

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *J. L. Flores*
de fecha ... 23 MAR 2004

c9 | A1 | 40

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA



GESTIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA SEGÚN ACUERDO COTMAC (23-12-2003)

PLAN OPERATIVO
DIGITALIZADO

2002 | 0096



Este documento ha sido aprobado por José M. Pérez
el día 25. Mar. 2004



El Presidente de CajaCanarias,



Página

1. El Marco Legal.....	3
2. La Propuesta del Plan General de Ordenación de La Orotava 2002	10
3. Las Áreas de Ordenación.....	11
4. La Gestión en el Suelo Rústico.....	13
5. La Gestión en el Suelo Urbanizable y el Aprovechamiento Medio..	13
6. La Gestión en el Suelo Urbano y el Aprovechamiento Medio.....	19
7. Los Sistemas Generales.....	25
8. Ficheros de Suelos Urbanizables.....	29
9. Ficheros de Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizados.....	35
10. Ficheros de Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizados y Ordenados por el Plan General.....	57
11. Ficheros de Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizados Diferidos.....	61
12. Fichero de Planes Especiales de Desarrollo del Plan General.....	65
13. Fichero de Unidades de Actuación.....	71



DILIGENCIA: Gestión Urbanística el presente documento ha sido aprobado por *José J. Pérez* de fecha 23 MAR 2004

MEMORIA DE GESTIÓN.

El Funcionamiento de Carrera,



1. El Marco legal.

El presente documento se realiza de acuerdo a la legislación vigente en Canarias, siendo de aplicación la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/98) y los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística (como textos supletorios y en sustitución de los futuros reglamentos canarios aún no redactados) a nivel estatal y a nivel autonómico el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Ley de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000), en adelante TRLOTENC, y la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias (Ley 4/99), así como el Decreto 11/97 relativo a Edificaciones no amparadas en licencias.

Los conceptos manejados en esta memoria responden a los fines establecidos en la legislación canaria y especialmente los indicados en el artículo 5 y 6 del TRLOTENC:

Artículo 5.- Fines de la actuación pública con relación al territorio.

Son fines de toda actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento del suelo o de utilización de éste:

- g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.*
- h) Orientar las actuaciones públicas y privadas para la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada para todos.*
- i) Integrar y armonizar cuantos intereses afecten de forma relevante al territorio, con subordinación, en todo caso, de los privados a los públicos.*

Artículo 6.- Fines de la actuación de carácter urbanístico.

1. Serán fines de la actuación de carácter urbanístico:

- a) Regular los usos del suelo y de las construcciones, de tal forma que hagan posible la utilización ordenada y sostenible de los recursos naturales, subordinando los intereses individuales a los colectivos y, en todo caso, al interés general definido en este Texto Refundido y en los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.*
- b) Garantizar una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones urbanísticas o por la ejecución de las obras públicas que impliquen mejoras o repercusiones positivas en las propiedades afectadas.*
- c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.*
- d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.*
- e) Impedir la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, imponiendo su justa distribución entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.*



El Funcionario de Cámara.



Gestión Urbanística

2. La ordenación urbanística tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:

- La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y del uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones, con específica atención a la ordenación insular del suelo que soporte la actividad turística.
- La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
- La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.
- La clasificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- La protección y conservación de los recursos naturales, del paisaje natural, rural y urbano y del Patrimonio Histórico Canario.

Igualmente en el TRLOTENC se definen los criterios generales de la gestión de la actividad de ordenación:

Artículo 7.- Gestión de la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

1. La gestión de la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística se desarrollará en las formas previstas en este Texto Refundido y, para lo no contemplado en ella, en la legislación reguladora de la Administración actuante.

2. Se realizarán necesariamente de forma directa:

- La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de ejecución.
 - Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de ordenación, inspección, control, intervención, protección de la legalidad, sanción y expropiación.
- La Administración podrá actuar, en estos casos, por sí misma o mediante una organización descentralizada de Derecho público dependiente de ella.

3. Las Administraciones con competencia en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en este Texto Refundido, la iniciativa privada en el desarrollo de dicha actividad.

4. Los titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervendrán en la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, en la forma y en los términos de la legislación general reguladora de las condiciones básicas garantes de la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad y del presente Texto Refundido.

Por todo ello es el Plan General quien materializa en este documento y configura en último lugar los derechos y deberes de los propietarios de suelo estableciendo el régimen jurídico de las distintas clases de suelo y categorías.

MILITANCIA, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por ... *José Ruiz*
de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos por el planeamiento con arreglo a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación urbanística del suelo. :

Estos derechos se establecen a través de la ordenación estructural y de la pormenorizada y son la base de la equidistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística en base a una determinada estrategia política y urbanística, tanto por la capacidad de la administración municipal, y la insular y regional en la parte que le corresponda, como por los agentes intervenientes en el proceso urbano, desde el punto de vista inmobiliario y desde los aspectos sociales y dotacionales.

El artículo 32 del TRLOTENC establece que:

A) Constituye la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:

- 1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
- 2) La clasificación del suelo.
- 3) En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.

B) Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

- 1) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
- 2) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento.
- 3) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
- 4) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
- 5) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

La ordenación general del término municipal se establece a partir de un modelo de ocupación del suelo en aras de integrar los espacios vacíos en la trama



El Funcionario de Carrera,

el suelo urbano existente de acuerdo a la legislación vigente y mediante la delimitación de sectores y de unidades de actuación. Pero también existe un suelo urbano ajeno a éstas delimitaciones por mandato legal, el suelo urbano común, o consolidado, al que no le son de aplicación los límites establecidos en el artículo 36 del TRLOTEC. La importancia de éste artículo radica en que establece con carácter universal el máximo del aprovechamiento atribuible a cualquiera de los ámbitos citados. Textualmente dice:

Artículo 36.- Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustanciosas de ordenación:

a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

1) Una densidad máxima de setenta viviendas por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan.

2) Una edificabilidad bruta máxima de 0,80 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado.

3) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada diez metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.

4) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.

b) En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

c) En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:

1) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.

2) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.

3) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.

Con estos límites y el modelo de ordenación propuesto por el Plan General se generan los aprovechamientos que han de repartirse entre los propietarios del suelo y la parte proporcional de las plusvalías derivadas que deben volver a la sociedad que las ha generado.

Igualmente se deben considerar los derechos y deberes recogidos por la legislación vigente en el TRLOTENC:

Artículo 58.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos.

1. El contenido del derecho de propiedad del suelo y, en su caso, la edificación tiene siempre como límites las determinaciones ambientales para la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna; y las medidas de protección de los Espacios Naturales Protegidos y del patrimonio histórico de Canarias y cualquier otro que se determine por ley.
2. Forma parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la clasificación, categorización y calificación de los mismos.
3. Es condición para el ejercicio de los derechos de la propiedad del suelo el previo cumplimiento de los deberes legales exigibles.

Artículo 59.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes.

Formarán parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización, los siguientes deberes:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos previstos en este Texto Refundido.
- b) Respetar los límites que deriven de la legislación aplicable en materia de unidad mínima de cultivo o por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- c) Cumplir lo preceptuado por los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación de aplicación.
- d) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos que sean necesarios para realizar labores de control, conservación o restauración del medio y de prevención de la erosión, así como el deber de facilitar el acceso a los representantes de la Administración para desarrollar las funciones de conservación e inspección.
- e) Conservar en buenas condiciones de salubridad y ornato las construcciones o instalaciones existentes para que cumplan siempre los requisitos mínimos exigibles para autorizar su uso, procediendo, en su caso, a la rehabilitación siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del coste de nueva construcción con similares características.
- f) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial que resultare aplicable.

Existe en el TRLOTENC otro artículo muy importante puesto que define los límites entre los aprovechamientos de los suelos urbanizables y también en las unidades de actuación ya que define el concepto y las forma de calcular el aprovechamiento medio.

Artículo 60.- Aprovechamiento urbanístico medio.



Al Funcionamiento.



1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a vías, zonas verdes y demás dotaciones.
2. El Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial. Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleja las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado. El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.
3. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas. La asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.
4. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

El desarrollo de éste artículo se realiza en el siguiente apartado de la propuesta del Plan General.

En los artículos 70, 71, 72 y 73 del TRLOTENC se definen los deberes y derechos de los propietarios en cuanto al régimen jurídico del suelo urbano, consolidado y no consolidado, el urbanizable y el rústico en sus diferentes categorías respectivamente.

Igualmente en los artículos 96 y 97 del TRLOTENC se definen los sistemas de ejecución entre los que se puede optar a la hora de definir la citada estrategia municipal, sistemas que afectan a las distintas clases de suelo y por tanto a las unidades de actuación, los sectores de suelo urbanizable y la actuaciones en suelo rústico.

Artículo 96.- Sistemas de ejecución.

1. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento de ordenación urbanístico y, en su caso, territorial deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además y sólo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido.

El cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días.



2. Los sistemas de ejecución son los siguientes:

a) Sistemas de ejecución privada:

1. Concierto.
2. Compensación.
3. Ejecución empresarial.

b) Sistemas de ejecución pública:

1. Cooperación.
2. Expropiación.
3. Ejecución forzosa.

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido sorgiado por... *J. B. Pérez*
de fecha ...-23-MAR-2004-

El diligenciante es Carrera,



Artículo 97.- Elección del sistema de ejecución.

El sistema de ejecución se determinará conforme a las siguientes reglas:

a) En suelo urbano y urbanizable:

- 1) Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.
- 2) Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.

b) En asentamientos en suelo rústico:

- 1) Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones especiales para la adquisición del suelo preciso y ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas.
- 2) Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con repartelación económica.

c) En sistemas generales: preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

También se definen las obligaciones urbanísticas y la responsabilidad sobre los gastos de urbanización en los artículos 98 y 99 del TRLOTENC:

Artículo 98.- Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles, afectación que se deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 99.- Gastos de urbanización.

