

DETERMINACIONES NORMATIVAS DE ORDENACION PORMENORIZADA.

.4- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

OP 4-1

Recintos de igual categorización.

- .1 El suelo urbanizable delimitado pertenece a la categoría:

Clave empleada en la documentación gráfica	Clase y categoría de suelo	Claves RP
[2]	Suelo urbanizable	SUZ
[21]	SUE sectorizado	
[212]	SUE+S no ordenado	SUSNO

- .2 En esta parte del plan general no se delimita suelo urbanizable sectorizado ordenado.

- .3 En el suelo urbanizable sectorizado no ordenado se delimitan sectores de planeamiento parcial, con sistemas generales adscritos o sin ellos.

- .4 Se prevén de forma específica los sistemas generales siguientes:

Clave empleada en la documentación gráfica	Sistema general	Claves RP
[32]	Equipamiento estructurante	EE
[33]	Espacio libre estructurante	SGEL

- .5 La ordenación pormenorizada de los sectores es la prevista en el plan general.

OP 4-2

Zonas y subzonas de ordenación homogénea.

- .1 En algunos sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado se delimitan zonas de ordenación homogénea (en las que coinciden uso principal y tipología de edificación), con el significado y el alcance previsto en las normas OP-3. Estas determinaciones tienen carácter indicativo.

OP 4-3

Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado.

- .1 No se delimita suelo urbanizable sectorizado ordenado.

OP 4-4

Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

OP 4-4.1

Instrumentos de desarrollo.

- .1 Debe formularse un plan parcial de ordenación en cada uno de los sectores delimitados.
- .2 Los planes parciales deben cumplir las condiciones que se indican en el anexo.

OP 4-4.2

Condiciones de los usos.

- .1 Se aplican las condiciones de los usos del plan parcial de ordenación, que debe tener en cuenta las normas OP 2-1 a OP 2-14.
- .2 En los sectores con uso predominante residencial como mínimo el 21,5% del aprovechamiento residencial debe destinarse a viviendas acogidas a regímenes de protección pública.

OP 4-4.3

Condiciones de edificabilidad.

- .1 Se aplican las condiciones de edificabilidad del plan parcial de ordenación.

OP 4-4.4

Aprovechamiento urbanístico medio de las áreas sujetas a equidistribución.

- .1 Se establecen los coeficientes de uso [α] siguientes:

Coeficiente de uso	α
Todos los usos	1,0
- .2 Se establecen los coeficientes de tipología [β] siguientes:

Coeficiente de tipología	β
Todas las tipologías	1,0
- .3 Se establecen los coeficientes de sector [γ] siguientes:

Coeficiente de sector	γ
Sectores primer cuatrienio ⁷	0,8
Sectores segundo cuatrienio	1,0
- .4 No se establecen coeficientes de ponderación.
- .5 Los coeficientes de homogeneización se calculan con la expresión $\theta = \alpha \cdot \beta \cdot \gamma$.
- .6 El aprovechamiento urbanístico de una parcela con uso lucrativo es:

$a = s \cdot e \cdot \theta$	[uda]
------------------------------	-------

a= aprovechamiento urbanístico de la parcela con uso lucrativo.
s= superficie de la parcela con uso lucrativo.

⁷ Los sectores del primer cuatrienio son los que, por su situación dentro de la estructura territorial y sus características, se consideran indispensables para iniciar una mejor estructuración de los núcleos. El resto de los sectores se prevé en el segundo cuatrienio.

e= edificabilidad de la zona de ordenanza homogénea.
 θ= coeficiente de homogeneización.

.7 El aprovechamiento urbanístico global del ámbito es la suma de los aprovechamientos de las parcelas con uso lucrativo:

$$A = \sum a_i \text{ [uda]}$$

A= aprovechamiento urbanístico global del ámbito.
 a= aprovechamiento urbanístico de la parcela con uso lucrativo.

.8 El aprovechamiento urbanístico medio del ámbito es:

$$AM = A/S \text{ [uda/m}^2\text{s]}$$

AM= aprovechamiento urbanístico medio del ámbito.
 A= aprovechamiento urbanístico global del ámbito.
 S= superficie total del ámbito, que es:

$$S = \sum s_i + \sum s_{l_i} + \sum s_{g_i} \text{ [m}^2\text{s]}$$

S= superficie total del ámbito.
 s= superficie de cada parcela con uso lucrativo.
 s_l= superficie de cada sistema local con uso no lucrativo (dotación, espacio libre, vial).
 s_g= superficie de cada sistema general incluido en o adscrito al ámbito.

