín Agrupada	11.527	s/plano		32	5	3	3	0,50	7,50	2	Residencial Agrupada	Privada	El coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la parcela neta excluyendo zonas comunes y jardines delanteros.
7.1	Alineada a vial	2.787	s/plano		-		s/plano		-	7,50	2	Residencial Colectivo	Privada	
7.2	Abierta	6.489	s/plano		40		s/plano		1,20	16,80	5	Residencial Mixto	Privada	
13.1	Abierta	8.319	s/plano		25	s/p	6- ^h / ₂	6- ^h / ₂	1,00	16,80	5	Turístico Hotelero	Privada	
6.1	Abierta	11.817	s/plano		40		s/plano		14.150	19,90	6	Residencial Colectivo	Privada	
6.2	Abierta	8.423	s/plano		40		s/plano		10.528	19,90	6	Turístico Hotelero	Privada	
10	Abierta	18.218	s/plano		40		s/plano		23.382	16,80	5	Residencial Mixto	Privada	
11	Abierta	22.275	s/plano		40		s/plano		29.264	16,80	5	Turístico Hotelero	Privada	
12	Abierta	6.640	s/plano		35		s/plano		4.400	7,50	2	Residencial Colectivo	Privada	
13.2	Abierta	10.167	s/plano		40	6	6- ^h / ₂	6- ^h / ₂	1,00	16,80	5	Residencial Mixto	Privada	
15.1	Abierta	11.711	s/plano		50	6	6- ^h / ₂	4,5- ^h / ₂	1,00	10,60	3	Turístico extrahotelero	Privada	
1													COSTA DEL SILENCIO 1	

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela Fachada m2s m	Ocupación %	Retranqueos			Superficie edificable m²c o m²c/m²s	Altura		USOS CARACTERÍSTICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
					calle	lindes	otros		m	nºp			
15.2	Abierta	20.379	s/plano	50	6	6-h/2	4,5-h/2	1,00	10,60	3	Residencial Mixto	Privada	
19	Abierta	42.229	s/plano	32	s/plano			0,48	10,60	3	Turístico extrahotelero	Privada	
14	Abierta	9.516	s/plano	60	s/p	3	-	1,20	7,80	2	Recreativo	Privada	Se consideran compatibles los usos de equipamiento deportivo y comercial y el de hostelería, en un máximo total del 10% de la superficie edificable para estos dos últimos conjuntamente.
18	Abierta	30.317	s/plano	33	s/p	6-h/2	6-h/2	0,50	7,80	2	Recreativo	Privada	Se consideran compatibles los usos de equipamiento deportivo y comercial y el de hostelería, en un máximo total del 10% de la superficie edificable para estos dos últimos conjuntamente.
PZ	Plazas	9.556	-	-	-	-	-	-	-	-	Espacio libre	Pública	
AJ	Areas ajardinadas	5.157	-	-	-	-	-	-	-	-	Espacio libre	Pública	
	Viales, aparcamientos, peatonales	75.324	-	-	-	-	-	-	-	-	Infraestructura viaria	Pública	

CONDICIONES GENERALES:

- En las parcelas con tipología ciudad jardín agrupada no serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.
- Para el cómputo de aparcamientos en cada parcela, se tendrán en cuenta los situados en el viario público que rodean a la misma, cuando la superficie ocupada por los mismos formaba parte de la parcela del Plan Parcial original.
- Se admiten las obras de conservación de la edificación existente disconforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:
- a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:
 - 1. La capacidad alojativa máxima será la menor de los siguientes valores:
 - El número de plazas turísticas o el número de viviendas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que una vivienda computará como tres plazas turísticas.
 - El cociente de superficie de la parcela entre 30 m²s.
 - 2. La autorización de nuevas plazas turísticas en base a la reconversión de usos residenciales actuales, está condicionada al régimen establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo y en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo.
 - 3. La categoría mínima de los establecimientos hoteleros será de 3 estrellas y de los establecimientos extrahoteleros de 2 llaves. Los estándares de infraestructura, equipamiento complementario y dimensión de las diferentes dependencias serán los establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo. Las condiciones de compatibilidad entre las diferentes categorías del uso turístico se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
 - 4. En relación al posible traslado de plazas alojativas se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo y en las Directrices de Ordenación del Turismo.
- b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:
 - El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:
 - El número de viviendas existentes previamente a la renovación o el número de plazas turísticas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que tres plazas turísticas computarán como una vivienda.
 - El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.
 - El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 90 m²s/vda.
 - El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 500 m²s/vda si el uso establecido es el de residencial unifamiliar.
- c) Cuando el uso establecido para la parcela sea el de Residencial Mixto, Turístico Hotelero y Extrahotelero, se admiten como compatibles los usos terciarios. La superficie edificable máxima que se podrá destinar a estos usos, serán loas contempladas en los proyectos que obtuvieron licencia conforme al planeamiento en su momento vigente.
- En las parcelas vacantes, serán de plena aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada, así como las siguientes:
 - a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:
 - 1. La capacidad alojativa total de la parcela no superará el resultado de dividir la superficie de la parcela entre 60 m²s/pza.
 - 2. La categoría mínima será la de hotel de 4 estrellas.
 - b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:
 - El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:
 - El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.
 - El resultado de dividir la superficie de las parcelas entre 180 m²s/vda.
 - El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 500 m²s/vda si el uso establecido es el de residencial unifamiliar.
 - La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m² y las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	COSTA DEL SILENCIO 2
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación (régimen transitorio) Plan Especial de Rehabilitación Urbana a tramitar
ÁMBITOS DE GESTIÓN	

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo, cuyas determinaciones se comentan a continuación, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.

- La obtención de licencia de edificación en las parcelas no edificadas está condicionada -en su caso- a la ejecución y cesión de los viales y cesión de espacios libres públicos, vinculados a las parcelas o manzanas de que se trate, de acuerdo a la ordenación contenida en el Plan General.

- Los coeficientes de edificabilidad establecidos y aplicados sobre la dimensión de las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan General respeta la edificabilidad del Plan Parcial original.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA DE COSTA DEL SILENCIO

- Todo el área se considera suelo urbano de rehabilitación urbana que conjuntamente con el área de Costa de Silencio 1, forman el Área de Rehabilitación Urbana de Costa del Silencio.

- En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Costa del Silencio a un Plan Especial de Ordenación. Será este plan especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

- Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:

- La capacidad alojativa turística mínima será del 20% de la capacidad teórica total.

- En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas

- Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones sometidas a concesión que se pretendan desarrollar en la zona marítima terrestre.

- Se deberán contemplar las medidas adecuadas para resolver el drenaje territorial de los cauces reflejados en los planos de ordenación, que deberán ser informadas preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-15.1 y O.P-15.2.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Coefficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
						calle	lindes	otros		m	nºp			
28.1	Ciudad jardín	10.042	360	12	50	3	3	3	0,63	7,50	2	s/plano	Privada	Se permitirá el adosamiento de dos viviendas de acuerdo con las determinaciones del art. 4.6.1. de las Normas Pormenorizadas
32	Ciudad jardín	23.716	500	15	35	5	3	3	0,54	7,50	2	Residencial unifamiliar	Privada	Se permitirá el adosamiento de dos viviendas de acuerdo con las determinaciones del art 4.6.1. de las Normas Pormenorizadas. El coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la parcela neta excluyendo zonas comunes y jardines delanteros.
34	Ciudad jardín	22.281	500	15	35	5	3	3	0,50	7,50	2	Residencial unifamiliar	Privada	Se permitirá el adosamiento de dos viviendas de acuerdo con las determinaciones del art 4.6.1. de las Normas Pormenorizadas. El coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la parcela neta excluyendo zonas comunes y jardines delanteros.
25	Ciudad Jardín Agrupada	37.043	s/plano		35	s/p	3	3	0,50	7,50	2	Residencial Mixto	Privada	
26	Ciudad Jardín Agrupada	25.308	s/plano		35	s/p	3	3	0,54	7,50	2	Residencial Agrupada	Privada	
27	Ciudad Jardín Agrupada	26.552	s/plano		35	s/p	3	3	0,55	7,50	2	Residencial Agrupada	Privada	
28.2	Ciudad Jardín Agrupada	11.628	s/plano		50	s/plano			0,63	7,50	2	Residencial Mixto	Privada	
24.2.A	Ciudad Jardín Agrupada	5.046	s/plano		40	s/p	5-h/2	5-h/2	0,73	7,50	2	Residencial Mixto	Privada	
31	Ciudad Jardín Agrupada	11.519	360	12	32	5	3	3	0,48	7,50	2	Residencial unifamiliar	Privada	
30	Ciudad Jardín Agrupada	36.732	340	10	33	5	3	3	1,00	10,60	3	Residencial colectivo	Privada	
29	Ciudad Jardín Agrupada	13.566	360	12	32	5	3	3	0,48	7,50	2	Residencial colectivo	Privada	
21	Abierta	21.108	s/plano		40	s/p	5-h/2	5-h/2	0,9	16,80	5	Residencial Mixto	Privada	
22	Abierta	20.505	5.000	-	30	s/p	5-h/2	5-h/2	0,95	16,80	5	Residencial colectivo	Privada	
24.1	Abierta	10.937	s/plano		40	s/p	5-h/2	5-h/2	0,89	16,80	5	Residencial Mixto	Privada	
24.2.B	Abierta	9.601	s/plano		40	s/p	5-h/2	5-h/2	0,93	16,80	5	Residencial Mixto	Privada	
EDp-pr	Abierta	3.019	s/plano		10	-	-	-	0,03	4,40	1	Equipamiento deportivo	Privada	
IT	Infraestructura	576	s/plano		33	5	3	3	0,48	7,50	2	Telecomunicaciones	Privada	
IF	Infraestructura	1.315	s/plano		s/p	s/plano			1,00	7,50	2	Estación de servicio	Privada	
LP	Espacio libre de protección	3.318	-		-	-	-	-	-	-	-	Espacio libre	Pública	
PU	Parque urbano	57.790	-		-	-	-	-	-	-	-	Espacio libre	Pública	
AJ	Areas ajardinadas	8.797	-		-	-	-	-	-	-	-	Espacio libre	Pública	
	Viales, aparcamientos, peatonales	75.564	-		-	-	-	-	-	-	-	Infraestructura viaria	Pública	
1													COSTA DEL SILENCIO 2	

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

CONDICIONES GENERALES:

- En las parcelas con tipología ciudad jardín agrupada no serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.
- Para el cómputo de aparcamientos en cada parcela, se tendrán en cuenta los situados en el viario público que rodean a la misma, cuando la superficie ocupada por los mismos formaba parte de la parcela del Plan Parcial original.
- Se admiten las obras de conservación de la edificación existente disconforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:
 - a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:
 - El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:
 - El número de viviendas existentes previamente a la renovación o el número de plazas turísticas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que tres plazas turísticas computarán como una vivienda.
 - El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.
 - El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 90 m²s/vda.
 - El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 500 m²s/vda si el uso establecido es el de residencial unifamiliar.
 - b) Cuando el uso establecido para la parcela sea el de Residencial Mixto, se admiten como compatibles los usos terciarios. La superficie edificable máxima que se podrá destinar a estos usos, serán las contempladas en los proyectos que obtuvieran licencia conforme al planeamiento en su momento vigente.
- En las parcelas vacantes, serán de plena aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada.
 - a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:
 - El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:
 - El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.
 - El resultado de dividir la superficie de las parcelas entre 180 m²s/vda.
 - El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 500 m²s/vda si el uso establecido es el de residencial unifamiliar.
 - La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m² y las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	EL FRAILE
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. EL FRAILE (Régimen transitorio)

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

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

- Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberán desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-16.1 y O.P-16.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (3P)/RM	14.628	23,16%	14.628	29.256	43.884		1,20	1,00	46.810
SUBTOTAL PRIVADO	14.628	23,16%	14.628	29.256	43.884				46.810
EQUIP. SANITARIO	1.224	1,94%							
EQUIP. DEPORTIVO	16.573	26,24%							
EQUIP. CULTURAL	1.199	1,90%							
PLAZA	8.755	13,86%							
ÁREA AJARDINADA	1.728	2,74%							
VIARIO	19.058	30,17%							
SUBTOTAL PÚBLICO	48.537	76,84%							

TOTAL	63.165	100%			43.884				46.810
--------------	---------------	-------------	--	--	---------------	--	--	--	---------------

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,695 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,741 uda/m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	1 año desde la entrada en vigor del Plan General para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
OBSERVACIONES: - Esta unidad de actuación se corresponde con la Unidad de Actuación U.A. 1 El Fraile delimitada por el Plan General anterior. - El documento de gestión se limitará a la formalización de las cesiones contempladas en este Plan General según lo establecido en el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, ya que el aprovechamiento de la Unidad de Actuación del anterior Plan General se ha materializado en su práctica totalidad. - Planos de ordenación pormenorizada OP-16.1 y OP-16.2	
U.A. EL FRAILE	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	PALM-MAR
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Normas de Conservación del Monumento Natural de Montaña de Guaza. Plan Director de la reserva Natural Especial del Malpaís de la Rasca Plan Territorial de Ordenación del Área de Gestión Integrada de Rasca a tramitar. Plan Especial de Adecuación a tramitar.
ÁMBITOS DE GESTIÓN	

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área se considera suelo urbano consolidado.
- El ámbito se incluye en el Área de Gestión Integrada de Rasca.
- Las Normas de Conservación del Monumento Natural de Montaña de Guaza y del Plan Director de la Reserva Natural Especial del Malpaís de la Rasca, consideran como Zonas de Uso Especial la superficie del ámbito incluida dentro de dichos espacios. Las determinaciones contempladas en los mismos, prevalecen sobre las de este Plan General, de tal forma que se deberá tramitar un Plan Especial de adecuación a sus determinaciones medioambientales en el plazo de un año desde la entrada en vigor de este Plan General.
- Este Plan Especial de adecuación deberá a su vez establecer una ordenación adecuada en relación a los cauces de los barrancos que cruzan el ámbito tal como se refleja en los Planos de Ordenación, conforme a la legislación sectorial y a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular y deberá ser informado con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas.
- El área se determina como un ámbito de Ordenación Específica (ver ficha adjunta), salvo para las parcelas identificadas en dicha ficha con el código: 4 (nº plantas), AB4A, AB4B, AB4C, AB4D y AB4E, cuyos parámetros son de carácter indicativo hasta tanto se elabore el Plan Especial.
- Aplicación de la Ley de Costas:
 - Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
 - La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas
 - La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
 - Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
 - Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
 - Los usos o actuaciones que se proyectan en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-17.1 y O.P-17.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Superficie edificable m²c o m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
						calle	lindes	otros		m	nºp			
1 (nº plantas)	Alineada a vial con jardín	s/plano	70	6	-	-	-	-	-	4,00	1	Residencial unifamiliar	Privada	
4 (nº plantas)	Alineada a vial	s/plano	Indivisible		-	-	-	-	-	s/plano	s/plano	Residencial mixto	Privada	El uso terciario se considera compatible en las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. En la parcela situada junto a la Montaña de Guaza será aplicación lo establecido en (3). Las condiciones establecidas para esta parcela son de carácter indicativo hasta tanto se elabore el Plan Especial correspondiente.
2 (nº plantas)	Alineada a vial	s/plano	Indivisible		-	-	-	-	-	7,80	4	Comercial	Privada	
CJ1A	Ciudad Jardín Aislada 1	s/plano	300	15	40	5	3	3	0,333	4,00	1	Residencial unifamiliar	Privada	A efectos de segregación o parcelación se establece la parcela mínima en 500 m².
CJ1B	Ciudad Jardín Aislada	s/plano	500	15	-	5	3	3	0,233	7,50	2	Residencial unifamiliar	Privada	
CJ2	Ciudad Jardín Agrupada	s/plano	200 (1)		50	3	3 (2)	3	0,50	750	2	Residencial unifamiliar	Privada	
CJ3A1	Ciudad Jardín Agrupada	s/plano	400		35	5	3	3	0,683	7,50	2	Residencial agrupada	Privada	
CJ3A2	Ciudad Jardín Agrupada	s/plano	Indivisible		33	5	3	3	0,353	7,50	2	Residencial agrupada	Privada	
CJ3A3	Ciudad Jardín Agrupada	s/plano	400		33	5	3	3	0,333	7,50	2	Residencial agrupada	Privada	
CJ3B1	Ciudad Jardín Agrupada	s/plano	Indivisible		50	5	3	3	9.600	7,50	2	Residencial colectivo	Privada	
CJ3B2	Ciudad Jardín Agrupada	s/plano	8.000		50	5	3	3	0,833	7,50	2	Residencial mixto	Privada	
CJ3B3	Ciudad Jardín Agrupada	s/plano	Indivisible		50	5	3	3	7.160	7,50	2	Residencial mixto	Privada	
AB1A	Abierta	s/plano	2.000	25	30	5	5	5	1,166	13,70	4	Residencial mixto (5)	Privada	El uso terciario se localizará preferente en los frentes a la Avenida principal.
AB1B	Abierta	s/plano	2.000	25	30	5	5	5	1,133	13,70	4	Residencial mixto (5)	Privada	El uso terciario se localizará preferente en los frentes a la Avenida principal.
AB1C	Abierta	s/plano	Indivisible		30	5	5	5	17.652	13,70	4	Residencial mixto (5)	Privada	El uso terciario se localizará preferente en los frentes a la Avenida principal.
AB1D	Abierta	s/plano	2.000	25	30	5	5	5	1,10	13,70	4	Residencial mixto (5)	Privada	
AB1E	Abierta	s/plano	2.000	25	30	5	5	5	1,087	13,70	4	Residencial mixto (5)	Privada	
AB1F	Abierta	s/plano	2.000	25	30	5	5	5	1,00	13,70	4	Residencial mixto (5)	Privada	
AB1G	Abierta	s/plano	2.000	25	30	5	5	5	0,800	13,70	4	Residencial mixto (5)	Privada	
AB2	Abierta	s/plano	Indivisible		-				4.200	13,70	4	Residencial mixto (5)	Privada	
1													PALM-MAR	