1. La inclusión de terrenos en un sector, ámbito o en una unidad de actuación urbanística implica la asunción por parte de los propietarios del coste de la ejecución del planeamiento.
2. Se entienden como gastos de ejecución de planeamiento los necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización. Reglamentariamente se procederá a establecer una relación pormenorizada de estos gastos según la actuación de que se trate, que incluirá, en todo caso,



El Alcalde del Ayuntamiento de La Orotava,

los relativos a las infraestructuras y a los de las obras de urbanización y mejoramiento de vías y espacios libres públicos, así como la repercusión a las entidades o empresas concesionarias o suministradoras, de los gastos de primera instalación y mantenimiento de los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua y saneamiento, conforme a su reglamentación específica.

2. La propuesta del Plan General de Ordenación de La Orotava 2002.

El elemento fundamental de la estrategia de un Plan General es la gestión, y entendemos por gestión los mecanismos legales que permiten la intervención de la administración en la regulación de los aprovechamientos y su relación con el derecho de propiedad, de tal manera que de la conjunción de ambos se obtienen las dotaciones de equipamientos y sistemas de infraestructuras como una reversión a la colectividad de una parte de los excedentes generales por el sistema urbanístico de clasificación y calificación de suelo diferencial entre el valor del suelo inicial y el valor del suelo clasificado.

Por todo ello la gestión debe dirigirse a la obtención de dotaciones importantes a través de la clasificación de sectores de suelo urbanizable, adscribiéndoles sistemas generales, tanto de equipamiento, como de uso o de Infraestructura y el sistema viario de carácter territorial.

El concepto de gestión no debe, en cualquier caso, circunscribirse únicamente a los suelos urbanos y urbanizables, sino que también es posible en el suelo rústico.

La gestión del suelo rústico debe ir orientada a la obtención de suelo de equipamientos, sistema viario y grandes infraestructuras que ayuden a organizar un desarrollo armónico entre la explotación agraria, el paisaje y la calidad de vida de las personas que viven y hacen posible que lo agrario siga coexistiendo. La cesión del suelo necesario debe obtenerse gratuitamente o bien vinculada a alguna unidad de actuación en los asentamientos rurales.

Precisando con mayor detalle, pero de ampliación a cualquiera de las clasificaciones de suelo, la iniciativa debe ser preferentemente privada en cualquier proceso de desarrollo urbano, ya que la lentitud y carencia de medios de la administración dificulta el inicio o impulso de desarrollo por parte de la misma. También es cierto que la iniciativa privada responde básicamente a intereses de rentabilidad y oportunidad vinculados al precio inicial del suelo y no a criterios generales de desarrollo urbano desde el punto de vista territorial y general, no siempre el suelo libre es el más barato, ni el más barato es el ideal para crecer la ciudad. Por todo ello se propone desde el Plan General que la Administración Municipal debe ser la impulsora a través de los mecanismos contemplados por las leyes vigentes cuando la iniciativa privada no haya sido capaz de iniciar el proceso de desarrollo urbano, pasando en ese

El concejal/a de Carrera,

en el momento la iniciativa de la gestión a la administración, principalmente a través del sistema de cooperación, de aquellos sectores o zonas de interés municipal. También la obtención de grandes equipamientos de carácter local o comarcal deben ser iniciados por la gestión pública.

Con el objetivo de facilitar todas estas iniciativas entendemos que es necesaria la creación de sociedades instrumentales para el desarrollo de la gestión urbanística y la promoción pública de viviendas como ya se ha demostrado en otros municipios tanto de Canarias como del resto de España.

Durante el período de información pública después de la aprobación inicial no se han presentado alegaciones que incidieran específicamente sobre la gestión propuesta por el plan general. Por ello se han mantenido los mismos criterios no teniendo modificaciones relevantes, salvo las referidas a algunas superficies en sectores de suelo urbanizable o en unidades de actuación.

3. Las áreas de ordenación.

Para organizar la ordenación en lo referente a la gestión urbanística y al modelo de ordenación se han delimitado áreas de ordenación con los siguientes criterios: deben ser identificables en cuanto a su delimitación geográfica formados por grandes viarios, barrancos o accidentes del territorio. Deben ser, en la medida de lo posible, homogéneas en cuanto a tipologías edificatorias y usos. Deben ser similares a los límites de los barrios ya reconocidos por lo que tienen problemáticas similares ya asumidas por la población, tales como falta de determinados equipamientos, facilidad de accesos, etc. Con todos estos criterios se han delimitado las siguientes áreas de ordenación que se recogen en el correspondiente plano de áreas de ordenación y que se describen a continuación.

En la parte alta y teniendo como límite el Espacio Natural Protegido de La Corona Forestal se ha delimitado el área de MEDIANÍAS ZONA ALTA. Esta zona recoge los núcleos de El Velo, Aguamansa, Las Maravillas, Cañero, Chasna y Benijos.

Entre el Paisaje Protegido de La Resbala y el barranco de Pinolere junto a los límites de La Florida se ha delimitado el área de PINOLERE que recoge el núcleo del mismo nombre.

Entre el límite del área de Medianías Zona Alta y los límites de varios suelos urbanos se creó el área de MEDIANÍAS ZONA BAJA que recoge los núcleos de Barroso, Colombo, Hacienda Perdida, Los Sánchez y Camino del Sauce.



