

- CLASE DE SUELO:** Urbano No Consolidado (SUNC) en las Unidades P-2.1 y UA-2.2
Urbano Consolidado (SUC) en el resto
- INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE:** Plan General
- USO CARACTERISTICO:** Residencial.
- USOS PROHIBIDOS:** Terciario, Turístico e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:
- En las parcelas situadas en la Manzana 2.1 con frente a la Carretera al Puertito o Calle Los Barracones se autorizará el uso industrial en las clases B, C, D y E (Almacenaje y Comercio Mayorista, Talleres Industriales, Producción Artesanal y Oficios Artísticos y Talleres Domésticos). En esta Manzana se prohíbe el Uso Residencial salvo para la guarda o custodia de las actividades industriales permitidas.
 - En el resto del Área se autorizan el Uso Terciario en las Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª y D (Salas de Reunión) en la Categoría 1ª.
 - A la manzana 2.22 se le asigna el Uso Turístico en la modalidad Hotelera (artº 32.1.a) de la Ley 7/1.995 de Ordenación del Turismo de Canarias), con densidad máxima de 98 plazas alojativas, edificabilidad máxima de 0,8 m2/m2. y ocupación máxima del 33 por ciento. Regirán en cualquier caso, -además- los estándares que en cuanto a m2. construidos y m2 de parcela por plaza alojativa y resto de determinaciones, establece la normativa específica (Decreto 149/1.986 de 9 de octubre de ordenación de establecimientos hoteleros).
- USOS COMPATIBLES:** Además de las compatibilidades señaladas en el apartado anterior, en general resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.
- TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:**
- En la Manzana 2.1 la edificación se ejecutará en la tipología de abierta con parcela mínima de 500 metros. Dado que esta manzana conforma el borde del suelo urbano con el rústico, además de la permeabilidad edificatoria que le confiere la tipología de abierta que se le asigna y las ordenanzas específicas de dicha tipología y las condiciones generales de estética de la edificación y sus cerramientos, contenidas en las Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes parámetros complementarios:

- Frente máximo de la edificación hacia el viario: 50 mts.
- Separaciones mínimas a linderos laterales: siete metros.
- Los cerramientos habrán de ser permeables y dotados de vegetación densa (setos y/o árboles de alto porte) en todo su perímetro.
- La edificación se retranqueará del viario (carretera) diez metros, debiendo quedar incorporados en el viario público cinco metros y el resto en la parcela.
- Edificación Cerrada con jardín delantero de tres metros en las manzanas 2.13, 2.14, 2.20, 2.25, 2.26, 2.27, 2.28, 2.29, 2.30 y 2.31.
- Edificación abierta en las manzanas 2.22, 2.24, 2.36 y 2.35.
- Edificación Ciudad Jardín en las manzanas 2.12, 2.32, 2.33 y 2.34.
- Edificación Cerrada (profundidad máxima de veinte metros) en el resto.
- En áreas de edificación cerrada, en las parcelas que colinden con edificación preexistente consolidada en tipología aislada (abierta o ciudad jardín), o que presente fachada hacia sus linderos laterales o de fondo, o que colinden con suelo rústico, las nuevas construcciones se retranquearán tres metros (3,00 mts.) de dichos linderos; habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que, a través de un único proyecto, se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada hacia el lindero común.
- En áreas de edificación abierta y de ciudad jardín será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. En tal caso, esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.

ALTURA MAXIMA:

- Las consolidadas para las manzanas 2.35 y 2.36.
- Tres plantas o nueve metros para la manzana 2.22.
- Tres plantas y diez metros en la manzana 2.24, según NN.SS-2000.
- En la manzana 2.1 la altura máxima podrá alcanzar los nueve metros y dos plantas.
- Dos plantas o siete metros en el resto.
- Según condiciones particulares para la Unidad P-2.1

En las manzanas de edificación abierta o ciudad jardín, la altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante de la urbanización propia de las parcelas (jardines o espacios de retranqueos y separaciones a linderos).