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Superficie edificable m²c o m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
AB3A	Abierta	s/plano	Indivisible		35	5	5	5	7.203	10,60	3	Residencial mixto (5)	Privada	
AB3B	Abierta	s/plano	Indivisible		35	5	5	5	3.500	10,60	3	Residencial mixto (5)	Privada	
AB4A	Abierta (3)	s/plano	Indivisible		35	5,50	-	-	7.900	22,00	s/plano	Residencial mixto	Privada	Se considera compatible en las dos primeras plantas el uso terciario en las categorías contempladas en las Normas Urbanísticas como compatible para el uso residencial mixto. Las condiciones para esta parcela son de carácter indicativo hasta tanto se elabore el Plan Especial correspondiente.
AB4B	Abierta (3)	s/plano	Indivisible	s/plano			s/plano		5.600	22,00	s/plano	Residencial mixto	Privada	Se considera compatible en las dos primeras plantas el uso terciario en las categorías contempladas en las Normas Urbanísticas como compatible para el uso residencial mixto. Las condiciones para esta parcela son de carácter indicativo hasta tanto se elabore el Plan Especial correspondiente.
AB4C	Abierta (3)	s/plano	Indivisible	s/plano			s/plano		4.400	22,00	s/plano	Residencial mixto	Privada	Se considera compatible en las dos primeras plantas el uso terciario en las categorías contempladas en las Normas Urbanísticas como compatible para el uso residencial mixto. Las condiciones para esta parcela son de carácter indicativo hasta tanto se elabore el Plan Especial correspondiente.
AB4D	Abierta (3)	s/plano	Indivisible	s/plano			s/plano		7.466	22,00	s/plano	Residencial mixto	Privada	Se considera compatible en las dos primeras plantas el uso terciario en las categorías contempladas en las Normas Urbanísticas como compatible para el uso residencial mixto. Las condiciones para esta parcela son de carácter indicativo hasta tanto se elabore el Plan Especial correspondiente.
AB4E	Abierta (3)	s/plano	Indivisible	s/plano			s/plano		17.600	18,70	s/plano	Residencial mixto	Privada	Se considera compatible en las dos primeras plantas el uso terciario en las categorías contempladas en las Normas Urbanísticas como compatible para el uso residencial mixto. Las condiciones para esta parcela son de carácter indicativo hasta tanto se elabore el Plan Especial correspondiente.
AB5A	Abierta	s/plano	Indivisible		50	5	3	3	2.400	7,80	2	Comercial	Privada	
AB5B	Abierta	s/plano	Indivisible		50	5	3	3	2.125	7,80	2	Comercial	Privada	
AB5C	Abierta	s/plano	Indivisible		50	5	3	3	1,00	7,80	2	Comercial	Privada	
AB5D	Abierta	s/plano	Indivisible		50	5	3	3	2.600	7,80	2	Comercial	Privada	
AB5E	Abierta	s/plano	Indivisible		50	5	3	3	750	7,80	2	Comercial	Privada	
AB5F	Abierta	s/plano	Indivisible		50	5	3	3	1.600	7,80	2	Comercial	Privada	
AB5G	Abierta	s/plano	Indivisible		50	5	3	3	4.500	7,80	2	Comercial	Privada	
AB5H	Abierta	s/plano	Indivisible		50	5	3	3	5.100	7,80	2	Comercial	Privada	
AB6	Abierta	s/plano	Indivisible		20	5	3	3	0,17	7,00	1	Equipamiento Deportivo	Privada	
2													PALM-MAR	

CONDICIONES GENERALES:

- La superficie edificable se establece en base a un valor absoluto o bien mediante el coeficiente de edificabilidad pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.
- En las parcelas con tipología de Ciudad Jardín Agrupada no será de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.
- (1) Será de aplicación lo establecido en los artículos 4.6.2.2 y 3 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.
- (2) Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.6.1.1 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

(3) Salvo que el Plan Especial que se elabore establezca otra cosa, en el espacio libre de protección se formará una zona vegetalizada de protección con anchura mínima de 2,00 m. Esta zona deberá extenderse a lo largo de la parte trasera colindantes y estará revitalizada con plantas autóctonas. Dentro de las parcelas deberá situarse una barrera dinámica por razones de seguridad y preservación de caída de materiales procedentes de la Montaña de Guaza.

- La contención de la ladera restituída podrá apoyarse en la estructura del edificio hasta la altura total de las primeras plantas del nivel inferior de ésta, como máximo. A partir de ese nivel, la distancia mínima del primer bancal hasta la fachada del edificio no será inferior a 5,00 m en ningún caso.
- El jardín delantero llevará un tratamiento análogo al del resto de las acera en su frente y carecerá de cualquier tipo de cerramiento, quedando afecto al uso público.
- Las alineaciones obligatorias de fachada en planta baja, primera y superiores serán las reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada.
- Será obligatorio el adosamiento a los linderos en las zonas que se reflejan en los planos de ordenación pormenorizada.
- La ocupación máxima será la derivada de los planos de ordenación pormenorizada.
- No se permiten los cuerpos volados en la fachada.
- Será preceptivo la presentación de un Estudio de Detalle que justifique el cumplimiento de las determinaciones contempladas en esta ficha.

(4) Se admiten las obras de conservación de la edificación existente disconforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.

- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:
 - El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:
 - El número de viviendas existentes previamente a la renovación existentes previamente a la renovación.
 - El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 100 m²c. La superficie útil mínima de las viviendas será de 60 m², debiendo presentar un programa mínimo de dos dormitorios..
 - No serán de aplicación los anteriores límites cuando el uso residencial propuesto sea el de viviendas protegidas.
- En las parcelas vacantes, serán de plena aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada así como las siguientes:
 - Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:
 - El número máximo de viviendas a desarrollar será el resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 100 m²c.
 - La superficie útil mínima de las viviendas será de 70 m², debiendo presentar un programa mínimo de dos dormitorios.
 - No serán de aplicación los anteriores límites cuando el uso residencial propuesto sea el de viviendas protegidas.

(5) La superficie edificable máxima que se podrá destinar al uso terciario será del 5% de la superficie edificable total, salvo en aquellas parcelas ya edificadas conforme al planeamiento en su momento vigente en las que la superficie edificable máxima para uso terciario será la contemplada en las licencias otorgadas.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	LOS CRISTIANOS 1
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación (régimen transitorio) Plan Especial de Rehabilitación Urbana a tramitar Plan Especial del Puerto de Los Cristianos a tramitar Estudio de Detalle parcela 2
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Se deberá instrumentar la ejecución de la Sentencia de la Sala 4 del Tribunal Supremo de fecha 8 de mayo de 1997 respecto a los terrenos de cesión obligatoria del Plan Parcial original.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo, cuyas determinaciones se comentan a continuación, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA DE LOS CRISTIANOS

- Todo el área se considera suelo urbano de rehabilitación urbana que conjuntamente con las áreas de Los Cristianos 3, Rincón de Los Cristianos, Oasis del Sur, Somada de Los Eres, Asomada de los Ceres, forman el Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos.

- En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos a un Plan Especial de Ordenación. Será este plan especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

- Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:

- En relación a la Montaña Chayofita se establecen los siguientes objetivos:
 - Ordenar y diseñar el paseo peatonal y el viario de acceso rodado, así como el mirador sobre la bahía.
 - Establecerá las determinaciones necesarias para la ubicación del Auditorio al aire libre y su acceso, de considerarse viable y conveniente.
 - Regeneración paisajística de los terrenos del espacio libre de protección
 - Tratamiento y mejora ambiental de las traseras de las edificaciones en ladera, colindantes con el parque.
 - Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones sometidas a concesión que se pretendan desarrollar en la zona marítima terrestre.

- PLAN ESPECIAL PUERTO DE LOS CRISTIANOS:Objetivos:

- Deberá resolver la integración del espacio portuario con la ciudad.
- Deberá determinar la ejecución de una plaza en los terrenos colindantes con la Casa del Mar.
- Se establecerá una conexión directa entre los paseos marítimos que conforman las playas.
- Procederá a reestructurar la ubicación de las actividades portuarias pesqueras.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

- Estudiará y definirá la conversión del Puerto respecto a la actividad del tráfico de pasajeros.
- Plazo de presentación: Un año desde la entrada en vigor del Plan General.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas
- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyectan en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-18.1, O.P-18.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Coeficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
						calle	lindes	otros		m	nºp			
3 (nºplantas)	Edificación alineada a vial	103.837	s/plano		100		s/plano		-	s/plano		s/plano	Privada	
CJ	Ciudad jardín	14.448	500	12	35	6	-	3	0,50	7,50	2	s/plano	Privada	
C-2	Ciudad Jardín Agrupada	5.706	2.500	15	45	6	3	3	0,50	7,50	2	Residencial colectivo	Privada	No serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.
CE-1	Ciudad Jardín Agrupada	6.715	500	15	45	6	3	3	0,50	7,50	2	s/plano	Privada	No serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.
CE-2	Abierta	5.224	1.000	-	50	6	3-h/2	3-h/2	1,00	10,60	3	Residencial colectivo	Privada	
CE-3	Abierta	19.787	2.500	15	50	6	3-h/2	3-h/2	0,83	10,60	3	Residencial colectivo	Privada	
BA-1	Abierta	20.188	1.000	15	50	6	3-h/2	3-h/2	1,00	10,60	3	s/plano	Privada	
BA-2	Abierta	15.228	2.000	15	40	6	3-h/2	3-h/2	1,16	16,80	5	Residencial mixto	Privada	
BA-4	Abierta	12.398	2.000	15	30	6	3-h/2	3-h/2	1,33	29,20	9	Residencial mixto	Privada	En las parcelas designadas como BA-4* se permite una ocupación del 50% y una altura máxima de 5 plantas y 16,80 m.
BA-5	Abierta	14.128	2.500	6	40	6	3-h/2	-	0,83	13,70	4	Residencial mixto	Privada	Las parcelas señaladas con BA-5* tienen una ocupación del 50% y un máximo de 3 plantas y 10,60 m.
A-1	Abierta	19.515	2.000	6	60	6	3-h/2	-	1,30	10,90	3	Comercial	Privada	
E.D.	Abierta	12.478	s/plano		-		-		-	-		Residencial mixto	Privada	Las ordenanzas y parámetros urbanísticos están establecidos en el Estudio de Detalle correspondiente.
R-pr	Abierta	1.020	s/plano		75		s/p		0,66	4,00	1	Recreativo	Privada	
IES	Abierta	793	s/plano		-		s/plano		0,10	4,00	1	Estación de servicios	Privada	
EDo-pr	Abierta	2.113	s/plano		50	6	3-h/2	3-h/2	1,00	11,90	3	Equipamiento docente	Privada	
ER-pr	Abierta	642	s/plano		100		-		-	7,00	1	Equipamiento Religioso	Privada	
IET 1	Infraestructura	17.054	s/plano			5	-	-	-	-		Estación de transporte Aparcamiento	Pública	Según el Plan Parcial de Los Cristianos parte de la parcela se destinaba a aparcamientos y viales. El resto habrá de ser obtenida por expropiación o cualquier sistema admitido en derecho. Se permiten usos complementarios de carácter terciario.
IET 2	Infraestructura	4.904	s/plano		-		-		-	-		Estación de transportes	Pública	
EC	Equipamiento	11.312	s/plano		-		-		-	-		Equipamiento cultural	Pública	
EDo	Equipamiento	30.826	s/plano				-		-	-		Equipamiento docente	Pública	
EDp	Equipamiento	12.050	s/plano		-		-		-	-		Equipamiento deportivo	Pública	
1													LOS CRISTIANOS 1	

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos calle lindes otros	Coefficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura m	nºp	USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
LP	Espacio libre de protección	114.132	s/plano		-	-	-	-		Espacio libre	Pública	
PF	Parque urbano de festivales	35.576	s/plano		-	-	-	-		Espacio libre	Pública	
PZ	Plazas	14.096	s/plano		-	-	-	-		Espacio libre	Pública	
AJ	Areas ajardinadas	76.272	s/plano		-	-	-	-		Espacio libre	Pública	
	Vías, aparcamientos, peatonales	215.739	s/plano		-	-	-	-		Infraestructura viaria	Pública	
<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>- Se admiten las obras de conservación de la edificación existente disconforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.</p> <p>- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:- El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:- El número de viviendas existentes previamente a la renovación o el número de plazas turísticas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que tres plazas turísticas computarán como una vivienda.- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 100 m²c. La superficie útil mínima de las viviendas será de 60 m², debiendo presentar un programa mínimo de dos dormitorios..- No serán de aplicación los anteriores límites cuando el uso residencial propuesto sea el de viviendas protegidas. <p>- En las parcelas vacantes, serán de plena aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada así como las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:- El número máximo de viviendas a desarrollar será el resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 100 m²c.- La superficie útil mínima de las viviendas será de 70 m², debiendo presentar un programa mínimo de dos dormitorios.- No serán de aplicación los anteriores límites cuando el uso residencial propuesto sea el de viviendas protegidas.												
2											LOS CRISTIANOS 1	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	LOS CRISTIANOS 2
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación (régimen transitorio) Plan Especial de Rehabilitación Urbana a tramitar
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Se deberá instrumentar la ejecución de la Sentencia de la Sala 4 del Tribunal Supremo de fecha 8 de mayo de 1997 respecto a los terrenos de cesión obligatoria del Plan Parcial original.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo, cuyas determinaciones se comentan a continuación, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA DE LAS AMÉRICAS

- Todo el área se considera suelo urbano de rehabilitación urbana que conjuntamente con el área de Las Américas, forman el Área de Rehabilitación Urbana de Las Américas.

- En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Las Américas a un Plan Especial de Ordenación. Será este plan especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

- Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:

- En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

- Se deberán contemplar las medidas adecuadas para resolver el drenaje territorial de los cauces reflejados en los planos de ordenación, que deberán ser informadas preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas

- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas

- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.