El núcleo de Pino Alto se ha delimitado como un área exclusiva de PINO ALTO, dadas sus especiales circunstancias al estar totalmente dentro del espacio protegido de La Resbala.

El núcleo de La Florida junto al camino de Los Gómez y entre los dos barrancos que los delimitan se ha conformado el área de LA FLORIDA.

El área de LOS FRONTONES está formada por los núcleos de Los Pinos, Camino Polo, Los Frontones, Blas Lluis y Casa Azul en los límites con el casco histórico delimitado por este plan general.

El entorno de la ciudad jardín consolidada de Las Cuevas, Humboldt, Pinalito, El Lagar, etc. Se ha delimitado como el área de Las Cuevas.

El área de CRUZ DE LA CEBOLLA está formada por el barrio del mismo nombre, la zona de la calle Emilio Luque y transversales, Los Cuartos y Opuntia.

Entre el barranco de Las Arenas, la autopista y el acceso de El Ramal se ha delimitado el área de las DEHEASAS.

El área del CASCO delimitado como área de interés cultural y remitido a un Plan Especial de desarrollo por sus especiales circunstancias.

A continuación y colindante con el anterior se ha delimitado el área de MAYORAZGO-CARMENATY, que incluye a los barrios del mismo nombre y a la zona de Lercaro.

En el entorno de la Cruz de los Martillos y colindando con el anterior y la zona de San Jerónimo y la autopista se ha delimitado el área de CRUZ DE LOS MARTILLOS.

Entre el camino del Monturio, la carretera de La Perdoma, la de La Luz y el barranco de San Antonio se ha delimitado el área de SAN ANTONIO y que contiene los núcleos de El Monturio, Las Viñas, San Miguel, Tafuriaste, etc.

Colindando con la anterior en el mismo barranco, la carretera de La Luz y la parte alta de San Jerónimo se ha delimitado el área de LAS CANDIAS y que recoge el núcleo de Las Candias y otros de pequeña entidad.

A continuación y con la carretera de La Luz como eje central se ha delimitado el área de LA LUZ y que recoge los barrios que tienen su acceso a través de la misma carretera.



Por la parte alta de ésta área se ha delimitado a LA PERDOMA teniendo como límites el núcleo urbano del mismo nombre y que incluye a los núcleos de La Puente y El Monigal.

A lo largo de la autopista y junto al polígono de San Jerónimo se ha delimitado SAN JERÓNIMO y que incluye al citado polígono y al de Las Arenas.

El barrio de LA VERA es otra área con el mismo nombre y que comprende al barrio en toda su extensión.

Hacia el norte de la autopista y entre ésta y el mar se han delimitado tres áreas, la de EL DURAZNO, que recoge La Boruga, Páñuelo Cabeza, etc. También la de LOS RECHAZOS-EL TORREON que incluye al núcleo del mismo nombre y al sector de Centro Valle. Por último se delimita la zona de EL RINCON como área individualizada por sus especiales circunstancias.

4. La gestión en el suelo rústico.

La obtención de los sistemas locales y generales ubicados en suelo rústico se obtendrán principalmente por expropiación dado el carácter singular de los mismos. Así mismo y debido a la escasa expectativa de aprovechamientos urbanísticos no se genera la suficiente actividad urbanística que haga factible la delimitación de unidades de actuación en los asentamientos rurales, al menos inicialmente aunque durante la vida del plan general y por los procedimientos recogidos en la legislación vigente se podrán delimitar unidades de actuación no previstas ahora.

5. La gestión en el suelo urbanizable y el aprovechamiento medio.

El listado de los sectores de suelo urbanizable y sus condiciones están recogidos en el FICHERO DE SUELOS URBANIZABLES anexo a esta memoria.

En los suelos urbanizables sectorizados se ha optado por su ejecución mediante cualquiera de los sistemas de ejecución privada a desarrollar posteriormente por cualquiera de los previstos en la legislación vigente.

De los suelos sectorizados se ha diferenciado entre los no ordenados y los ordenados. En éstos últimos se ha mantenido el criterio de que sólo los ordenados por el Plan General (SUSO-PG) tienen su ordenación representada como pormenorizada en los planos del mismo, y los que han sido ordenados por modificaciones puntuales anteriores, o en trámite, así como los que se están desarrollando de acuerdo a un plan parcial que al menos tiene aprobación inicial antes de la del Plan General, se han considerado como Ordenados pero de Ordenación Incorporada (SUSO-QT) y no se ha representado su ordenación detallada; aunque evidentemente su régimen jurídico es el mismo.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno
de fecha 23 MAR 2004



Al Funcionario de Cámara.



De acuerdo a lo previsto en el artículo 60 del TRLOTENC se debe proceder al cálculo del aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado, descartando el no sectorizado.

Para ello se han establecido los siguientes coeficientes de homogenización que expresen el valor atribuido a cada uso y tipología en relación con los demás. También se ha definido un coeficiente que relaciona las distintas intensidades a través de la edificabilidad media.

Por último se ha definido un coeficiente de localización que relaciona los distintos sectores con los grandes sistemas generales tanto de dotaciones como de la red viaria en función de la mayor o menor accesibilidad relacionándolo con las distintas áreas de ordenación establecidas por el plan general a nivel de barrio o zona homogénea.