.9 Los propietarios del ámbito tienen derecho al 90% del aprovechamiento urbanístico que resulta de aplicar el aprovechamiento medio a la superficie de sus fincas originarias o iniciales:

$$ap = 0,9 \cdot sf \cdot AM \text{ [uda]}$$

ap= aprovechamiento urbanístico apropiable.
 sf= superficie de la finca inicial.
 AM= aprovechamiento urbanístico medio del ámbito.

OP 4-5

Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

.1 No se delimita suelo urbanizable no sectorizado.

OP 4-6

Ambitos territoriales homogéneos.

.1 Se delimitan tres ámbitos territoriales homogéneos⁸:

- ATH-1 → Núcleo principal.
- ATH-2 → Ensanche Sur y eje Icod-Buen Paso.
- ATH-3 → Costa y medianía.

.2

Ambitos territoriales homogéneos y ámbitos [212]	S (m ² s)	E (m ² t)	EM (m ² t/m ² s)	A (uda)	AM (uda/m ² s)
ATH-1 Núcleo principal:					
1 Cocheras	28931	32134	1,111	25707	0,889
2 Cementerio	33185	37906	1,142	30325	0,914
3 Ensanche de Icod	146842	104096	0,709	104096	0,834
				Mínimo	0,834
				Máximo	0,914
				Diferencia (%)	9,6
ATH-2 Ensanche Sur y eje Icod-Buen Paso.					
1 Torre	12636	9671	0,765	7737	0,612
2 La Centinela	67927	52247	0,769	41798	0,615

⁸

Los ámbitos territoriales homogéneos son unidades espaciales de referencia para verificar que el aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable no difiere entre sí más de un 15%. En su delimitación se aplican criterios de homogeneidad desde el punto de vista ambiental, territorial y urbanístico y atendiendo a las características territoriales de las tramas existentes y previstas.

Ámbitos territoriales homogéneos y ámbitos [212]		S (m ² s)	E (m ² t)	EM (m ² t/m ² s)	A (uda)	AM (uda/m ² s)
3	Las Carretas	26967	23246	0,862	18596	0,690
4	9B	6222	4762	0,765	3810	0,612
5	Buen Paso Sur	30703	17624	0,574	17624	0,657
6	La Candelaria	32494	18651	0,574	18651	0,657
7	Preceptor 2	22353	12831	0,574	12831	0,657
8	Preceptor 3	10683	6132	0,574	6132	0,657
9	Preceptor 4	14118	8104	0,574	8104	0,657
10	Mayorazgo 1	26309	15101	0,574	15101	0,657
11	Mayorazgo 2	23253	13347	0,574	13347	0,657
12	Calle Nueva 2	24793	14231	0,574	14231	0,657
13	Calle Nueva 1	29353	16849	0,574	16849	0,657
14	San Antonio	28335	16264	0,574	16264	0,657
15	El Amparo	26588	15262	0,574	15262	0,657
16	Los Piquetes	30982	17784	0,574	17784	0,657
					Mínimo	0,612
					Máximo	0,690
					Diferencia (%)	12,6
ATH-3 Costa y medianía.						
1	Los Moriscos	31200	17163	0,550	13730	0,440
2	Los Menceyes	11657	6413	0,550	5130	0,440
3	La Tablada	22865	11791	0,516	9432	0,413
4	Las Charnecas	35041	17566	0,501	14053	0,401
5	Playa de Monís y El Riquel	65851	25199	0,383	25199	0,383
6	San Felipe Norte	45358	17357	0,383	17357	0,424
7	Callejón del Burro	48900	18713	0,383	18713	0,383
8	Buen Paso Oeste	41032	15702	0,383	15702	0,383
9	Buen Paso Este	31297	11976	0,383	11976	0,383
10	Las Lajas	37700	14427	0,383	14427	0,383
11	Bloquera	66807	25565	0,383	25565	0,383
12	Ladera	11167	4467	0,400	4467	0,400
13	El Lomo 1	10154	3886	0,383	3886	0,383
14	El Lomo 2	43258	16554	0,383	16554	0,383
15	La Mancha	49833	19070	0,383	19070	0,383
16	La Palma	36848	14101	0,383	14101	0,383
					Mínimo	0,383
					Máximo	0,440
					Diferencia (%)	15,0
Total		1211642	705557	0,582	661260	0,546

Los sectores del primer cuatrienio se remarcán con **negrita**.