- Los usos o actuaciones que se proyectan en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-18.1 y OP-18.2, O.P-20.1, O.P-20.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Coeficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
						calle	lindes	otros		m	nºp			
3 (nºplantas)	Edificación alineada a vial	6.410	s/plano		100		s/plano		-	s/plano		s/plano	Privada	
CJ	Ciudad jardín	1.396	500	12	35	6	-	3	0,50	7,50	2	Residencial Unifamiliar	Privada	
C-2	Ciudad Jardín Agrupada	5.632	s/plano		50	6	3	3	0,50	7,50	2	Residencial Colectivo	Privada	No serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.
BA-5	Abierta	34.308	2.500	6	40	6	3-h/2	-	0,83	13,70	4	s/plano	Privada	En las parcelas señaladas con BA-5* la altura máxima será de 3 plantas y 10,60 m
BA-6	Abierta	20.455	3.500	15	35	6	3-h/2	3-h/2	1,00	13,70	4	s/plano	Privada	
BA-8	Abierta	6.486	5.000	6	35	6	3-h/2	-	1,16	38,50	12	Turístico Extrahotelero	Privada	
EA-Pr	Abierta	10.739	s/plano		45	6	3	-	0,50(*)	7,80	2(*)	Equipamiento asistencial	Privada	(*) En la parte de la parcela no catalogada se permite alcanzar una altura de 5 plantas (2 sobre la rasante de la Avda. Suecia). De tal incremento se deriva la probabilidad de alcanzar 0,70 m²c/m²s.
PU	Parque urbano	7.509	s/plano		-		-		-	-		Espacio libre	Pública	
AJ	Areas ajardinadas	7.103	s/plano		-		-		-	-		Espacio libre	Pública	
	Vías, aparcamientos, peatonales	46.044	s/plano		-		-		-	-		Infraestructura viaria	Pública	
1													LOS CRISTIANOS 2	

CONDICIONES GENERALES:

- Se admiten las obras de conservación de la edificación existente disconforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:
 - a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:
 - 1. La capacidad alojativa máxima será la menor de los siguientes valores:
 - El número de plazas turísticas o el número de viviendas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que una vivienda computará como tres plazas turísticas.
 - El cociente de superficie de la parcela entre 30 m²s.
 - 2. La autorización de nuevas plazas turísticas en base a la reconversión de usos residenciales actuales, está condicionada al régimen establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo y en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo.
 - 3. La categoría mínima de los establecimientos hoteleros será de 3 estrellas y de los establecimientos extrahoteleros de 2 llaves. Los estándares de infraestructura, equipamiento complementario y dimensión de las diferentes dependencias serán los establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo. Las condiciones de compatibilidad entre las diferentes categorías del uso turístico se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
 - 4. En relación al posible traslado de plazas alojativas se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo y en las Directrices de Ordenación del Turismo.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

<p>b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:</p> <p>El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:</p> <ul style="list-style-type: none">- El número de viviendas existentes previamente a la renovación o el número de plazas turísticas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que tres plazas turísticas computarán como una vivienda.- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.- El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 90 m²s/vda.- El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 500 m²s/vda si el uso establecido es el de residencial unifamiliar. <p>c) Cuando el uso establecido para la parcela sea el de Residencial Mixto, Turístico Hotelero y Extrahotelero, se admiten como compatibles los usos terciarios. La superficie edificable máxima que se podrá destinar a estos usos, serán las contempladas en los proyectos que obtuvieron licencia conforme al planeamiento en su momento vigente.</p> <p>- En las parcelas vacantes, serán de plena aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada, así como las siguientes:</p> <p>a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:</p> <ol style="list-style-type: none">1. La capacidad alojativa total de la parcela no superará el resultado de dividir la superficie de la parcela entre 60 m²s/pza.2. La categoría mínima será la de hotel de 4 estrellas. <p>b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:</p> <p>El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:</p> <ul style="list-style-type: none">- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.- El resultado de dividir la superficie de las parcelas entre 180 m²s/vda.- El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 500 m²s/vda si el uso establecido es el de residencial unifamiliar. <p>La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m² y las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.</p>		
2		LOS CRISTIANOS 2

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	LOS CRISTIANOS 3
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan Especial de Rehabilitación Urbana a tramitar. Plan Especial del Litoral de Los Cristianos a tramitar
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Se deberá instrumentar la ejecución de la Sentencia de la Sala 4 del Tribunal Supremo de fecha 8 de mayo de 1997 respecto a los terrenos de cesión obligatoria del Plan Parcial original.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo, cuyas determinaciones se comentan a continuación, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA DE LOS CRISTIANOS

- Todo el área se considera suelo urbano de rehabilitación urbana que conjuntamente con las áreas de Los Cristianos 1, Rincón de Los Cristianos, Oasis del Sur, Somada de Los Eres, Asomada de los Ceres, forman el Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos.

- En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos a un Plan Especial de Ordenación. Será este plan especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

- Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:

- En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

- Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones sometidas a concesión que se pretendan desarrollar en la zona marítima terrestre.

- Se deberán contemplar las medidas adecuadas para resolver el drenaje territorial de los cauces reflejados en los planos de ordenación, que deberán ser informadas preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Dentro del ámbito del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos se distingue un subámbito reflejado en los planos de ordenación pormenorizada "Litoral de Los Cristianos", cuya delimitación incluye la franja costera del área de Rincón de Los Cristianos y, en el que deberán preverse los mecanismos adecuados para liberar de ocupaciones el espacio comprendido entre el actual paseo marítimo y el mar.

- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas

- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

Costas.

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyectan en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-18.1, O.P-18.2, OP-19.1 y OP-19.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Coefficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
						calle	lindes	otros		m	nºp			
2 (nºplantas)	Edificación alineada a vial	6.955	s/plano		s/plano		s/plano		-	s/plano		Comercial	Privada	
C-1	Ciudad Jardín Agrupada	26.860	1.000	15	45	6	3	3	0,50	7,50	2	s/plano	Privada	No serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.
BA-5	Abierta	7.912	2.500	6	40	6	3-h/2	-	0,83	13,70	4	s/plano	Privada	No serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.
BA-6	Abierta	14.402	3.500	15	35	6	3-h/2	3-h/2	1,00	16,80	5	Residencial Mixto	Privada	
BA-7	Abierta	24.761	3.500	6	35	6	3-h/2	-	1,00	16,80	5	s/plano	Privada	
BA-8	Abierta	66.163	5.000	6	35	6	3-h/2	-	1,16	38,50	12	s/plano	Privada	En las parcelas señaladas con BA-8* la altura máxima será de 7 plantas y 23,00 m
BA-9	Abierta	5.486	s/plano		existente		existente		M/e	existente		Residencial Mixto	Privada	
BA-10	Abierta	11.804	s/plano		existente		existente		M/e	existente		s/plano	Privada	
BA-11	Abierta	2.162	s/plano		35	6	3	3	1,00	23,00	7	Residencial Mixto	Privada	
C	Abierta	2.744	s/plano		33	6	3	3	0,33	4,00	1	Comercial	Privada	
EA	Equipamiento	2.309	s/plano		-		-		-	-		Equipamiento asistencial	Pública	
PZ	Plazas	10.613	s/plano		-		-		-	-		Espacio libre	Pública	
AJ	Areas ajardinadas	46.500	s/plano		-		-		-	-		Espacio libre	Pública	
	Espacio Público no ordenado	28.013	-		-		-		-	-		-	-	Los usos y características de dicho espacio será establecido en el Plan Especial del Litoral de Los Cristianos.
	Vías, aparcamientos, peatonales	85.954	s/plano		-		-		-	-		Infraestructura viaria	Pública	
1														LOS CRISTIANOS 3

CONDICIONES GENERALES:

- Se admiten las obras de conservación de la edificación existente disconforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:
 - a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:
 - 1. La capacidad alojativa máxima será la menor de los siguientes valores:
 - El número de plazas turísticas o el número de viviendas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que una vivienda computará como tres plazas turísticas.
 - El cociente de superficie de la parcela entre 30 m²s.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

<p>2. La autorización de nuevas plazas turísticas en base a la reconversión de usos residenciales actuales, está condicionada al régimen establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo y en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo.</p> <p>3. La categoría mínima de los establecimientos hoteleros será de 3 estrellas y de los establecimientos extrahoteleros de 2 llaves. Los estándares de infraestructura, equipamiento complementario y dimensión de las diferentes dependencias serán los establecidos en el Plan Territorial de Ordenación del Turismo. Las condiciones de compatibilidad entre las diferentes categorías del uso turístico se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.</p> <p>4. En relación al posible traslado de plazas alojativas se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo y en las Directrices de Ordenación del Turismo.</p> <p>b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:</p> <p>El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:</p> <ul style="list-style-type: none">- El número de viviendas existentes previamente a la renovación o el número de plazas turísticas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que tres plazas turísticas computarán como una vivienda.- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.- El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 90 m²s/vda.- El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 500 m²s/vda si el uso establecido es el de residencial unifamiliar. <p>c) Cuando el uso establecido para la parcela sea el de Residencial Mixto, Turístico Hotelero y Extrahotelero, se admiten como compatibles los usos terciarios. La superficie edificable máxima que se podrá destinar a estos usos, serán las contempladas en los proyectos que obtuvieron licencia conforme al planeamiento en su momento vigente.</p> <p>- En las parcelas vacantes, serán de plena aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada, así como las siguientes:</p> <p>a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:</p> <ol style="list-style-type: none">1. La capacidad alojativa total de la parcela no superará el resultado de dividir la superficie de la parcela entre 60 m²s/pza.2. La categoría mínima será la de hotel de 4 estrellas. <p>b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:</p> <p>El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:</p> <ul style="list-style-type: none">- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.- El resultado de dividir la superficie de las parcelas entre 180 m²s/vda. <p>La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m² y las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.</p>		
2		LOS CRISTIANOS 3

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	RINCÓN DE LOS CRISTIANOS
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación (régimen transitorio) Plan Especial de Rehabilitación Urbana a tramitar Plan Especial del Litoral de Los Cristianos a tramitar
ÁMBITOS DE GESTIÓN	

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo, cuyas determinaciones se comentan a continuación, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA DE LOS CRISTIANOS

- Todo el área se considera suelo urbano de rehabilitación urbana que conjuntamente con las áreas de Los Cristianos 1 y 3, Oasis del Sur, Somada de Los Eres, Asomada de los Ceres, forman el Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos.

- En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos a un Plan Especial de Ordenación. Será este plan especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

- Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:

- Se deberá proceder a la canalización de las aguas procedentes de las laderas de Montaña de Guaza. Esta obra se deberá ejecutar a la mayor brevedad como obra pública ordinaria de urbanización de acuerdo con las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de este Plan General. Dicha obra podrá ejecutarse sin que esté definitivamente aprobado el Plan Especial.

- En cuanto a la parte del ámbito incluido en el Espacio Natural del Monumento Natural de la Montaña de Guaza se deberán contemplar las Normas de Conservación respecto al espacio libre de protección.

- En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

- Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones que se pretendan desarrollar en la zona marítima terrestre.

- Se deberán contemplar las medidas adecuadas para resolver el drenaje territorial de los cauces reflejados en los planos de ordenación, que deberán ser informadas preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Dentro del ámbito del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos se distingue un subámbito reflejado en los

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

planos de ordenación pormenorizada "Litoral de Los Cristianos" para el que se deberá tener en cuenta las siguientes determinaciones:

- Se determinarán las actuaciones a realizar y los usos respecto al muelle antiguo y la playa de Los Tarajales.
- Se estudiará la posible ubicación de una instalación de Escuela de Vela y de deportes náuticos.
- Las parcelas situadas dentro de este subámbito reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas de condiciones específicas podrán ser remodeladas por el Plan Especial. Se mantendrá la superficie de espacio de Dominio Público derivada del expediente de cesión gratuita realizada por la entidad Rincón de Los Cristianos S.A.
- Deberán preverse los mecanismos adecuados para liberar de ocupaciones el espacio comprendido entre el actual paseo marítimo y el mar.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y en su reglamento
- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas
- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyectan en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-19.1 y O.P-19.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos calle	lindes	otros	Coefficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura m	nºp	USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
2 (nºplantas)	Edificación alineada a vial	10.369	s/plano		s/plano	s/plano			-	s/plano		Comercial	Privada	En las parcelas incluidas dentro del ámbito del P.E. del Litoral de Los Cristianos, serán de aplicación los parámetros urbanísticos y los usos específicos que establezca el mismo.
CJA	Ciudad Jardín Agrupada	17.790	500	15	45	6	3	3	0,50	7,50	2	Residencial Agrupada	Privado	
BA-1	Abierta	86.733	2.500	15	40	6	3-h/2	-	0,83	13,70	4	s/plano	Privado	En las parcelas designadas con BA.-1* se permite una ocupación del 50% y un máximo de 10,60 m. y 3 plantas.
BA-2	Abierta	44.845	3.500	15	35	6	3-h/2	3-h/2	1,00	13,70	4	s/plano	Privada	
BA-3	Abierta	60.106	5.000	6	35	6	3-h/2	-	1,16	29,60	9	s/plano	Privada	En las parcelas designadas como BA-3* se permite una altura máxima de 17,10 m y 5 plantas
BA-8	Abierta	7.968	5.000	6	35	6	3-h/2	-	1,16	38,50	12	T. Extrahotelero	Privada	
R-pr	Abierta	4.549	-		-	-	-		-	-		Recreativo	Privada	Los parámetros urbanísticos y los usos específicos se establecerán en el Plan Especial del "Litoral de Los Cristianos".
EDp-pr	Abierta	1.791	s/plano		-	6	3	3	0.03	4,40	1	Equipamiento deportivo	Privada	
EDp/C-pr	Abierta	4.178	s/plano		ED	ED			1,038	7,80	2	Eq deportivo y comercial	Privada	Con carácter previo al desarrollo de la edificación se deberá tramitar un Estudio de Detalle. Al menos un 50% de la superficie de la parcela deberá estar destinada a uso deportivo.
LP	Espacio libre de protección	8.748	s/plano		-	-	-		-	-		Espacio libre	Pública	Incluido en el ámbito del Espacio Natural Protegido Montaña de Guaza.
PU	Parque urbano	2.488	s/plano		-	-	-		-	-		Espacio libre	Pública	
AJ	Áreas ajardinadas	42.590	s/plano		-	-	-		-	-		Espacio libre	Pública	
	Espacio Público no ordenado	80.770	-		-	-	-		-	-		-	Pública	Los usos y características de dicho espacio serán establecidas en el Plan Especial del Litoral de Los Cristianos
	Vías, aparcamientos, peatonales	96.381	-		-	-	-		-	-		Infraestructura viaria	Pública	

1		RINCÓN DE LOS CRISTIANOS
---	--	--------------------------

CONDICIONES GENERALES:

- Se admiten las obras de conservación de la edificación existente conforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:
 - a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:
 - 1. La capacidad alojativa máxima será la menor de los siguientes valores:
 - El número de plazas turísticas o el número de viviendas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que una vivienda computará como tres plazas turísticas.
 - El cociente de superficie de la parcela entre 30 m²s.
 - 2. La autorización de nuevas plazas turísticas en base a la reconversión de usos residenciales actuales, está condicionada al régimen establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo y en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo.
 - 3. La categoría mínima de los establecimientos hoteleros será de 3 estrellas y de los establecimientos extrahoteleros de 2 llaves. Los estándares de infraestructura, equipamiento complementario y dimensión de las diferentes dependencias serán los establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo. Las condiciones de compatibilidad entre las diferentes categorías del uso turístico se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
 - 4. En relación al posible traslado de plazas alojativas se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo y en las Directrices de Ordenación del Turismo.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

<p>b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:</p> <p>El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:</p> <ul style="list-style-type: none">- El número de viviendas existentes previamente a la renovación o el número de plazas turísticas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que tres plazas turísticas computarán como una vivienda.- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.- El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 90 m²s/vda.- El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 500 m²s/vda si el uso establecido es el de residencial unifamiliar. <p>c) Cuando el uso establecido para la parcela sea el de Residencial Mixto, Turístico Hotelero y Extrahotelero, se admiten como compatibles los usos terciarios. La superficie edificable máxima que se podrá destinar a estos usos, serán las contempladas en los proyectos que obtuvieron licencia conforme al planeamiento en su momento vigente.</p> <p>- En las parcelas vacantes, serán de plena aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada, así como las siguientes:</p> <p>a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:</p> <ol style="list-style-type: none">1. La capacidad alojativa total de la parcela no superará el resultado de dividir la superficie de la parcela entre 60 m²s/pza.2. La categoría mínima será la de hotel de 4 estrellas. <p>b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:</p> <p>El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:</p> <ul style="list-style-type: none">- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.- El resultado de dividir la superficie de las parcelas entre 180 m²s/vda. <p>La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m² y las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.</p>		
2		RINCÓN DE LOS CRISTIANOS

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	OASIS DEL SUR
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación (régimen transitorio) Plan Especial de Rehabilitación Urbana
ÁMBITOS DE GESTIÓN	El área se considera una unidad de actuación de régimen transitorio, para el cumplimiento de sus objetivos se creó la Entidad Urbanística Colaboradora. Los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora fueron aprobados el día 23 de febrero de 1989.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo, cuyas determinaciones se comentan a continuación, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA DE LOS CRISTIANOS

- Todo el área se considera suelo urbano de rehabilitación urbana que conjuntamente con las áreas de Los Cristianos 1 y 3, Rincón de Los Cristianos, Somada de Los Eres, Asomada de los Ceres, forman el Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos.

- En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos a un Plan Especial de Ordenación. Será este plan especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

- Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:

- En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

- En cuanto a la parte del ámbito incluido en el Espacio Natural del Monumento Natural de la Montaña de Guaza se deberán contemplar las determinaciones que se establecen en las Normas de Conservación respecto al espacio libre de protección.