Coeficientes de uso:

USOS	K USO
RESIDENCIAL	1,00
RESIDENCIAL	1,10
EXTENSIVO	
RESIDENCIAL VPO	0,70
TERCIARIO	1,30
INDUSTRIAL	1,10
INDUSTRIAL-COMERCIAL	1,15

Melero

Se ha considerado el uso residencial como la unidad por ser el mayoritario y a partir de él se han calculado los demás en función de la diferencia de valor entre la repercusión de suelo de los precios medios de venta en el municipio en función de los distintos usos principales.

También se ha considerado el uso de viviendas de protegidas como un uso diferenciado del residencial dadas sus especiales características y en algunas ser de obligada implantación.

Coeficientes de tipología:

Con el mismo criterio de relacionar las diferencias de valor de la repercusión de suelo de cada tipología de acuerdo a los precios medios de venta en el municipio se han determinado los coeficientes que relacionan las diferentes tipologías adoptando como valor unitario el de la edificación cerrada por ser el mayoritario:



TIPOLOGÍAS	K TIPO
EDIFICACIÓN CERRADA	1,00
EDIFICACIÓN ABIERTA	1,10
CIUDAD JARDÍN CJ1	1,20
CIUDAD JARDÍN CJ2	1,30
CIUDAD JARDÍN CJ3	1,40
CIUDAD JARDÍN CJ4	1,40
EDIFICACIÓN MIXTA	1,20
VIVIENDA RURAL	0,90
INDUSTRIAL ABIERTA	1,20
INDUSTRIAL CERRADA	1,10
INDUSTRIAL INTENSIVA	1,15
ORDENACIÓN SINGULAR	1,20

D. JUAN CARLOS para hacer constar que el presente documento ha sido arroulado por *J. C. Alvaro* de fecha 23 MAR 2004



El Subdirector de Cartografía,
[Signature]

Coeficientes de intensidad:

De acuerdo a las edificabilidades medias previstas para cada sector de suelo urbanizable se ha adoptado los siguientes intervalos que generan los correspondientes coeficientes:

INTENSIDAD	K INTENSIDAD
ALTA (mayor de 0,70) m ² c/m ² s	0,90
MEDIA (0,50/0,69) m ² c/m ² s	1,00
BAJA (0,30/0,49) m ² c/m ² s	1,15
MUY BAJA (0,00/0,29) m ² c/m ² s	1,40

Coeficientes de localización:

Se han determinado los siguientes coeficientes de localización relacionando los diferentes sectores y las áreas de ordenación en que están incluidos entre sí y con los sistemas viales principales que representan la mejor o peor accesibilidad a los barrios así como la mayor o menor dotación de sistemas generales y la proximidad a los mismos.

De todo ello se obtienen los siguientes coeficientes:



Gestión Urbanística

DILIGENCIA para hacer constar que el respeto
documento ha sido aprobado por el _____
de fecha: 23 MAR 2004

El Fijo _____ de Barrio,



Área de Ordenación:	
SAN ANTONIO	
LA LUZ	1,00
LA PERDOMA	
LA VERA	
SAN JERÓNIMO	1,10
CRUZ DE LOS MARTILLOS	
MEDIANIAS ZONA BAJA	
MEDIANIAS ZONA ALTA	
PINOLERE	0,85
PINO ALTO	
DEHESAS	1,05
MAYORAZGO-CARMENATY	
LAS CUEVAS	1,10
CASCO	
CRUZ DE LA CEBOLLA	
CRUZ DEL TEIDE	1,00
LOS FRONTONES	
LA FLORIDA	
EL DURAZNO	
LOS RECHAZOS-EL TORREON	1,35
EL RINCÓN	

Con éstos coeficientes y aplicados sobre las edificabilidades asignadas por el plan a cada uno de los sectores, incluidas las superficies de sistemas generales adscritos, se obtiene el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores en unidades de aprovechamiento homogéneas. De acuerdo a lo establecido en el artículo 32,B,2 la diferencia entre ellos no puede ser superior al 15 %, tal y como se puede comprobar en el cuadro adjunto. Este aprovechamiento no tiene una relación directa con los aprovechamientos que se podrán materializar posteriormente en cada plan parcial sino que en realidad sólo es una manera de calcular homogéneamente los aprovechamientos de los distintos sectores para que no exista una diferencia entre ellos superior a la indicada.