Las cubiertas de la edificación habrán de tratarse como una fachada más del edificio, debiendo quedar ocultas a la vista, paneles solares, depósitos de agua, etc.

RETRANQUEOS:

Además de lo señalado especialmente para la manzana 2.1, los determinados para cada tipología de edificación según el Título X de las Normas Urbanísticas salvo las señaladas específicamente en el plano-ficha y consideraciones siguientes:

- En el frente de la parcelas 2.22 hacia la C/ Camino Canapé se producirá un retranqueo de veinticinco metros de fondo en toda su longitud que se incorporará al espacio público, permitiéndose a su través el acceso peatonal a la parcela.

Esta parcela 2.22 y el Espacio Libre de Uso Público que la antecede hacia el Camino Canapé habrá de desarrollarse mediante Proyecto y Licencia Únicos de Edificación y de Urbanización del Espacio Libre.

- Tres metros hacia las vías rodadas y cinco metros hacia los peatonales en las manzanas 2,21, 2.25, 2.26, 2.27, 2.28, 2.29, 2.30 y 2.31.

- Tres metros hacia todos los linderos en las manzanas 2.32, 2.33 y 2.34.

- Tres metros entre bloques y hacia linderos en la manzana 2.24 en la que se autoriza la edificación en la alineación de la vía, así como que la planta de sótano ocupe los retranqueos, según Normas Subsidiarias-2000.

- El resto de la edificación se materializará obligatoriamente según las alineaciones señaladas en los planos.

PARCELA MÍNIMA:

Sin perjuicio de lo señalado para la manzana 2.1, la establecida para cada tipología edificatoria en la normativa general, salvo en las manzanas de ciudad jardín 2.32, 2.33 y 2.34 en que será de 275 m2. en consideración al parcelario subyacente.

En la manzana 2.24 la superficie mínima de parcela será de 400 m2. y en ella habrá de poderse inscribir un círculo de quince metros de diámetro.

UNIDAD DE ACTUACIÓN P-2.1Objeto:

Se delimita para la obtención de suelo para la apertura del viario general de las Unidades y de conexión con la carretera al Puertito (San José) y El Camino del Canapé, a los efectos últimos de dotar de diferentes alternativas de accesibilidad al área para facilitar la prestación de servicios a las parcelas que se crean y la relación en todo su ámbito.

En su ámbito habrán de equidistribuirse además el coste de las obras de urbanización del viario y zonas verdes, así como el de obtención de suelo para las dotaciones comunitarias que se señalan.

Sistema de Ejecución:

Privada

En cualquier caso se admite el fraccionamiento de la Unidad, así como la edificación en la misma, siempre que se garantice que con dichos actos se mantiene la proporcionalidad en cuanto a la asunción de cargas urbanísticas y de equidistribución de aprovechamientos edificatorios entre los distintos propietarios del suelo incluido en la misma, no se produzcan perjuicios a terceros y no resulte necesaria la reparcelación física del suelo, todo ello sin perjuicio del resto de condiciones establecidas en la Normativa Urbanística general para la edificación de una parcela.

Plazo: Ocho años.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2.2Objeto:

Se delimita para la obtención de suelo para la creación de dotaciones públicas en su ámbito.

Sistema de Ejecución: Público por Cooperación

Plazo: Ocho años.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL ÁREA A.2.-

UNIDAD DE ACTUACIÓN	P-2.1	UA-2.2
Superficie suelo residencial (m2 (s))	6.815,67	7.231,61
Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))	7.022,41	13.016,88
Edificabilidad Media (m2 (t) / m2 (s))	0,48	0,93
Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	1.841,44	4.399,42
Sup. de Equipamiento Comunitario (m2 (s))		1.672,82
Red Viaria interior (m2 (s))	5.925,85	690,24
Sup. Sistemas Generales adscritos (m2 (s))	-----	-----
SUPERFICIE TOTAL	14.582,96	13.994,09