- Se deberán contemplar las medidas adecuadas para resolver el drenaje territorial de los cauces reflejados en los planos de ordenación, que deberán ser informadas preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-19.1 y O.P-19.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela Fachada m²s m	Ocupación %	Retranqueos			Superficie edificable m²c	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
					calle	lindes	otros		m	nºp			
3-5'b _{2,3}	Abierta	1.176	s/plano	35	6	3	-	399	7,80	2	Comercial	Privada	Se permite ocupar en sótano 500 m²
3-5'b ₄	Ciudad jardín	555	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	225	7,50	2	Residencial unifamiliar	Privada	
3-5'b ₅	Ciudad jardín agrupada	2.013	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	1.000	7,50	2	Residencial Colectivo	Privada	
3-5'b ₁	Ciudad jardín agrupada	2.979	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	1.236	7,50	2	Residencial Colectivo	Privada	
3-1'	Ciudad jardín agrupada	31.619	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	11.800	7,50	2	Residencial Colectivo	Privada	
3-8'	Ciudad jardín agrupada	11.087	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	10.843	10,60	3	Residencial Mixto	Privada	
3-6'A	Ciudad jardín agrupada	6.670	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	6.072	10,60	3	Turístico extrahotelero	Privada	
3-6'B,7'	Ciudad jardín agrupada	20.531	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	18.690	10,60	3	Turístico extrahotelero	Privada	Parte de la parcela se encuentra dentro del ámbito del Espacio Natural Protegido según se ve reflejado en los planos de Ordenación Pormenorizada La edificación no podrá en ningún caso ocupar tales terrenos.
3-5'a	Ciudad jardín agrupada	15.913	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	13.471	10,60	3	Residencial Colectivo	Privada	
3-4'	Ciudad jardín agrupada	17.185	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	8.804	10,60	3	Residencial Mixto	Privada	
3-3'b	Ciudad jardín agrupada	1.863	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	1.723	10,60	3	Residencial Colectivo	Privada	
3-3'a	Ciudad jardín agrupada	3.840	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	3.841	10,60	3	Turístico extrahotelero	Privada	
3-2',9'	Ciudad jardín agrupada	15.350	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	15.362	10,60	3	Turístico extrahotelero	Privada	
2-1'	Ciudad jardín agrupada	15.921	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	15.918	10,60	3	Residencial Colectivo	Privada	Parte de la parcela se encuentra dentro del ámbito del Espacio Natural Protegido según se ve reflejado en los planos de Ordenación Pormenorizada La edificación no podrá en ningún caso ocupar tales terrenos.
1-1'	Abierta	11.777	s/plano	35	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	11.317	19,90	6	Turístico extrahotelero	Privada	
1-2'	Abierta	11.857	s/plano	35	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	12.501	19,90	6	Residencial Colectivo	Privada	
1-3'	Abierta	12.960	s/plano	35	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	11.477	19,90	6	Turístico hotelero y extrahotelero	Privada	
5-1'	Abierta	3.850	s/plano	50	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	3.600	10,60	3	Residencial colectivo	Privada	
5-2'	Abierta	6.594	s/plano	-	6- ^h / ₂	3- ^h / ₂	-	8.199	7,80	2	Comercial	Privada	La ocupación máxima será la derivada de la aplicación de los retranqueos.
IF	Infraestructura	1.523	s/plano	-		-		-	-		Infraestructura hidráulica	Pública	Incluido en el ámbito del Espacio Natural Protegido Montaña de Guaza.
AJ	Areas ajardinadas	9.334	s/plano	-		-		-	-		Espacio libre	Pública	
1												OASIS DEL SUR	

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela Fachada m2s m	Ocupación %	Retranqueos calle lindes otros	Superficie edificable m²c	Altura m nºp	USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
PU	Parque urbano	4.032	s/plano	-	-	-	-	Espacio libre	Pública	
LP	Espacio libre de protección	68.010	s/plano	-	-	-	-	Espacio libre	Pública	Incluido en el ámbito del Espacio Natural Protegido Montaña de Guaza.
	Viales, peatonales, aparcamientos	54.032	s/plano	-	-	-	-	Infraestructura viaria	Pública	

CONDICIONES GENERALES:

- A las parcelas con tipología Ciudad Jardín Agrupada, no le serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada
- Se admiten las obras de conservación de la edificación existente disconforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:
 - a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:
 - 1. La capacidad alojativa máxima será la menor de los siguientes valores:
 - El número de plazas turísticas o el número de viviendas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que una vivienda computará como tres plazas turísticas.
 - El cociente de superficie de la parcela entre 30 m²s.
 - 2. La autorización de nuevas plazas turísticas en base a la reconversión de usos residenciales actuales, está condicionada al régimen establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo y en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo.
 - 3. La categoría mínima de los establecimientos hoteleros será de 3 estrellas y de los establecimientos extrahoteleros de 2 llaves. Los estándares de infraestructura, equipamiento complementario y dimensión de las diferentes dependencias serán los establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo. Las condiciones de compatibilidad entre las diferentes categorías del uso turístico se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
 - 4. En relación al posible traslado de plazas alojativas se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo y en las Directrices de Ordenación del Turismo.
 - b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:
 - El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:
 - El número de viviendas existentes previamente a la renovación o el número de plazas turísticas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que tres plazas turísticas computarán como una vivienda.
 - El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.
 - El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 90 m²s/vda.
 - El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 500 m²s/vda si el uso establecido es el de residencial unifamiliar.
 - c) Cuando el uso establecido para la parcela sea el de Residencial Mixto, Turístico Hotelero y Extrahotelero, se admiten como compatibles los usos terciarios. La superficie edificable máxima que se podrá destinar a estos usos, serán las contempladas en los proyectos que obtuvieron licencia conforme al planeamiento en su momento vigente.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	SOMADA DE LOS ERES
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL – TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación (régimen transitorio) Plan Especial de Rehabilitación Urbana a tramitar
ÁMBITOS DE GESTIÓN	El área se considera una unidad de actuación de régimen transitorio con el fin de ultimar las obras de urbanización pendientes de ejecutar y de instrumentar su recepción por el Ayuntamiento. El instrumento de gestión de tal Régimen Transitorio es el Proyecto de Compensación aprobado definitivamente el día 25 de mayo de 1985.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo, cuyas determinaciones se comentan a continuación, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA DE LOS CRISTIANOS

- Todo el área se considera suelo urbano de rehabilitación urbana que conjuntamente con las áreas de Los Cristianos 1 y 3, Rincón de Los Cristianos, Asomada de Los Ceres, y Oasis del Sur forman el Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos.

- En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos a un Plan Especial de Ordenación. Será este plan especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

- Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:

- En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

- La superficie de las parcelas sobre las que se apliquen los parámetros reflejados en la ficha anexa será la real derivadas de las obras de urbanización conformes a las determinaciones derivadas del Plan Parcial, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y de este Plan General.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-19.1 y O.P-19.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela Fachada m²s m	Ocupación %	Retranqueos			Coefficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
					calle	lindes	otros		m	nºp			
B	Ciudad Jardín Agrupada	8.368	s/plano	30	6	3-h/2	3-h/2	0,33	7,50	2	Turístico extrahotelero	Privada	No serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.
C-1	Ciudad Jardín Agrupada	5.916	s/plano	50	6	3-h/2	3-h/2	0,66	7,50	2	Residencial Colectivo	Privada	No serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas
C-2	Ciudad Jardín Agrupada	6.871	s/plano	50	6	3-h/2	3-h/2	0,66	7,50	2	Residencial Colectivo	Privada	No serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas
C-3	Ciudad Jardín Agrupada	5.427	s/plano	50	6	3-h/2	3-h/2	0,66	7,50	2	Residencial Colectivo	Privada	No serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas
A-2	Abierta	7.693	s/plano	35	6	3-h/2	3-h/2	1,00	13,70	4	Residencial Mixto	Privada	
A-3	Abierta	6.540	s/plano	35	6	3-h/2	3-h/2	1,00	13,70	4	Residencial Colectivo	Privada	
A-3*	Abierta	7.029	s/plano	35	6(*)	3-h/2	3-h/2	1,00	13,70	4	Residencial Mixto	Privada	(*) No se establece retranqueo mínimo con respecto al Parque Urbano.
A-4	Abierta	8.293	s/plano	35	6	3-h/2	3-h/2	1,00	13,70	4	Residencial Colectivo	Privada	
EDp	Equipamiento Público	3.925	s/plano	-		-		-	-		Equipamiento deportivo	Pública	
PU	Parque urbano	6.776	s/plano	-		-		-	-		Espacio libre	Pública	
AJ	Areas ajardinadas	3.396	s/plano	-		-		-	-		Espacio libre	Pública	
	Vías, aparcamientos, peatonales,	23.794	s/plano	-		-		-	-		Infraestructura viaria	Pública	
1													SOMADA DE LOS ERES

CONDICIONES GENERALES:

- Se admiten las obras de conservación de la edificación existente disconforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:
 - a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:
 - 1. La capacidad alojativa máxima será la menor de los siguientes valores:
 - El número de plazas turísticas o el número de viviendas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que una vivienda computará como tres plazas turísticas.
 - El cociente de superficie de la parcela entre 30 m²s.
 - 2. La autorización de nuevas plazas turísticas en base a la reconversión de usos residenciales actuales, está condicionada al régimen establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo y en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo.
 - 3. La categoría mínima de los establecimientos hoteleros será de 3 estrellas y de los establecimientos extrahoteleros de 2 llaves. Los estándares de infraestructura, equipamiento complementario y dimensión de las diferentes dependencias serán los establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo. Las condiciones de compatibilidad entre las diferentes categorías del uso turístico se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

4. En relación al posible traslado de plazas alojativas se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo y en las Directrices de Ordenación del Turismo.

b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:

- El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:
- El número de viviendas existentes previamente a la renovación o el número de plazas turísticas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que tres plazas turísticas computarán como una vivienda.
 - El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.
 - El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 90 m²s/vda.
 - El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 500 m²s/vda si el uso establecido es el de residencial unifamiliar.

c) Cuando el uso establecido para la parcela sea el de Residencial Mixto, Turístico Hotelero y Extrahotelero, se admiten como compatibles los usos terciarios. La superficie edificable máxima que se podrá destinar a estos usos, serán las contempladas en los proyectos que obtuvieron licencia conforme al planeamiento en su momento vigente.

- En las parcelas vacantes, serán de plena aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada, así como las siguientes:

a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:

1. La capacidad alojativa total de la parcela no superará el resultado de dividir la superficie de la parcela entre 60 m²s/pza.
2. La categoría mínima será la de hotel de 4 estrellas.

b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:

- El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:
- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.
 - El resultado de dividir la superficie de las parcelas entre 180 m²s/vda.
- La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m² y las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	ASOMADA DE LOS CERES P.1
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación (régimen transitorio) Plan Especial de Rehabilitación Urbana a tramitar
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Se considera el área como un ámbito de gestión en si misma.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo, cuyas determinaciones se comentan a continuación, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA DE LOS CRISTIANOS

- Todo el área se considera suelo urbano de rehabilitación urbana que conjuntamente con las áreas de Los Cristianos 1 y 3, Rincón de Los Cristianos, Somada de Los Eres, y Oasis del Sur forman el Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos.

- En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos a un Plan Especial de Ordenación. Será este plan especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

- Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:

- En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

- El área se considera una unidad de actuación de régimen transitorio, a los efectos de continuar su gestión y ejecución.

- Al analizar la situación creada por las determinaciones introducidas por el Plan General que se revisa se ha detectado lo inadecuado de las mismas para la culminación del proceso. Por tanto, el Plan General considera necesario la diferenciación del Polígono 1 del Plan Parcial original respecto a los Polígonos 2 y 3, dado que éstos tienen consolidada la urbanización y gran parte de la edificación.

- En tal sentido, se consideran los terrenos del Polígono 1 como un área de ordenación de suelo urbano no consolidado, debiendo producirse una ligera reordenación del ámbito respecto a lo previsto en el Plan Parcial original, para adaptar la ordenación pormenorizada a la realidad y la topografía existente, dado que el Plan Parcial fue realizado en base a una cartografía inadecuada.

- Se deberán contemplar las medidas adecuadas para resolver el drenaje territorial de los cauces reflejados en los planos de ordenación, que deberán ser informadas preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.

- Por tanto, el área se determina como un ámbito de Ordenación Específica sujeto a la adaptación mediante

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

Estudio de Detalle de la ordenación prevista en este Plan General, según las determinaciones contenidas en los planos de Ordenación Pormenorizada y en la ficha de Ordenación Específica, y de acuerdo a las instrucciones que se expresan en la misma (ver ficha adjunta). Los pertinentes instrumentos de gestión y Proyecto de Urbanización se deberá presentar junto con el Estudio de Detalle.

- El plazo para presentar el Estudio de Detalle, instrumento de gestión y el Proyecto de Urbanización será de un año a partir de la entrada en vigor del Plan General.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-19.1 y O.P-19.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Coefficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
CJ-A	Ciudad jardín Aislada	24.863	E.D.		33	5	3	3	0,58	7,50	2	Residencial unifamiliar (1)	Privada	
CJ-B	Ciudad Jardín Agrupada	5.035	s/plano		45	5	3	3	0,72	7,50	2	Residencial Agrupada (2) (3)	Privada	
CJ-C	Ciudad jardín Aislada	1.790	E.D.		33	5	3	3	0,33	7,50	2	Residencial unifamiliar (1)	Privada	
H	Abierta	2.859	s/plano		33	5	3		0,33	4,00	1	Hostelería	Privada	No se permite la compatibilidad de los usos comercial, de oficinas y equipamiento recreativo en espacios edificados en las categorías de salas de fiestas, discotecas, disco-pubs y cualquier otra encuadrable en el grupo 4 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de los Espectáculos y Actividades Clasificadas.
IH	Infraestructura	732	s/plano		-		-		-	-		Infraestructura hidráulica	Pública	
AJ	Areas ajardinadas	11.108	s/plano		-		-		-	-		Espacio libre	Pública	
	Vías, aparcamientos, peatonales	11.548	s/plano		-		-		-	-		Infraestructura viaria	Pública	
<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>- El Estudio de Detalle para la adaptación de la ordenación pormenorizada del ámbito, deberá seguir las siguientes instrucciones particulares:</p> <ul style="list-style-type: none">. Adaptación a la topografía tanto del viario como de las edificaciones a desarrollar en las parcelas resultantes.. Definición de la ejecución de los espacios libres, estableciendo para el Proyecto de Urbanización los criterios y determinaciones adecuadas para coordinar su tratamiento con los espacios libres colindantes del Plan Parcial El Mojón.. Adaptación de la ordenación pormenorizada a la nueva vía de conexión con la trama del Plan Parcial El Mojón planteada por el Plan General.. Adaptación del acceso desde la carretera Guaza - Los Cristianos.. Se mantendrá el parcelario derivado de la Modificación del Plan Parcial Asomada de Los Ceres (año 1984) permitiéndose reajustar las parcelas para su adaptación a las determinaciones de esta ficha y de la ordenación establecida en los planos de Ordenación Pormenorizada.. Las parcelas donde se ubican el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y colindante se habrán de reajustar en superficie en proporción a la que tenían en el Plan Parcial. <p>(1) La dimensión mínima de las viviendas será de 150 m²c.</p> <p>(2) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial: El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:</p> <ul style="list-style-type: none">- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.- El resultado de dividir la superficie de las parcelas entre 180 m²s/vda. <p>(3) La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m²</p>														
													ASOMADA DE LOS CERES (Polígono I). (E.D.)	

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	ASOMADA DE LOS CERES P.2 y P.3
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación (régimen transitorio) Plan Especial de Rehabilitación Urbana a tramitar
ÁMBITOS DE GESTIÓN	

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo, cuyas determinaciones se comentan a continuación, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA DE LOS CRISTIANOS

- Todo el área se considera suelo urbano de rehabilitación urbana que conjuntamente con las áreas de Los Cristianos 1 y 3, Rincón de Los Cristianos, Somada de Los Eres, Asomada de Los Ceres P.1 y Oasis del Sur forman el Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos.