El cuadro resumen se acompaña en las siguientes hojas:



CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MÉDIO

SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACION	CLASE	USO	TIPOLOGIA PRINCIPAL	CARACTER.	SUPERFICIE m2s	SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE SG	TOTAL	EDIF. MEDIA m2c/m2s	EDIF. TOTAL m2c
SAN FELIPE	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL EAM Y C1	113.840 Ninguno	0	113.840	0.80	91.072			
SAN ANTONIO	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL EAM C3 Y C2	105.971 Ninguno	0	105.971	0.80	84.777			
RISCO CAÍDO	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL EAA Y C1	90.203 SGEL (1)	21.220	111.431	0.80	89.145			
LERCAZO	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL EAS,EC2 Y C1	217.413 Ninguno	0	247.413	0.80	197.930			
TAFUHASTE	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL C1	108.812 Ninguno	0	108.812	0.55	59.817			
LAS DEHESAS	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL IC3 Y C2	57.785 SGEL (2)	22.959	80.784	0.55	44.431			
BLAS LUIS	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL E46 Y C1	87.555 SGSP Y SGRV-VC-3	28.411	115.906	0.80	92.772			
LA PICADA	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL CC2	29.461 SGEL (5)	12.212	41.673	0.80	33.338			
EL RAMAL	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL CC2	59.249 Ninguno	0	54.244	0.80	13.395			
LA PLAYITA (SA-6)	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL E46 (EA2 Y EA3)	102.166 Ninguno	0	102.466	0.80	81.973			
LA FLORIDA	SECT. ORDENADO RG	RESIDENCIAL CC2	39.556 Ninguno	0	34.556	0.80	27.545			
PAS ARENAS (S-10)	SECT. ORDENADO RG	TERCIARIO ES	158.171 Ninguno	0	158.171	0.75	86.203			
OPUNTIA	SECT. ORDENADO OI	RESIDENCIAL EA5	74.100 SG1, SG2, SG3, SG4, SG5	17.958	92.058	0.80	73.646			
LA BIRUGA (SA-7)	SECT. ORDENADO OI	RESIDENCIAL C3	186.316 SG2A	27.000	213.316	0.25	53.320			
LA MARZAGANA II	SECT. ORDENADO OI	RESIDENCIAL CC3 Y C1	44.860 SG1, (17)	10.990	55.850	0.68	37.978			
CENTRO VALLE	SECT. ORDENADO OI	SERVICIOS CA Y C1	245.336 Ninguno	0	215.336	0.50	107.668			
TOTAL				1.711.089	1.851.887	0.798	1.205.150			

DIFUSIÓN: para hacer constar que el presente
Documento ha sido aprobado por *J. G. M. Muñoz*
Fecha: 23 MAR 2007
El Funcionario de Carrera,

Diligencia para hacer constar que el presente
documento es el establecido por Agustín Flores
de fecha 23 MAR 2004

El Ejecutivo de COTMAC



K USO	K INT.	K TIPO	K LOCALIZ.	K TOTAL	AP. HOM.	AP. MEDIO	Número	Densidad	IDENTIFICACION
					Ud. Aprov.	SECTOR	Viviendas	Viv./Has.	
1,00	0,90	1,10	1,05	1,04	94.669	0,8316	797	70 SAN FELIPE	
0,90	0,90	1,10	1,00	0,89	75.536	0,7128	742	70 SAN ANTONIO	
1,00	0,90	1,10	1,05	1,04	92.666	0,8316	631	70 RISCO CAIDO	
1,00	0,90	1,10	1,05	1,04	205.749	0,8316	1.732	70 LERCARO	
1,00	1,00	1,30	1,00	1,10	77.801	0,7150	514	50 TAFURIASTE	
1,00	1,00	1,30	1,05	1,37	60.649	0,7598	289	50 LAS DEHESAS	
1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	91.845	0,7920	613	70 LAS LLIS	
1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	30.005	0,7200	206	70 LA PIEDAD	
1,00	0,90	1,00	1,05	0,95	41.008	0,7560	380	70 EL RAMAL	
1,00	0,90	1,10	1,05	1,04	85.211	0,8316	687	67 LA PLAYITA (SA-6)	
1,15	1,00	1,20	1,10	0,90	24.880	0,7200	190	55 LA FLORIDA	
1,00	0,90	1,10	1,05	1,52	130.856	0,8273	0	6 LAS ARENAS (S-10)	
1,10	1,40	1,40	1,05	0,93	72.910	0,7920	612	70 OPUNTA	
1,00	1,00	1,10	1,00	2,91	155.219	0,7277	373	20 LA BORUGA (SA-7)	
1,10	1,00	1,10	1,05	1,10	41.776	0,7480	202	45 LA MARZAGANA II	
				1,63	175.876	0,8168	0	0 CENTRO VALLE	
					1.239.004	0,6690	7.997		

Oficina para la Revisión del Plan General de Ordenación de La Villa de La Orotava
Documento Aprobación Definitiva según acuerdo COTMAC 23-12-03



El Funcionario de Carrera,



6. La gestión en el suelo urbano y el aprovechamiento medio.

El listado de las unidades de actuación y sus condiciones están recogidos en el FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN anexo a esta memoria.

De acuerdo a los criterios legales sobre la condición de suelo urbano en sus diferentes categorías el Plan General ha delimitado los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización que deben estar incluidos en Unidades de Actuación, bien la totalidad del ámbito o dividido en varias unidades de actuación.

Por ello se han delimitado unidades de actuación en las diferentes áreas de ordenación ya señaladas y que sirven de referencia a la hora de calcular el aprovechamiento medio dentro de cada área y que permite la transferencia de excesos de aprovechamientos al entender cada una como un ámbito de gestión en suelo urbano.