- En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos a un Plan Especial de Ordenación. Será este plan especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

- Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerá además la siguiente determinación:

- En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

- Se deberán contemplar las medidas adecuadas para resolver el drenaje territorial de los cauces reflejados en los planos de ordenación, que deberán ser informadas preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-19.1 y O.P-19.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s Fachada m	Ocupación %	Retranqueos calle lindes otros			Superficie edificable m²c o m²c/m²s	Altura m nºp		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
1	Ciudad Jardín Agrupada	18.703	s/plano	45	5	3	3	9.736	7,50	2	Residencial Agrupada	Privada	No serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas
2	Ciudad Jardín Agrupada	10.269	s/plano	45	5	3	3	0,63	7,50	2	Turístico extrahotelero	Privada	No serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas
9	Abierta	7.291	s/plano	55	6	3- ^h / ₂	3- ^h / ₂	1,31	16,80	5	Turístico extrahotelero	Privada	
10	Abierta	5.068	s/plano	55	6	3- ^h / ₂	3- ^h / ₂	1,31	16,80	5	Residencial colectivo	Privada	
11	Abierta	1.875	s/plano	55	6	3- ^h / ₂	3- ^h / ₂	1,31	16,80	5	Residencial colectivo	Privada	
12	Abierta	3.128	s/plano	55	6	3- ^h / ₂	3- ^h / ₂	1,31	16,80	5	Residencial colectivo	Privada	
13	Abierta	5.081	s/plano	55	6	3- ^h / ₂	3- ^h / ₂	1,31	16,80	5	Turístico Extrahotelero	Privada	
8	Abierta	1.396	s/plano	-	3	3	3	0,11	4,40	1	Equipamiento deportivo	Privada	
4	Abierta	3.500	s/plano	40	5	3	3	0,50	7,80	2	Equipamiento sanitario	Privada	
7.1	Equipamiento	1.765	s/plano	-	5	3	5	-		3	Equipamiento docente	Pública	
7.2	Equipamiento	3.762	s/plano	-	5	3	5	-		3	Equipamiento sanitario	Pública	
PU	Parque urbano	1.156	s/plano	0,05		-		-	-		Espacio libre	Pública	
AJ	Área Ajardinada	2.251	s/plano	0,05		-		-	-		Espacio libre	Pública	
	Vías, aparcamientos, peatonales	17.771	s/plano	-		-		-	-		Infraestructura viaria	Pública	
1	ASOMADA DE LOS CERES (Polígonos II y III)												

CONDICIONES GENERALES:

- Se admiten las obras de conservación de la edificación existente disconforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:
 - a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:
 - 1. La capacidad alojativa máxima será la menor de los siguientes valores:
 - El número de plazas turísticas o el número de viviendas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que una vivienda computará como tres plazas turísticas.
 - El cociente de superficie de la parcela entre 30 m²s.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

<p>2. La autorización de nuevas plazas turísticas en base a la reconversión de usos residenciales actuales, está condicionada al régimen establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo y en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo.</p> <p>3. La categoría mínima de los establecimientos hoteleros será de 3 estrellas y de los establecimientos extrahoteleros de 2 llaves. Los estándares de infraestructura, equipamiento complementario y dimensión de las diferentes dependencias serán los establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo. Las condiciones de compatibilidad entre las diferentes categorías del uso turístico se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.</p> <p>4. En relación al posible traslado de plazas alojativas se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo y en las Directrices de Ordenación del Turismo.</p> <p>b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:</p> <p>El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:</p> <ul style="list-style-type: none">- El número de viviendas existentes previamente a la renovación o el número de plazas turísticas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que tres plazas turísticas computarán como una vivienda.- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.- El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 90 m²s/vda.- El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 500 m²s/vda si el uso establecido es el de residencial unifamiliar. <p>c) Cuando el uso establecido para la parcela sea el de Residencial Mixto, Turístico Hotelero y Extrahotelero, se admiten como compatibles los usos terciarios. La superficie edificable máxima que se podrá destinar a estos usos, serán las contempladas en los proyectos que obtuvieron licencia conforme al planeamiento en su momento vigente.</p> <p>- En las parcelas vacantes, serán de plena aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada, así como las siguientes:</p> <p>a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:</p> <ol style="list-style-type: none">1. La capacidad alojativa total de la parcela no superará el resultado de dividir la superficie de la parcela entre 60 m²s/pza.2. La categoría mínima será la de hotel de 4 estrellas. <p>b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:</p> <p>El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:</p> <ul style="list-style-type: none">- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.- El resultado de dividir la superficie de las parcelas entre 180 m²s/vda. <p>La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m² y las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.</p>		
2		ASOMADA DE LOS CERES (Polígonos II y III)

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	LAS AMÉRICAS
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación (régimen transitorio) Plan Especial de Rehabilitación Urbana a tramitar Plan Especial del Camisón a tramitar. Estudios de Detalle
ÁMBITOS DE GESTIÓN	

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Hasta tanto se apruebe el Plan Especial al que se refieren las Directrices del Turismo, cuyas determinaciones se comentan a continuación, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de régimen transitorio se refleja en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada y en la ficha anexa como ámbito de Ordenación Específica.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA DE LAS AMÉRICAS

- Todo el área se considera suelo urbano de rehabilitación urbana que conjuntamente con el área de Los Cristianos 2, forman el Área de Rehabilitación Urbana de Las Américas.

- En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Las Américas a un Plan Especial de Ordenación. Será este plan especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

- Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:

- En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

- Se habrán de analizar las distintas parcelas de uso comercial reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada con el fin de establecer que tipo de usos terciarios y recreativos son compatibles en relación a los usos turísticos colindantes. Asimismo se han de desarrollar las condiciones y limitaciones a introducir tanto de renovación como de conservación de las mismas.

- Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones sometidas a concesión que se pretendan desarrollar en la zona marítimo terrestre.

- Se deberán contemplar las medidas adecuadas para resolver el drenaje territorial de los cauces reflejados en los planos de ordenación, que deberán ser informadas preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.

- Dentro del ámbito del Área de Rehabilitación Urbana de Las Américas se distingue:

El subámbito del Camisón reflejado en los planos de ordenación pormenorizada que se ordenará a través de Plan Especial para el que se deberá tener en cuenta las siguientes determinaciones:

- Se deberá estudiar la ordenación en relación a la vegetación existente y al posible desarrollo de un puerto deportivo. Los usos lucrativos permitidos serán los de equipamientos privado al menos en un 80% de la superficie privada admitiéndose como máximo un 20% destinado a uso terciario. Las parcelas de dominio público excluida la

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

de aparcamiento se situarán en primera línea. La superficie de las parcelas privadas no será superior al 35% de la superficie total. La superficie edificable máxima será de 0,10 m²c/m²s aplicado sobre las parcelas aportadas de dominio privado del ámbito de actuación.

- Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas
- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyectan en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-20.1 y O.P-20.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Coefficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
						calle	lindes	otros		m	nºp			
1	Ciudad jardín	19.409	500	10	40	3	3	3	0,50	7,50	2	R. Unifamiliar	Privada	
2	Abierta	40.743	4.000	-	50	6	3-h/2	3-h/2	0,83	10,60	3	s/plano	Privada	La ocupación en la 3ª planta es del 50% de la 2ª.
3	Ciudad Jardín Agrupada	5.856	5.000	-	35	6	3-h/2	3-h/2	0,56	7,50	2	Turístico extrahotelero	Privada	No serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas
4	Abierta	60.173	5.000	-	50	6	3-h/2	3-h/2	0,83	10,60	3	Turístico extrahotelero	Privada	
5	Abierta	8.469	4.000	-	50	6	3-h/2	3-h/2	0,83	10,60	3	Turístico extrahotelero	Privada	La ocupación en la 3ª planta es del 50% de la 2ª.
6	Abierta	9.543	5.000	-	50	6	3-h/2	3-h/2	1,17	10,60	3	Turístico extrahotelero	Privada	
7	Abierta	14.658	4.000	-	40	6	3-h/2	3-h/2	0,83	13,70	4	Turístico extrahotelero	Privada	
8	Abierta	5.061	s/plano		35	6	3-h/2	3-h/2	1,17	26,10	8	Turístico extrahotelero	Privada	
9	Abierta	41.117	7.500	-	35	6	3-h/2	3-h/2	1,00	29,20	9	s/plano	Privada	
10	Abierta	8.783	7.500	-	35	6	3-h/2	3-h/2	1,17	10,60	3	Turístico extrahotelero	Privada	
11	Abierta	12.686	5.000	-	35	6	3-h/2	3-h/2	1,00	29,20	9	Turístico extrahotelero	Privada	
12	Abierta	5.012	s/plano		35	6	3-h/2	3-h/2	1,17	38,50	12	Turístico extrahotelero	Privada	
13	Abierta	8.567	s/plano		35	6	3-h/2	3-h/2	1,17	47,80	15	Turístico extrahotelero	Privada	
14	Abierta	81.679	4.000	-	40	6	3-h/2	3-h/2	0,83	14,00	4	s/plano	Privada	La ocupación en la 4ª planta es del 50% de la 3ª.
15	Abierta	8.001	4.000	-	40	6	3-h/2	3-h/2	0,83	13,70	4	Turístico extrahotelero	Privada	La ocupación en la 4ª planta es del 50% de la 3ª.
16	Abierta	19.978	4.000	-	40	6	3-h/2	3-h/2	0,95	16,80	5	Turístico extrahotelero	Privada	
17	Abierta	25.744	1.000	-	50	6	3-h/2	3-h/2	0,83	10,60	3	Residencial mixto	Privada	La ocupación en la 3ª planta es del 50% de la 2ª.
18	Abierta	24.872	7.500	-	35	6	3-h/2	3-h/2	1,00	19,90	3	Turístico hotelero	Privada	
19	Abierta	33.477	7.500	-	35	6	3-h/2	3-h/2	1,00	23,40	7	s/plano	Privada	
20	Abierta	14.269	7.500	-	35	6	3-h/2	3-h/2	1,00	32,30	10	Turístico hotelero	Privada	
21	Abierta	20.316	7.500	-	35	6	3-h/2	3-h/2	1,00	32,30	10	Turístico hotelero	Privada	
1													LAS AMÉRICAS	

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Coefficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
						Calle	lindes	otros		m	nºp			
22	Abierta	21.242	7.500	-	35	6	3-h/2	3-h/2	1,00	38,50	12	Turístico hotelero	Privada	
23	Abierta	8.657	5.000	-	35	6	3-h/2	3-h/2	1,17	13,70	4	Turístico extrahotelero	Privada	
24	Abierta	12.566	5.000	-	35	6	3-h/2	3-h/2	1,17	26,50	8	Turístico hotelero	Privada	
25	Abierta	15.771	5.000	-	35	6	3-h/2	3-h/2	1,17	41,60	13	s/plano	Privada	
26	Abierta	27.852	5.000	-	40	6	3-h/2	3-h/2	1,17	29,20	9	Turístico hotelero	Privada	
27	Abierta	1.071	s/plano		25				0,25	4,40	1	Comercial	Privada	
28	Abierta	3.097	s/plano		100	6	3-h/2	3-h/2	2,00	7,80	2	Comercial	Privada	
29	Abierta	20.925	s/plano		-	6	3-h/2	3	1,33	7,80	2	Comercial	Privada	La ocupación en la 2ª planta es del 50% de la 1ª. La dimensión de la parcela paralela al mar no podrá tener más de 30 m., debiendo existir pasos públicos de 3 m. y nunca a más de 50 m. El uso comercial no deberá impedir el disfrute de la costa. Se permiten los usos recreativos y de hostelería.
30	Abierta	2.207	s/plano		100	6	3-h/2	3	3,00	-	-	Comercial	Privada	
31	Abierta	13.958	s/plano		100	6	3-h/2	3	3,00	-	-	Oficinas	Privada	Se admiten los usos comerciales, hostelería, administrativo y recreativo. Se considera compatible el uso hotelero con una capacidad máxima de 380 plazas.
32	Abierta	6.166	s/plano		35 / E.D.		E.D.		1,39	23,00	E.D. 7	Turístico extrahotelero	Privada	
33	Abierta	6.992	s/plano		35 / E.D.		E.D.		1,17	23,00	E.D. 7	Turístico extrahotelero	Privada	
34	Abierta	13.650	s/plano		35 / E.D.		E.D.		1,17	16,80	E.D. 5	Residencial mixto	Privada	
35	Abierta	10.723	s/plano		35 / E.D.		E.D.		1,17	16,80	E.D. 5	Turístico hotelero	Privada	
36	Abierta	5.620	s/plano		35 / E.D.		E.D.		1,17	13,70	E.D. 4	Residencial mixto	Privada	Uso compatible con el comercial.
37	Abierta	5.570	s/plano		35 / E.D.		E.D.		1,17	23,40	E.D. 7	Turístico hotelero	Privada	
38	Abierta	24.473	s/plano		35 / E.D.		E.D.		0,90	23,40	E.D. 7	Turístico hotelero	Privada	
39	Abierta	47.851	s/plano		40 / E.D.		E.D.		0,83	16,80	E.D. 5	Turístico extrahotelero	Privada	
40	Abierta	22.587	s/plano		40 / E.D.		E.D.		1,02	23,80	E.D. 7	Turístico extrahotelero	Privada	
41	Abierta	1.662	s/plano		E.D.		E.D.		2,00	10,90	E.D. 3	Comercial	Privada	
42	Abierta	38.082	s/plano		E.D.		E.D.		E.D.	E.D.		s/plano	Privada	E.D. "Calle comercial Las Américas". Serán compatibles los usos definidos en el E.D., con las limitaciones establecidas para cada una de ellas en la Normas Urbanísticas de este Plan General.
2													LAS AMÉRICAS	

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela Fachada m²s m	Ocupación %	Retranqueos			Coefficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
					calle	lindes	otros		m	nºp			
43	Abierta	2.123	s/plano	E.D.	E.D.			E.D.	E.D.		Recreativo	Privada	E.D. "Calle comercial Las Américas". Serán compatibles los usos definidos en el E.D.
EDp-2- pr	Abierta	3.008	s/plano	-	-	-	-	-	-	-	Equipamiento deportivo	Privada	Servicio del campo de golf.
EDp-3- pr	Abierta	10.544	s/plano	-	6	3	3	0,03	4,40	1	Equipamiento deportivo	Privada	
EDp-4- pr	Abierta	49.640	s/plano	-	6	3	3	0,01	7,80	2	Equipamiento deportivo	Privada	Se considera compatible el uso recreativo
ES-pr	Abierta	9.280	s/plano	-	-	-	-	1,33	14,00	4	Equipamiento sanitario	Privada	
ER-pr	Abierta	1.462	s/plano	-	6	3-h/2	3	3,00	-	-	Equipamiento religioso	Privada	
IES- pr	Infraestructura	2.375	s/plano	-	-	-	-	-	-	-	Estación de servicio	Privada	
CP	Abierta	1.205	s/plano	-	6	3	3	0.25	7,50	2	Comercial	Privada	La ocupación en la 2ª planta no podrá superar el 50% de la planta baja.
EDp-1	Equipamiento	42.492	s/plano	-	-			-	-		Equipamiento deportivo	Pública	Campo de fútbol.
EA	Equipamiento	4.918	s/plano	-	-	-	-	-	-	-	Equip. administrativo	Pública	
EAP	Equipamiento	1.688	s/plano	-	6	3-h/2	3	3,00	-	-	Equip. administrativo	Pública	
EDo	Equipamiento	11.123	s/plano	-	6	3-h/2	3-h/2	1,33	-	-	Equipamiento docente	Pública	
IH	Infraestructura	9.338	s/plano	-	-	-	-	-	-	-	Infr. Hidráulica	Pública	
EO	Equipamiento	4.526	s/plano	-	-	-	-	-	-	-	Equipamiento otro	Pública	
EDS	Equipamiento	3.225	s/plano	-	6	3-h/2	3	3,00	-	-	Equipamiento Defensa y seguridad	Pública	
PU	Parque urbano	95.900	s/plano	-	-	-	-	-	-	-	Espacio libre	Pública	
PZ	Plaza	10.750,6	s/plano	-	-	-	-	-	-	-	Espacio libre	Pública	
AJ	Áreas ajardinadas	148.069	-	-	-	-	-	-	-	-	Espacio libre	Pública	
	Viales, peatonales, aparcamientos	252.313	-	-	-	-	-	-	-	-	Infraestructura viaria	Pública	
3												LAS AMÉRICAS	

CONDICIONES GENERALES:

- Se admiten las obras de conservación de la edificación existente disconforme con las condiciones de uso establecidas en este Plan General, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
- En las parcelas ya edificadas se permitirá la renovación edificatoria, en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan Operativo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Se habrán de cumplir todas las determinaciones establecidas por este Plan General tanto en relación a los parámetros de la edificación como a los usos permitidos y compatibles, salvo las determinaciones que se establecen a continuación:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (RÉGIMEN TRANSITORIO)

- a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:
1. La capacidad alojativa máxima será la menor de los siguientes valores:
 - El número de plazas turísticas o el número de viviendas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que una vivienda computará como tres plazas turísticas.
 - El cociente de superficie de la parcela entre 30 m²s.
 2. La autorización de nuevas plazas turísticas en base a la reconversión de usos residenciales actuales, está condicionada al régimen establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo y en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo.
 3. La categoría mínima de los establecimientos hoteleros será de 3 estrellas y de los establecimientos extrahoteleros de 2 llaves. Los estándares de infraestructura, equipamiento complementario y dimensión de las diferentes dependencias serán los establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo. Las condiciones de compatibilidad entre las diferentes categorías del uso turístico se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
 4. En relación al posible traslado de plazas alojativas se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo y en las Directrices de Ordenación del Turismo.
- b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:
- El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:
- El número de viviendas existentes previamente a la renovación o el número de plazas turísticas existentes previamente a la renovación, considerando a estos efectos, que tres plazas turísticas computarán como una vivienda.
 - El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.
 - El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 90 m²s/vda.
 - El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 500 m²s/vda si el uso establecido es el de residencial unifamiliar.
- c) Cuando el uso establecido para la parcela sea el de Residencial Mixto, Turístico Hotelero y Extrahotelero, se admiten como compatibles los usos terciarios. La superficie edificable máxima que se podrá destinar a estos usos, serán las contempladas en los proyectos que obtuvieron licencia conforme al planeamiento en su momento vigente.
- En las parcelas vacantes, serán de plena aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada, así como las siguientes:
- a) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el turístico:
1. La capacidad alojativa total de la parcela no superará el resultado de dividir la superficie de la parcela entre 60 m²s/pza.
 2. La categoría mínima será la de hotel de 4 estrellas.
- b) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:
- El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:
- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.
 - El resultado de dividir la superficie de las parcelas entre 180 m²s/vda.
 - El resultado de dividir la superficie de la parcela entre 500 m²s/vda si el uso establecido es el de residencial unifamiliar.
- La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m² y las dimensiones interiores de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	COLINAS DE GUAZA
-------------	-------------------------

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

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

ÁMBITOS DE GESTIÓN	
---------------------------	--

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área se considera suelo urbano consolidado.
- El área se determina como un ámbito de Ordenación Específica (ver ficha adjunta).
- Se habrán de realizar todas las obras de urbanización necesarias para canalizar las aguas procedentes de la Montaña de Guaza. Se consideran urgentes tales actuaciones. El proyecto de urbanización deberá ser informado preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-21.1 y OP-21.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima		Ocupación	Retranqueos			Coeficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
			Parcela m²s	Fachada m		calle	lindes	otros		m	nºp	CARACTERÍSTICOS		
AB1	Abierta	54.942	5.000	40	40	3-h/2	3-h/2	(1)	0,48	13,70	4	Residencial Mixto (2)	Privada	
AB2	Abierta	6.083	5.000	40	30	3-h/2	3-h/2	(1)	0,451	10,60	3	Residencial Mixto (2)	Privada	
CJA	Ciudad Jardín Agrupada (3)	4.901	3.000	40	40	3	3		0,349	10,60	3	R. Unifamiliar Agrupada (2)	Privada	
AB3	Abierta	2.280	2.000	40	40	3-h/2	3-h/2	(1)	0,50	7,50	2	Comercial	Privada	
AB4	Abierta	1.174	600	20	10	3-h/2	3-h/2	(1)	0,10	7,50	2	Equipamiento Deportivo	Privada	
EA	Equipamiento	2.823	s/plano		-	(1)			-	-	-	E. Social Asistencial	Pública	
PU	Parque Urbano	8.644	-		-	-	-	-	-	-	-	Espacio Libre	Pública	
LP	Espacio Libre de Protección	7.634	-		-	-	-	-	-	-	-	Espacio Libre	Pública	
AJ	Áreas ajardinadas	2.046	-		-	-	-	-	-	-	-	Espacio Libre	Pública	
	Viales, aparcamientos, peatonales	29.362	-		-	-	-	-	-	-	-	Infraestructura Vial	Pública	

CONDICIONES GENERALES:

- (1) Las parcelas con frente a la carretera general Los Cristianos Guaza respetarán un retranqueo mínimo de 15 metros con respecto al eje de la misma.
- (2) Cuando el uso establecido en la ordenación pormenorizada para la parcela sea el residencial:
El número máximo de viviendas a desarrollar será el menor de los siguientes valores:
- El resultado de dividir la superficie edificable de uso exclusivo residencial (incluidas zonas comunes) entre 120 m²c.
- El resultado de dividir la superficie de las parcelas entre 180 m²s/vda.
- (3) En las parcelas con tipología ciudad jardín agrupada no serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	GOLF - LAS AMÉRICAS
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES: - Todo el área se considera suelo urbano consolidado. - El área se determina como un ámbito de Ordenación Específica (ver ficha adjunta). Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P- 22.1 y O.P-22.2	

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela Fachada m²s m	Ocupación %	Retranqueos			Superficie edificable m²c o m²c/m²s	Altura		USOS CARACTERÍSTICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
C1	Abierta	29.023	s/plano	40	5-h/2	3	h/2	31.060	13,70	4	Turístico Hotelero	Privada	
C2	Ciudad Jardín Agrupada	17.060	s/plano	50	5	3		8.544	7,50	2	Turístico Extrahotelero	Privada	
C3	Abierta	29.553	s/plano	40	5-h/2	3	h/2	31.691	13,70	4	Turístico Hotelero	Privada	
C4	Ciudad Jardín Aislada	12.174	1.000 20	30	5	3		0,30	7,50	2	R. Unifamiliar (1)	Privada	
C5	Abierta	2.383	1.000 50	40	5	3		0,80	7,50	2	Comercial	Privada	
C6	Abierta	3.447	s/plano	40	5	3		2.350	7,50	2	E. Recreativo	Privada	Casa Club del Campo de Golf.
N1	Ciudad Jardín Agrupada	24.721	s/plano	30	5-h/2	3		13.529	10,60	3	Turístico Extrahotelero	Privada	
N2	Ciudad Jardín Agrupada	20.300	s/plano	30	5-h/2	3		11.016	10,60	3	Turístico Extrahotelero	Privada	
N3	Abierta	9.230	s/plano	40	5-h/2	3		5.512	10,60	3	Turístico Hotelero	Privada	
E1	Ciudad Jardín Agrupada	10.928	s/plano	50	5	3		5.412	7,50	2	Turístico Extrahotelero	Privada	
E2	Ciudad Jardín Agrupada	10.871	s/plano	50	5	3		5.412	7,50	2	Turístico Extrahotelero	Privada	
G1	Recreativo	441.829	s/plano	-		-		-	-		Recreativo	Privada	Campo de Golf
S1	Ciudad Jardín Agrupada	16.937	s/plano	50	5	3		14.872	7,50	2	Turístico Hotelero	Privada	
S2	Ciudad Jardín Agrupada	11.514	s/plano	50	5	3		10.366	7,50	2	Turístico Extrahotelero	Privada	
S3	Equipamiento	7.572	s/plano	-		-		-	-		E. Social Asistencial	Pública	
S4	Equipamiento	13.295	s/plano	-		-		-	-		E. Administración Pública	Pública	
O1	Equipamiento	8.973	s/plano	-		-		-	-		Equipamiento Deportivo	Pública	
PU	Parque urbano	10.465	s/plano	-		-		-	-		Espacio libre	Pública	
AJ	Áreas ajardinadas	58.413	s/plano	-		-		-	-		Espacio libre	Pública	
PZ	Plaza	5.021	s/plano	-		-		-	-		Espacio libre	Pública	
	Vías, aparcamientos, peatonales	47.911	s/plano	-		-		-	-		Infraestructura viaria	Pública	
1												GOLF - LAS AMÉRICAS	

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

CONDICIONES GENERALES:

- (1) La dimensión mínima de las viviendas será de 150 m² construidos.
En los procesos de renovación edificatoria de los establecimientos turísticos existentes no se podrá reducir la categoría actual.
En las parcelas vacantes, la categoría mínima será de 4 estrellas para los establecimientos hoteleros y de 3 llaves para los establecimientos extrahoteleros.
- En las parcelas con tipología ciudad jardín agrupada no serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

RESIDENCIAL

- La Camella Baja
- Guaza 1
- Guaza 2
- El Fraile 1

RESIDENCIAL - TURÍSTICO

- El Mojón

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	LA CAMELLA BAJA
---------------	------------------------

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

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Parcial La Camella Baja
-----------------------------------	--

ÁMBITOS DE GESTIÓN	Documento de Gestión concertada
---------------------------	---------------------------------

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Se reajusta la ordenación del Plan Parcial por este Plan General, con el fin de poder desarrollar el sistema general viario, que el propio Plan Parcial consideró aunque con carácter indicativo.
- El resto de determinaciones del Plan Parcial se consideran vigentes, resultando por tanto el ámbito como de ordenación remitida.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-9.1 y O.P-9.2

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	GUAZA 1
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. GUAZA S1

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Las determinaciones contenidas en los planos de Ordenación Pormenorizada y en la ficha siguiente prevalecen sobre las del Convenio Urbanístico de fecha 1 de marzo de 2005, teniendo dicho Convenio el carácter de determinaciones complementarias y libremente asumidas por sus firmantes en todo aquello que supongan mayores obligaciones a las establecidas en la legislación urbanística, a tener en cuenta cuando se tramiten los documentos de gestión y ejecución de la urbanización.

- Las parcelas señaladas como VP, se habrán de destinar en su totalidad a viviendas de promoción pública.

- En las parcelas de uso residencial mixto, en la planta baja no se podrán desarrollar usos residenciales.

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-11.1 y OP-11.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m²s	%	P. Baja m²c	P. Alta m²c	Total m²c	CpComún UdA/m²c	Cp PB UdA/m²c	Cp PA UdA/m²c	Total UdA
A.V. (3P)/RC	1.799	5,31%	1.799	3.598	5.397		1,00	1,00	5.397
A.V. (3P)/RM	5.366	15,83%	5.366	10.733	16.099		1,20	1,00	17.172
A.V. (3P)/VP	1.799	5,31%	1.799	3.598	5.397		0,85	0,85	4.587
SUBTOTAL PRIVADO	8.964	26,44%			26.893				27.157
EQUIP. DOCENTE	9.972	29%							
PARQUE URBANO	7.197	21%							
ÁREA AJARDINADA	1.350	4%							
VIARIO	6.416	19%							
SUBTOTAL PÚBLICO	24.935	73,56%							
TOTAL	33.899	100%			26.893				27.157
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD			0,793 m²c/m²s						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,801 uda/m²s						
SISTEMA DE EJECUCIÓN			PRIVADA						
PLAZOS			Según Normas Urbanísticas y Convenio Urbanístico						
OBSERVACIONES:									
Planos de ordenación pormenorizada OP-11.1 y OP-11.2									
							U.A. GUAZA S-1		

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	GUAZA 2
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. GUAZA S2

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Las determinaciones contenidas en los planos de Ordenación Pormenorizada y en la ficha siguiente prevalecen sobre las del Convenio Urbanístico de fecha 22 de abril de 2005, teniendo dicho Convenio el carácter de determinaciones complementarias y libremente asumidas por sus firmantes en todo aquello que supongan mayores obligaciones a las establecidas en la legislación urbanística, a tener en cuenta cuando se tramiten los documentos de gestión y ejecución de la urbanización.

- Las parcelas señaladas como VP, se habrán de destinar en su totalidad a viviendas de promoción pública.

- En las parcelas de uso residencial mixto, en la planta baja no se podrán desarrollar usos residenciales.

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

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-11.1 y OP-11.2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m²s	%	P. Baja m²c	P. Alta m²c	Total m²c	CpComún UdA/m²c	Cp PB UdA/m²c	Cp PA UdA/m²c	Total UdA
CJ3*/RA	15.272	17,97%			8.928	1,60			14.285
AB1*/RM	5.828	6,86%	2.914	4.080	6.994		1,44	1,2	9.092
A.V. (3P)/RM	3.409	4,01%	3.409	6.817	10.226		1,20	1,00	10.908
AB2*/COMERCIAL	5.000	5,88%			2.500	2,40			6.000
A.V. (3P)/VP	8.678	10,21%	8.678	17.356	26.035		0,85	0,85	22.129
SUBTOTAL PRIVADO	38.188	44,94%			54.682				62.414
EQUIP. OTROS	8.758	10,31%							
EQUIP. SANITARIO	2.500	2,94%							
PARQUE URBANO	10.683	12,57%							
ÁREA AJARDINADA	348	0,41%							
VIARIO	24.493	28,83%							
SUBTOTAL PÚBLICO	46.782	55,06%							
TOTAL	84.970	100%			54.682				62.414

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,644 m²c/m²s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,735 uda/m²s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas y Convenio Urbanístico

OBSERVACIONES:

- De acuerdo con las estipulaciones del Convenio Urbanístico, este sector tiene un sistema general adscrito (vía de circunvalación de Guaza (32.945 m²s) de cesión gratuita.
- Aplicando sobre el total de la superficie del sector y del sistema general adscrito (117.915 m²s) resultan los siguientes coeficientes de edificabilidad y aprovechamiento medio:

c.e.= $54.682 \text{ m}^2\text{c} / 117.915 \text{ m}^2\text{s} = 0,4637 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$
a.m.= $62.414 \text{ uda} / 117.915 \text{ m}^2\text{s} = 0,529 \text{ uda}/\text{m}^2\text{s}$

Planos de ordenación pormenorizada OP-11.1 y OP-11.2

U.A. GUAZA S-2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima Parcela m²s	Fachada m	Ocupación %	Retranqueos			Coefficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS ESPECÍFICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
AB1	Abierta	5.828							1,20			Residencial Mixto	Privada	
AB2	Abierta	5.000							0,50			Comercial	Privada	
CJ3*	Ciudad Jardín Agrupada	15.272							0,584			Residencial Agrupada	Privada	
<div>CONDICIONES GENERALES:</div> <div>- El resto de determinaciones de la ciudad jardín agrupada serán las establecidas en las Normas Urbanísticas, y en especial en el artículo 4.6.12.</div>														
													SECTOR GUAZA 2	

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	EL FRAILE 1
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan Parcial El Fraile 1 (Sector SUP R-4B)
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Proyecto de Reparcelación y de Urbanización (Sector R-4 de El Fraile)
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES: - A efectos de la ejecución de la urbanización, el sector se considera en si mismo una unidad de régimen transitorio. - El sector se delimita a su vez como ámbito de ordenación remitida. Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-16.1 y O.P-16.2	

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	EL MOJÓN
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL - TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Especial El Mojón a tramitar Plan Parcial El Mojón
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Proyecto de Compensación El Mojón

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Los planos de ordenación en relación a las tipologías y usos de aplicación para este ámbito son los de ordenación pormenorizada de este Plan General.

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

- Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento y uso son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

- El ámbito reflejado en los planos de Ordenación Pormenorizada, se ordenará mediante Plan Especial los usos y actividades previstos en su ámbito de forma integrada y coherente, a fin de constituir un equipamiento de ocio al servicio del sector y capaz de trascenderle como elemento cualificador del conjunto de la Zona Turística de Los Cristianos, de conformidad con las siguientes condiciones:

a) Los usos permitidos y sus intensidades son:

- Parque urbano, superficie mínima de suelo 53.262 m².
- Uso deportivo público, superficie mínima de suelo 15.896 m².
- Uso cultural-educativo público, superficie mínima de suelo 17.045 m².
- Uso recreativo, superficie construida máxima 9.073 m² techo.
- Uso social, superficie construida máxima 3.059 m² techo.
- Uso comercial, superficie construida máxima 3.059 m² techo.

b) Los espacios libre públicos y privados constituirán un todo homogéneo en el que se garantice la continuidad visual y paisajística y la continuidad funcional en los términos que el Plan, expresamente determine.

c) Los elementos edificados se integrarán en el conjunto de los espacios libres, constituido así como soporte, mediante su ordenación volumétrica, tipológica y cuantas determinaciones formales fueran procedentes para garantizar el objetivo inicialmente propuesto.

d) Para cada uno de los espacios libres y elementos edificados se establecerán los usos pormenorizados susceptibles de serle atribuidos con el detalle suficiente para mantener la coherencia del conjunto y la finalidad propuesta. En su caso, podrán atribuirse alternativas de uso cuando se justifique la permanencia de los criterios generales señalados.

e) Las mismas especificaciones serán atribuidas al suelo cualificado como parque urbano, de forma que éste se constituya en el elemento vertebrador del conjunto.

f) Se suscribirán los compromisos de gestión precisos para armonizar los derechos y obligaciones públicos y privados consecuentes del Plan Parcial en esta pieza de suelo.

- Para el resto de las determinaciones en cuanto a gestión y ejecución se consideran vigentes las que se contienen en el Plan Parcial. Se consideran asimismo vigentes el Proyecto de Compensación y Urbanización en todas

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General. El Plan de Etapas estará adecuado a las determinaciones derivadas de las Directrices de Ordenación General y del Turismo, así como a las del Plan de Ordenación Territorial del Turismo.