Se debe destacar que entendidas las unidades de actuación de cada área como un "ámbito" ya ordenado por el plan general, y no remitido a su desarrollo mediante un plan parcial como dice el artículo 36 del TRLOTENC, no deben cumplir los estándares establecidos en el citado artículo, aunque sí se ha mantenido una cierta correspondencia entre las diferentes áreas en cuanto a dotaciones y espacios libres, densidad de viviendas y edificabilidad media, tal y como se puede apreciar en el siguiente cuadro.

También se ha considerado que las unidades de actuación que están en ejecución no entran en el cálculo del aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado al tener derechos y obligaciones propios e independientes de los generados por éste plan general, por lo que deberán seguir ejecutándose de acuerdo al documento anterior.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 60 del TRLOTENC se debe proceder al cálculo del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Para ello se han establecido los siguientes coeficientes de homogenización que expresen el valor atribuido a cada uso y tipología en relación con los demás. También se ha definido un coeficiente que relaciona las distintas intensidades a través de la edificabilidad media. Por último se ha definido un coeficiente de localización que relaciona las distintas unidades con los grandes sistemas generales tanto de dotaciones como de la red viaria en función de la mayor o menor accesibilidad relacionándolas entre sí dentro de las distintas áreas de



ordenación establecidas por el plan general a nivel de barrio o zona homogénea.

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Luis Pérez*
de fecha *23 MAR 2004*.

Coefficientes de uso:

USOS	K USO
RESIDENCIAL	1,00
RESIDENCIAL VPO	0,70
TERCIARIO	1,30
INDUSTRIAL	1,10
INDUSTRIAL-COMERCIAL	1,15



Oficina para la Revisión
del Plan General de Ordenación
de La Villa de La Orotava

Se ha considerado el uso residencial como la unidad por ser el mayoritario y a partir de él se han calculado los demás en función de la diferencia de valor entre la repercusión de suelo de los precios medios de venta en el municipio en función de los distintos usos principales.

También se ha considerado el uso de viviendas de protegidas como un uso diferenciado del residencial dadas sus especiales características y en algunas ser de obligada implantación.

Coefficientes de tipología:

Con el mismo criterio de relacionar las diferencias de valor de la repercusión de suelo de cada tipología de acuerdo a los precios medios de venta en el municipio se han determinado los coeficientes que relacionan las diferentes tipologías adoptando como valor unitario el de la edificación cerrada por ser el mayoritario:

TIPOLOGIAS	K TIPO
EDIFICACION CERRADA	1,00
EDIFICACION ABIERTA	1,20
CIUDAD JARDIN CJ1	1,20
CIUDAD JARDIN CJ2	1,30
CIUDAD JARDIN CJ3	1,40
CIUDAD JARDIN CJ4	1,40
EDIFICACION MIXTA	1,20
VIVIENDA RURAL	0,90
INDUSTRIAL ABIERTA	1,20
INDUSTRIAL CERRADA	1,10
INDUSTRIAL INTENSIVA	1,15
ORDENACION SINGULAR	1,20



Coefficientes de intensidad:

De acuerdo a las edificabilidades medias previstas para cada sector de suelo urbanizable se ha adoptado los siguientes intervalos que generan los correspondientes coeficientes:

INTENSIDAD	K INTENSIDAD
ALTA (mayor de 0,70) m ² c/m ² s	0,90
MEDIA (0,50/0,69) m ² c/m ² s	1,00
BAJA (0,30/0,49) m ² c/m ² s	1,15
MUY BAJA (0,00/0,29) m ² c/m ² s	1,40

Este documento ha sido aprobado por el Pleno
el día 23 MAR 2004

El Alcalde de Carrasco

Coefficientes de localización:

Se han determinado los siguientes coeficientes de localización relacionando los diferentes sectores y las áreas de ordenación en que están incluidos entre sí y con los sistemas viales principales que representan la mejor o peor accesibilidad a los barrios así como la mayor o menor dotación de sistemas generales y la proximidad a los mismos dentro del área de ordenación donde están ubicadas las unidades de actuación. De todo ello se obtienen los siguientes coeficientes:

LOCALIZACIÓN	K LOCALIZACIÓN
BUENA	1,10
MEDIA	1,00
REGULAR	0,90

Siendo la localización BUENA cuando la unidad está próxima o vinculada a vías de sistema general y a grandes dotaciones y equipamientos de carácter municipal o comarcal.

La localización MEDIA es para aquella unidades que están próximas o vinculadas a vías de carácter municipal y a dotaciones y equipamientos de interés superior al del barrio.

La localización REGULAR es para aquellas unidades que están inmersos en el interior del barrio y cercanas a dotaciones y equipamientos a nivel de barrio.

Con éstos coeficientes y aplicados sobre las edificabilidades asignadas por el plan a cada uno de los sectores, incluidas las superficies de sistemas generales adscritos, se obtiene el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores en unidades de aprovechamiento homogéneas. De acuerdo a lo establecido en el artículo 32,B,2 la diferencia entre ellos no puede ser superior al 15 %, tal y como se puede comprobar en el cuadro adjunto. Este aprovechamiento no tiene una relación directa con los aprovechamientos que se podrán materializar



Alcaldía de La Orotava

posteriormente en cada plan parcial sino que en realidad sólo es una manera de calcular homogéneamente los aprovechamientos de los distintos sectores para que no exista una diferencia entre ellos superior a la indicada.