- La superficie de las parcelas AB4 de uso Social A/Comercial, CJ3*A de la manzana 5 y la parcela 1 de la manzana 6, se han recortado, en virtud del enlace del sistema general viario indicado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias. En cualquier caso, en las nuevas parcelas se ha mantenido la superficie edificable previamente establecida, reajustando el coeficiente de edificabilidad de aplicación a las parcelas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-21.1 y O.P-21.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Código	TIPOLOGÍA	Superficie	Dimensión mínima		Ocupación	Retranqueos			Coeficiente de edificabilidad m²c/m²s	Altura		USOS CARACTERÍSTICOS	TITULARIDAD	OBSERVACIONES
			Parcela m²s	Fachada m		calle	lindes	otros		m	nºp			
CJ1A	Ciudad Jardín Aislada (1)	s/plano	500	15	33	5	3		0,43	7,50	2	Residencial Unifamiliar (1)	Privada	
CJ3A	Ciudad Jardín Agrupada (3)	s/plano	2.000	50	30	5 (11)	3	(10)	0,486 (4)	7,50	2	Residencial Agrupada (2) (9)	Privada	
CJ3B	Ciudad Jardín Agrupada (3)	s/plano	2.000	25	40	5	3		0,486	7,50	2	Residencial Agrupada (2) (9)	Privada	
AB1	Abierta (7)	s/plano	5.000 (7)	50	30	5-h/2 (11)	3	(10)	0,488	13,70	4	Residencial Colectivo (2) (9)	Privada	La longitud máxima de los cuerpos edificables será de 75 metros.
AB2	Abierta	s/plano	5.000	50	30	5-h/2 (11)	3	(10)	0,555	10,60	3	Turístico Hotelero 4* (8)	Privada	La longitud máxima de los cuerpos edificables será de 75 metros.
AB3	Abierta (5)	s/plano	2.500	25	40	5	3		0,412 (6)	7,50	2	Social A./Comercial (6)	Privada	
AB4.1	Abierta (5)	s/plano	1.000	25	40	5 (11)	3	(10)	0,483 (6)	7,50	2	Social A.I/Comercial (6)	Privada	
AB4.2	Abierta (5)	s/plano	1.000	25	40	5 (11)	3	(10)	0,471 (6)	7,50	2	Social A.I/Comercial (6)	Privada	
EDo	Equipamiento	s/plano				5						Equipamiento Docente	Pública	
AJ	Áreas Ajardinadas	s/plano										Espacio Libre	Pública	
	Vías, aparcamientos y peatonales	s/plano										Infraestructura	Pública	

CONDICIONES GENERALES:

- (1) Se considera compatible la tipología de ciudad jardín agrupada y el uso de residencial agrupada. El número máximo de viviendas que se podrán agrupar será de 10 y la superficie mínima de suelo por vivienda será de 500 m²s, manteniendo la tipología de aislada o pareadas de dos en dos. Para estos supuestos no serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 apartados 5, 6, y 8.
- (2) Se consideran compatibles en un 6,85% como máximo de la superficie edificable los siguientes usos terciarios: los comerciales en la subcategoría de pequeño comercio; los de hostelería en la subcategoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías, pequeños restaurantes y restaurantes; los de oficinas en las subcategorías de despachos profesionales y locales de oficina.
- (3) Serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.6.12 a excepción del apartado 8.
- (4) Los coeficientes de edificabilidad aplicables a la manzana 5 y a la parcela 1 de la manzana 6 serán respectivamente de 0,497m²c/m²s y de 0,492 m²c/m²s.
- (5) Será necesario desarrollar un Estudio de Detalle o Proyecto de edificación conjunto de cada parcela a efectos de ordenar los volúmenes correspondientes a cada uso conforme a las edificabilidades correspondientes a las mismas de acuerdo a lo señalado en el punto siguiente
- (6) Se consideran compatibles con el uso social asistencial los equipamientos culturales, religiosos, sanitarios y administración pública.
Con respecto al uso comercial, se permiten todas las categorías salvo los grandes establecimientos comerciales. La superficie edificable máxima que se podrá destinar al uso comercial y compatibles del mismo será al 50% de la establecida.
- (7) Con carácter previo a cualquier proceso de parcelación de la antigua parcela 24 del Plan Parcial será necesario desarrollar un Estudio de Detalle. La parcela mínima para esta parcela será de 10.000 m²s
- (8) Se considera compatible la categoría de hoteles-apartamentos de acuerdo a las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
- (9) El número máximo de viviendas será el resultado de dividir la superficie edificable que se destine en cada proyecto a uso residencial entre 120 m²c.
- (10) Se habrá de respetar la línea de edificación reflejada en los planos de ordenación pormenorizada.
- (11) 1,50 metros del espacio de retranqueo a calle con respecto a la vía central estarán integrados, en su ejecución y mantenimiento, en los espacios libres públicos. El resto del espacio comprendido hasta la línea de edificación tendrá la consideración de espacio libre no edificable con las limitaciones en el uso propias de este suelo.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

RESIDENCIAL

- Buzanada
- Guargacho
- La Estrella
- Las Galletas
- Costa del Silencio
- Norte - Las Américas

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

SECTOR	BUZANADA
---------------	-----------------

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

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO
91.319 m ² s	m ² s	91.319 m ² s

USOS ESPECÍFICOS	Residencial Colectiva y Mixto		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Alineada a vial con o sin jardín delantero y Abierta. (altura máxima 4 p)		
DENSIDAD	80 Vdas./Ha	NÚMERO DE VIVIENDAS	730 Vdas.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,80 m ² c/m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	73.055 m ² c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,77 UdA./ m ² s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	70.316 UdA.

DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 14.611 m ² s	Sistema General Viario (15.481 m ² s)	
OTRAS DOTACIONES	≥ 14.611 m ² s		
TOTAL	≥ 29.222 m ² s	TOTAL	15.481 m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas y Convenio Urbanístico

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- En el anexo de Convenios Urbanísticos se incorpora un Convenio Urbanístico y una Adenda para cesión de terrenos y en el que se realizan propuestas para garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto.
- Serán de aplicación las cesiones complementarias derivadas del Convenio Urbanístico (espacio libre público y ensanchamiento de carretera general) al Sur del sector.
- No se podrá acceder directamente a ninguna parcela desde el Sistema General Viario. Las parcelas de uso privado deberán disponer de una vía de servicio entre las mismas y el Sistema General Viario.
- Las determinaciones establecidas en esta ficha prevalecen sobre los parámetros reflejados en el Convenio Urbanístico.
- La posición de los espacios libres y de la dotación de equipamiento deportivo reflejados en los planos de ordenación pormenorizada se consideran vinculantes, admitiéndose ligeros reajustes de las alineaciones.
- El aprovechamiento de cesión será el 11,60% del aprovechamiento lucrativo total de acuerdo con las determinaciones del Convenio Urbanístico.
- Se admite como compatible el uso terciario. El uso comercial en todas las categorías, salvo en la de centro

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

comercial y grandes establecimientos comerciales así como el de oficinas y hostelería. La edificabilidad destinada al uso terciario no podrá ser superior al 20% ni inferior al 15% de la total permitida.

- El fondo edificable no podrá sobrepasar los 18 m.
- Un 50% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a viviendas protegidas.
- El aprovechamiento destinado al uso residencial no será superior a 57.166 unidades de aprovechamiento.
- El aprovechamiento destinado al uso de viviendas protegidas no será inferior a 31.048 unidades de aprovechamiento.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-7.1 y O.P-7.2

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

SECTOR	GUARGACHO
---------------	------------------

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

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO
75.270 m ² s	2.860 m ² s	72.410 m ² s

USOS ESPECÍFICOS	Residencial Colectiva y Mixto		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Alineada a vial con o sin jardín y Abierta (Altura ≤4p)		
DENSIDAD	70 Vdas./Ha	NÚMERO DE VIVIENDAS	506 Vdas.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,80 m ² c/m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	57.928 m ² c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,77 UdA./ m ² s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	55.755 UdA.

DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 15.000 m ² s	Equipamiento Docente (10.101 m ² s)	
OTRAS DOTACIONES	≥ 5.700 m ² s		
TOTAL	≥ 23.171 m ² s	TOTAL	10.101 m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de los plazos según Normas Urbanísticas.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Será necesario incorporar junto con la documentación preceptiva, propuesta de delimitación del promotor acompañada de la documentación gráfica en la que se señale la superficie de terrenos adscritos a los cauces públicos y la de los terrenos adscritos a los mismos, informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento del cauce que se proponga por el plan parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.

- La superficie de dotación pública (2.471 m²s) no asignada a espacios libres u otras dotaciones para cumplir el mínimo total (23.171 m²s) se establecerá por el Plan Parcial con concreción bien como espacio libre o como equipamiento público.

- Se considera compatible el uso de equipamiento privado limitado a un 5% de la edificabilidad total.

- Se consideran vinculantes los Equipamientos Docente y Deportivo así como el Sistema General Viario reflejado en los planos de ordenación pormenorizada.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

- Se admite como compatible el uso comercial en todas las categorías, salvo en el de gran establecimiento comercial y centro comercial. La edificabilidad destinada al uso terciario no podrá ser superior al 20% ni inferior al 15% de la total permitida.
- Un 50% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a viviendas protegidas.
- El aprovechamiento destinado al uso residencial no será superior a 45.328 unidades de aprovechamiento.
- El aprovechamiento destinado al uso de viviendas protegidas no será inferior a 24.619 unidades de aprovechamiento.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-13.1 y OP-13.2

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

SECTOR	LA ESTRELLA
--------	-------------

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

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO
113.608 m ² s	2.760 m ² s	110.848 m ² s

USOS ESPECÍFICOS	Residencial unifamiliar, Colectiva y Mixto.		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Todas (Altura máxima 4 p)		
DENSIDAD	40 Vdas./Ha	NÚMERO DE VIVIENDAS	443 Vdas.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,60 m ² c/m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	66.509 m ² c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,70 UdA./ m ² s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	77.594 UdA.

DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 13.302 m ² s	El Sistema General Viario y el Área Ajardinada de Protección (14.122 m ² s)	
OTRAS DOTACIONES	≥ 13.302 m ² s		
TOTAL	≥ 26.604 m ² s	TOTAL	14.122 m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de los plazos según Normas Urbanísticas.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

-Se admite como compatible el uso comercial en todas las categorías, salvo en la de gran establecimiento comercial y centro comercial. La edificabilidad destinada al uso terciario no podrá ser superior al 17,5% ni inferior al 12,5% de la total.

- El área ajardinada a ambos lados del viario que exceda de la superficie del sistema general podrá computar como espacio libre público.

- La anchura mínima del viario será de 12,00 metros con aceras arboladas de 3,00 metros a cada lado.

- Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberán desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.

- Un 50% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a viviendas protegidas.

- El aprovechamiento destinado al uso residencial no será superior a 65.622 unidades de aprovechamiento.

- El aprovechamiento destinado al uso de viviendas protegidas no será inferior a 28.266 unidades de

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
NO ORDENADO**

aprovechamiento.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-14.1 y O.P-14.2

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

SECTOR	LAS GALLETAS
--------	--------------

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

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO
259.940 m ² s	m ² s	259.940 m ² s

USOS ESPECÍFICOS	Residencial unifamiliar, agrupado, colectiva y terciario		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Alineada a vial con jardín delantero, ciudad jardín 1, 2 y 3 y, Abierta (Altura máxima 4 p)		
DENSIDAD	55 Vdas./Ha	NÚMERO DE VIVIENDAS	1.430 Vdas.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,60 m ² c/m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	155.964 m ² c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,70 UdA./ m ² s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	181.958 UdA.

DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 31.193 m ² s	Sistema Viario reflejado en los planos de Ordenación Pormenorizada (7.360m ² s). Estación de guaguas y Edificio de Aparcamientos (6.214 m ² s) Áreas ajardinadas del sistema general viario (12.420 m ² s)	
OTRAS DOTACIONES	≥ 31.193 m ² s		
TOTAL	≥ 62.386 m ² s	TOTAL	25.994 m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de los plazos según Normas Urbanísticas.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Los viarios y espacios libres reflejados en los planos de ordenación tienen carácter vinculante.
- El Sistema General Viario irá acompañado de vegetación de gran porte en franjas de jardín de 3 metros de anchura mínima.
- Se admite como compatible el uso comercial en todas las categorías, salvo en la de gran establecimiento comercial y centro comercial. La edificabilidad destinada al uso terciario no podrá ser superior al 17,5% ni inferior al 12,5% de la total, pudiendo incluir equipamiento privado.
- En cualquier otra vía la anchura mínima será de 12 metros con aceras arboladas de 3 metros a cada lado.
- Toda edificación dispondrá de jardín delantero arbolado con anchura mínima de 5 metros a las vías del Sistema General Viario ó 3 metros a cualquier otra vía.
- El jardín delantero no podrá ocuparse en sótano, salvo en un 10% de su superficie con destino a infraestructuras del edificio o elementos de acceso o evacuación.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

- Las viviendas habrán de tener una superficie útil mínima de 70 m² y deberán desarrollar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando tengan la calificación de viviendas protegidas.
- Un 50% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a promociones de viviendas protegidas.
- El aprovechamiento destinado al uso residencial no será superior al 85% del total permitido (153.885 udas).
- El aprovechamiento destinado al uso de viviendas protegidas no será inferior a 66.285 unidades de aprovechamiento.
- Las cesiones de suelo ya realizadas (anticipadamente) por la propiedad para Dotaciones Públicas Deportiva y Docente computarán como superficies de cesión de Sistemas Generales (4.046 m²s) complementando un 10% de la superficie total del sector.
- Correrán a cargo del sector todos los elementos de urbanización interna incluidos sistemas generales.
- De la superficie destinada a Dotaciones Públicas, se habrá de cumplir con los siguientes mínimos:
Docente: 15.000 m²s
Deportivo: 7.500 m²s
El resto de las dotaciones públicas se establecerán por el Plan Parcial. Todas ellas se concentrarán en la zona inmediata al suelo urbano de Las Galletas.

Planos de Ordenación Pormenorizada: O.P-15.1 y O.P-15.2

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

SECTOR	COSTA DEL SILENCIO
--------	--------------------

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

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO
358.334 m ² s	2.828 m ² s	355.506 m ² s

USOS ESPECÍFICOS	Residencial Unifamiliar y Colectiva		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Ciudad Jardín 1, Agrupada y Abierta. (Altura máxima 4p)		
DENSIDAD	20 Vdas./Ha	NÚMERO DE VIVIENDAS	711 Vdas.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,454 m ² c/m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	161.592 m ² c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,75 UdA./ m ² s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	266.629 UdA.

DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 54.636 m ² s	El Sistema General Viario, el espacio libre de protección y las áreas ajardinadas reflejado en los planos (34.708 m ² s)	
OTRAS DOTACIONES	≥ 10.000 m ² s		
TOTAL	≥ 64.636 m ² s	TOTAL	34.708 m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de los plazos según Normas Urbanísticas.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Será necesario incorporar junto con la documentación preceptiva, propuesta de delimitación del promotor acompañada de la documentación gráfica en la que se señale la superficie de terrenos adscritos a los cauces públicos y la de los terrenos adscritos a los mismos, informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento del cauce que se proponga por el plan parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.

- El área deberá adaptarse a las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular.

- Sólo habrá como máximo dos conexiones a la red viaria general. El Sistema General viario que delimita el ámbito al Norte, podrá ser ajustado por el Plan Especial para una mayor protección del elemento natural existente.

- El espacio libre público determinado en los planos de ordenación pormenorizada tendrá la condición de parque urbano.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

- En los planos se refleja la ordenación previa con mero carácter indicativo.
- A los efectos de su gestión urbanística el ámbito se considera como una unidad de actuación en sí misma, considerada de régimen transitorio al haberse efectuado las cesiones previstas en el planeamiento de origen, y a los efectos de computar dichas cesiones de suelo.
- La anchura mínima del viario será de 12,00 metros con aceras arboladas de 3,00 metros a cada lado.

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-15.1 y OP-15.2

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

SECTOR	NORTE - LAS AMÉRICAS
--------	----------------------

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

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO
240.042 m ² s	2.203 m ² s	237.839 m ² s

USOS ESPECÍFICOS	Residencial Unifamiliar y Agrupada. Equipamiento Privado y usos terciarios		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Ciudad Jardín Aislada 1 y Agrupada		
DENSIDAD	18 Vdas./Ha	NÚMERO DE VIVIENDAS	428 Vdas.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,30 m ² c/m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	71.352 m ² c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,55 UdA./ m ² s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	130.811 UdA.

DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 14.270 m ² s	Equipamiento Sanitario (21.378 m ² s) Sistema General Viario y Áreas Ajardinadas de protección (17.865 m ² s)	
OTRAS DOTACIONES	≥ 14.270 m ² s		
TOTAL	≥ 28.540 m ² s	TOTAL	39.243 m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	1 año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de los plazos según Normas Urbanísticas.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

-Será necesario incorporar junto con la documentación preceptiva, propuesta de delimitación del promotor acompañada de la documentación gráfica en la que se señale la superficie de terrenos adscritos a los cauces públicos y la de los terrenos adscritos a los mismos, informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento del cauce que se proponga por el plan parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.

- Serán de aplicación para la tipología de ciudad jardín agrupada las determinaciones del artículo 4.6.12, salvo el apartado 8, al establecerse una superficie de suelo mínima por vivienda de 300 m²s. La dimensión mínima de vivienda será de 120 m²c

- Al menos el 30% de las superficies de las parcelas privadas se desarrollarán en base a la tipología de ciudad jardín aislada grado 1.

- En la tipología ciudad jardín aislada 1, la dimensión mínima de parcela será de 500 m²s y la superficie construida

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

mínima por vivienda será de 150 m²c.

- La dotación pública de cesión se situará preferentemente en la zona norte del ámbito.
- La trama viaria posibilitará el acceso al ámbito Norte del Sector de El Mojón.
- Se habrá de destinar un mínimo de un 5% de la superficie edificable a usos de equipamientos privados o terciarios. La superficie máxima que se podrá destinar a usos terciarios será de un 2,5% de la superficie edificable total.
- El aprovechamiento máximo que se podrá destinar a uso residencial será de 122.247 unidades de aprovechamiento.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

Planos de Ordenación: OP-21.1 y OP-21.2

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO		SUPERFICIE	%
AREA DE REHABILITACIÓN URBANA TURÍSTICA (incluido 314.299m ² s de S.U. AFECTADO POR ESPACIO NATURAL)		5.216.467	6,38
SUELO URBANO CONSOLIDADO		4.688.789	5,74
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		1.791.343	2,19
TOTAL SUELO URBANO		11.696.598	14,32
SUELO URBANIZABLE		SUPERFICIE	%
SECTORES ORDENADOS		1.097.068	1,34
SECTORES NO ORDENADOS		2.218.774	2,72
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		3.315.842	4,06
SUELO URBANIZABLE DIFERIDO RESIDENCIAL		2.737.311	3,35
TOTAL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		2.737.311	3,35
TOTAL SUELO URBANIZABLE		6.053.153	7,41
SUELO RÚSTICO		SUPERFICIE	%
PROTECCIÓN AMBIENTAL	ESPACIOS NATURALES ORDENADOS	9.987.140	12,22
	ESPACIOS NATURALES NO ORDENADOS	690.683	0,85
	NATURAL	5.898.970	7,22
	PAISAJÍSTICA	4.349.150	5,32
	CULTURAL	1.948.840	2,39
PROTECCIÓN ECONÓMICA	COSTERA	202.054	0,25
	AGRÍCOLA INTENSIVO	15.693.974	19,21
	AGRÍCOLA TRADICIONAL 1	7.643.230	9,36
	AGRÍCOLA TRADICIONAL 2	1.701.310	2,08
	SISTEMA VIARIO	2.053.144	2,51
INFRAESTRUCTURAS /EQUIPAMIENTOS		697.810	0,85
ASENTAMIENTOS RURALES		879.494	1,08
PROTECCIÓN TERRITORIAL (incluido 457.900m ² s de PROTECCIÓN AMBIENTAL COSTERA COMPATIBLE)		12.204.700	14,94
TOTAL SUELO RÚSTICO		63.950.499	78,27
TOTAL		81.700.250	100

ÁMBITOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.

ÁMBITOS SUSPENDIDOS SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.

URBANO NO CONSOLIDADO (UNIDADES DE ACTUACIÓN)

SUELO URBANO

[illegible]

URBANO NO CONSOLIDADO (UNIDADES DE ACTUACIÓN)

SUELO URBANO

[illegible]

ÁMBITOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006

ÁMBITOS SUSPENDIDOS SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006

ÁMBITOS DE REHABILITACIÓN URBANA

SUELO URBANO

ÁMBITOS	USOS CARACTERÍSTICOS	USO TURÍSTICO			USO RESIDENCIAL												DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO							
									INDUSTRIAL		TERCIARIO		EQ.-PRIVADO		SUBTOTAL	SUBTOTAL	E.LIBRES	DOCENTE	DEPORTIVO	OTRAS	INFRAEST.	VIARIO	SUBTOTAL	TOTAL
		m²s	m²c	Plazas	m²s	m²c	Vda.	Hab.	m²s	m²c	m²s	m²c	m²s	m²c	m²s	m²c	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s
COSTA DEL SILENCIO 1	Residencial-Turístico	102.235	86.946	2.528	255.285	178.325	1.459	4.859					39.833	26.578	397.353	291.849	14.713					75.324	90.037	487.403
COSTA DEL SILENCIO 2	Residencial				285.585	183.052	1.443	4.805	1.891	1.591			3.019	91	290.495	184.734	69.905					75.564	145.469	435.964
TEN-BEL	Turístico	287.182	155.119	5.171									29.720	17.081	316.902	172.200	36.433					48.733	85.166	402.068
LOS CRISTIANOS 1	Residencial				225.688	471.539	4.677	15.575			23.963	106.538	4.568	2.786	254.220	580.863	240.076	30.826	12.050	11.312	21.959	215.739	531.962	786.182
LOS CRISTIANOS 2	Residencial-Turístico	38.709	35.464	1.132	32.726	26.455	217	724			3.533	12.360	10.739	5.370	85.707	79.649	14.332					46.044	60.376	146.083
LOS CRISTIANOS 3	Turístico-Residencial	105.661	108.353	3.388	54.730	60.063	457	1.522			9.699	14.816			170.090	183.232	84.288		2.309			85.954	172.551	342.641
RINCÓN DE LOS CRISTIANOS	Residencial - Turístico	96.522	97.880	2.757	120.919	106.814	890	2.964			12.459	22.909	8.429	2.222	238.329	229.825	134.174					96.381	230.555	468.884
OASIS DEL SUR	Residencial - Turístico	71.128	66.759	2.371	114.842	81.121	668	2.224			7.770	8.598			193.740	156.478	81.377			1.523	54.033	136.933	330.673	
ASOMADA DE LOS CERES P I	Residencial				31.689	18.637	130	520			2.860	944			34.549	19.581	11.108			732	11.548	23.388	57.937	
ASOMADA DE LOS CERES P II Y III	Residencial - Turístico	22.641	22.677	755	28.773	22.928	191	636					4.896	1.904	56.311	47.509	3.407	1.768		3.763		17.771	26.709	83.019
SOMADA DE LOS ERES	Residencial - Turístico	8.368	2.761	267	47.769	41.576	315	1.050							56.137	44.337	10.172		3.925			23.794	37.891	94.027
LAS AMÉRICAS	Turístico-Residencial	636.832	608.609	19.247	68.321	56.853	432	1.438	2.375		75.189	117.889	76.058	17.541	858.775	800.893	254.720	11.123	42.492	14.357	9.338	257.213	589.243	1.448.023
PLAN ESPECIAL LITORAL DE LOS CRISTIANOS (incluido el dominio marítimo terrestre)																								109.352
PLAN ESPECIAL LITORAL DE LAS GALLETAS (incluido el dominio marítimo terrestre)																								24.210
TOTAL		1.369.277	1.184.569	37.615	1.266.328	1.247.364	10.880	36.317	4.266	1.591	135.474	284.054	177.263	73.572	2.952.607	2.791.149	954.704	43.717	58.467	31.741	33.552	1.008.098	2.130.279	5.216.467

ÁMBITOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.
ÁMBITOS SUSPENDIDOS SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.

SECTORES NO ORDENADOS

SUELO URBANIZABLE

SECTOR	USO CARACTERÍSTICO	Superficie total	Superficie D. privado	Densidad	Vda.	Hab	Superficie Sistema General	Dotaciones públicas mínimas		Equipamiento privado	Coefficiente edificabilidad	Superficie construida	Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento
		m²s	m²s	vda/Ha	nº	nº	m²s	Espacio libres	Otros	m²s	m²c/m²s	m²c	uda/m²s	uda
LOS CERCADITOS	Residencial	99.102	95.004	40	380	1.265	13.598	9.500	9.500		0,50	47.502	0,70	66.503
VALLE SAN LORENZO	Residencial	38.906	38.000	70	266	886	5.969	6.080	6.080		0,80	30.400	0,80	30.400
BUZANADA	Residencial	91.319	91.319	80	730	2.431	15.481	14.611	14.611		0,80	73.055	0,77	70.316
CABO BLANCO	Residencial	157.646	154.637	70	1.082	3.603	20.500	24.742	24.742		0,80	123.710	0,80	123.710
MIRADOR DE LAS ÁGUILAS	Residencial	285.428	285.428	6,5	185	616	60.353	8.563	8.563		0,15	42.814	0,32	91.337
GUARGACHO	Residencial	75.270	72.410	70	506	1.685	10.101	15.000	8.171		0,80	57.928	0,77	55.756
LA ROSA - ANXARA	Residencial	94.271	93.137	50	465	1.548	9.314	10.245	10.245		0,55	51.225	0,70	65.196
LA ROSA - COROMOTO	Residencial	252.199	246.282	50	1.231	4.099	30.545	27.091	27.091		0,55	135.455	0,70	172.397
LA ESTRELLA	Residencial	113.608	110.848	40	443	1.475	14.122	13.302	13.302		0,60	66.509	0,70	77.594
LAS GALLETAS	Residencial	259.940	259.940	55	1.430	4.762	25.994	31.193	31.193		0,60	155.964	0,70	181.958
COSTA DEL SILENCIO	Residencial	358.334	355.506	20	711	2.368	34.708	54.636	10.000		0,45	161.592	0,75	266.630
EL FRAILE 2	Residencial	152.709	152.080	70	1.064	3.543	23.441	24.333	24.333		0,80	121.664	0,75	114.060
NORTE-LAS AMÉRICAS	Residencial	240.042	237.839	18	428	1.425	39.243	14.270	14.270		0,30	71.352	0,55	130.811
TOTAL		2.218.774	2.192.430		8.921	29.707	303.369	253.566	202.101	0		1.139.170		1.446.667

ÁMBITOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.
ÁMBITOS SUSPENDIDOS SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.

SECTORES ORDENADOS

SUELO URBANIZABLE

SECTOR	Uso característico	Superficie total m²s	Vda. nº	Hab. nº	Plazas nº	Superficie Sistema General m²s	Dotaciones locales mínimas			Equipamiento Privado m²s	Coeficiente edificabilidad m²c/m²s	Superficie construida m²c
							Espacio libres	Docente	Otros			
LA CAMELLA BAJA	Residencial	37.949	250	833		4.281	8.842	2.308	420	2.660	0,74	28.049
GUAZA S1	Residencial	33.898	240	799			8.547	9.972			0,80	26.893
GUAZA S2	Residencial	84.970	444	1.479			11.031		11.258		0,64	54.682
EL FRAILE 1	Residencial	32.360	194	646			6.195	2.308	1.729		0,70	22.717
EL MOJÓN	Residencial - Turístico	907.891	1.292	4.302	1.998	25.230	168.554	11.368	32.945	57.377	0,31	281.073
TOTAL		1.097.068	2.420	8.059	1.998	29.511	203.169	25.956	46.352	60.037		413.414

RESUMEN

SECTORES	Superficie total m²s	Vda. nº	Hab. nº	Plazas nº	Superficie Sistema General m²s	Dotaciones locales mínimas			Equipamiento Privado m²s	Coeficiente edificabilidad m²c/m²s	Superficie construida m²c
						Espacio libres	Docente	Otros			
ORDENADO	1.097.068	2.420	8.059	1.998	29.511	203.169	25.956	46.352	60.037		413.414
NO ORDENADO	2.218.774	8.921	29.707		303.369	253.566		202.101	0		1.139.170
TOTAL	3.315.842	11.341	37.766	1.998	332.880	456.735	25.956	248.453	60.037		1.552.584

ÁMBITOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.
ÁMBITOS SUSPENDIDOS SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.

NO SECTORIZADO SUELO URBANIZABLE

AMBITO	USO	SUPERFICIE TOTAL m²s
LA FLORIDA - ROSAS DEL GUANCHE	Diferido Residencial	144.661
CABO BLANCO - BUZANADA	Diferido Residencial	2.592.650
TOTAL		2.737.311

ÁMBITOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.

ÁMBITOS SUSPENDIDOS SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.

ASENTAMIENTOS RURALES

SUELO RÚSTICO

ÁMBITOS	USO RESIDENCIAL																			INDUSTRIAL		DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO					TOTAL
	AV (1-2-3P)		Nº	CJ1		Nº	CJ2		Nº	TR		Nº	CR		Nº	SUBTOTAL RESIDENCIAL						E.LIBRES	DOCENTE	OTRAS	VIARIO	SUBTOTAL	
	m²s	m²c	Vda.	m²s	m²c	Vda.	m²s	m²c	Vda.	m²s	m²c	Vda.	m²s	m²c	Vda.	m²s	m²c	Vda.	Hab.	m²s	m²c	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s	
LA LOCERA										624	468	2	48.758	8.126	41	49.382	8.594	43	142						11.461	11.461	60.843
VENTO	10.574	17.179	47							14.132	10.599	47	801	133	1	25.507	27.912	95	316						6.811	6.811	32.318
VENTO U.A.	1.250	2.265	5													1.250	2.265	5	17			683		88		771	2.021
LAS CASAS										23.292	17.469	78	3.522	587	3	26.813	18.056	81	268			4.992		239	8.225	13.456	40.269
ENTORNO DE ARONA										2.300	1.725	8	13.105	2.184	11	15.405	3.909	19	62						3.936	3.936	19.341
TÚNEZ										33.213	24.910	111	7.062	1.177	6	40.275	26.087	117	388			1.958		1.035	12.641	15.634	55.909
LA SABINITA										45.819	31.564	153	57.356	9.559	48	103.175	41.123	201	668			5.800		910	28.698	35.408	138.583
LLANO DE VENTO				1.650	825	3				19.875	14.906	66	35.559	5.927	30	57.084	21.658	99	330			285			12.350	12.635	69.719
LA TOSCA										74.091	55.568	247	16.027	2.671	13	90.118	58.239	260	867			3.055			23.378	26.433	116.550
LA FUENTE										10.494	7.870	35	6.432	1.072	5	16.926	8.942	40	134			825			5.741	6.566	23.492
LA GALGA										39.422	29.567	131	10.867	1.811	9	50.289	31.378	140	468			930			11.383	12.313	62.603
LAS BERNALAS U.A.	23.984	15.503	49							10.046	5.400	27				34.030	20.903	76	253			4.541		3.944	12.853	21.339	55.368
EL BAILADERO U.A.	17.486	8.620	26	12.298	6.149	25				2.585	1.000	5				32.369	15.769	56	185			4.313		2.167	7.694	14.174	46.543
LOS MORRITOS U.A.	14.912	9.635	43				2.617	1.962	13	2.711	600	3				20.240	12.197	46	153			2.580		2.593	6.673	11.846	32.086
MONTAÑA GUAZA U.A.	13.124	16.263	53													13.124	16.263	53	176			6.115		920	7.273	14.307	27.431
GUAZA 3 U.A.	8.475	14.726	45	1.257	628	3	2.754	2.066	14							12.486	15.354	48	158	3.109	2.483	5.893		2.295	7.724	15.912	31.506
CAÑADA VERDE U.A.	11.642	11.703	23													11.642	11.703	23	77			2.654		2.556	5.871	11.081	22.722
LLANOS DE HIGARA U.A.	8.218	12.966	45				13.876	10.407	69							22.094	12.966	45	150			4.847		4.818	10.430	20.094	42.189
TOTAL	109.666	108.860	336	15.204	7.602	30	19.247	14.435	96	278.604	201.646	913	199.489	33.248	166	622.209	353.319	1.445	4.812	3.109	2.483	49.470		21.564	183.143	254.176	879.494

ÁMBITOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.
ÁMBITOS SUSPENDIDOS SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	RESIDENCIAL		TURÍSTICO	DOTACIONES		
	m²s	m²c	Viviendas	Hab.	Plazas	E.LIBRES m²s	DOCENTE m²s	OTRAS m²s
SUELO URBANO	11.696.598	4.195.453	38.947	130.384	39.960	1.903.917	206.881	361.384
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	3.315.842	1.552.584	11.341	37.766	1.998	456.735	25.956	248.453
ASENTAMIENTOS RURALES	879.494	355.802	1.445	4.812		49.470		21.564
TOTAL	15.891.934	6.103.838	51.733	172.962	41.958	2.410.122	232.836	631.400

ÁMBITOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.
ÁMBITOS SUSPENDIDOS SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.