El próximo cuadro representa el cálculo del aprovechamiento medio y el significado de cada una de las columnas es el siguiente:

Identificación: descripción de la unidad.

Área: a la que pertenece y para la que se calcula el aprovechamiento medio.

Tipo1, tipo2, tipo3: tipos edificatorios que se indican en la ficha de unidad.

Edi1, edi2, edi3: superficie edificable de cada tipo.

K1, K2, K3: coeficientes por tipología edificatoria para cada tipo.

EK1, EK2, EK3: superficie edificable de cada tipo homogenizada.

Total EK tipo: suma de las superficies edificables homogenizadas por tipo.

K int.: coeficiente de intensidad.

K loc.: coeficiente de localización.

K uso: cociente de uso.

Total Ed. Hom.: Total edificabilidad homogenizada con todos los coeficientes.

Superua: Superficie total de la unidad de actuación.

Ap. Medio: Aprovechamiento medio de la unidad y el total de área.

Suelo edi.: Superficie neta de suelo edificable.

Edi-total: Edificabilidad total de la unidad de actuación.

Edi-med.: Edificabilidad media de la unidad de actuación.

Sup-sistema: Superficie de sistemas generales adscritos.

A continuación se adjunta un cuadro resumen de todas las unidades de actuación y las áreas de ordenación donde están incluidas y el cuadro del cálculo del aprovechamiento medio completo.

RESUMEN UNIDADES DE ACTUACIÓN SEGUN ÁREAS DE ORDENACION



Área	Nº	Total Identificación	Sup unidad	Sup Edi.	Total Edi.	Edi. Med.	Dotac.	Marks	Mvillas
CRUZ DE LA CEBOLLA	57	UA. CRUZ DE CEBOLLA 1	5.483	3.012	5.231	1.048	1.056	1.321	1.411
CRUZ DE LA CEBOLLA 03	70	UA. CRUZ DE CEBOLLA 2	4.521	2.451	4.823	1.044	1.053	620	570
CRUZ DE LA CEBOLLA	30	UA. C. CEBOLLA 3	3.286	1.482	3.586	0.903	319	1.684	1.727
CRUZ DE LA CEBOLLA 0084	59	UA. C. CEBOLLA 4	13.995	3.318	9.754	0.702	3.312	5.459	5.474
CRUZ DE LA CEBOLLA	73	UA. C. CEBOLLA 5	3.378	1.073	7.242	0.572	1.834	2.025	1.725
CRUZ DE LA CEBOLLA	59	UA. C. CEBOLLA 6	15.370	2.198	5.897	1.057	1.053	1.473	1.473
CRUZ DE LA CEBOLLA 01-29	59	UA. C. CEBOLLA 7	3.566	2.008	3.529	1.103	0	1.586	1.586
CRUZ DE LA CEBOLLA	23	UA. E. CEBOLLA	29.993	13.767	25.257	0.846	2.213	3.193	3.193
CRUZ DE LA CEBOLLA	195	UA. ENRIQUE CEBOLLA 1	17.279	4.713	19.505	1.346	0	12.313	12.313
CRUZ DE LA CEBOLLA	149	UA. ENRIQUE CEBOLLA 2	5.851	1.031	14.915	1.354	0	3.800	3.800
Total del área	527		102.202	43.358	104.487	0.585	16.584	43.782	58
CRUZ DEL TEIDE	130	UA. ENRIQUE CEBOLLA 3	22.124	11.704	17.975	0.662	3.821	11.429	
CRUZ DEL TEIDE	101	UA. CRUZ DEL TEIDE	16.084	6.748	10.122	1.204	3.340	0	
CRUZ DEL TEIDE	53	UA. EL MONTURRO	18.519	13.182	11.918	0.638	2.585	2.941	
CRUZ DEL TEIDE	146	UA. LA CANCILA	33.802	9.874	14.811	1.073	1.514	11	
Total del área	432		69.529	41.579	64.728	0.582	12.820	14.174	82
LA FLORIDA	38	UA. LA FLORIDA 1	8.151	5.913	4.776	0.580	1.315	926	
LA FLORIDA	63	UA. LA FLORIDA 2 (ET)	9.412	5.258	5.199	1.031	2.122	2.456	
LA FLORIDA	7	UA. LA FLORIDA 3 (C)	1.523	1.045	937	0.651	0	483	
LA FLORIDA	73	UA. LA FLORIDA 4	5.261	4.802	4.525	0.495	1.771	3.252	
LA FLORIDA	91	UA. LA FLORIDA 5 (ET)	2.818	1.775	1.120	0.394	0	1.043	
LA FLORIDA	20	UA. LA FLORIDA 6	5.282	3.070	3.604	0.652	629	1.562	
LA FLORIDA	61	UA. LA FLORIDA 7	13.840	5.287	7.184	0.615	1.640	4.235	
LA FLORIDA	35	UA. LA FLORIDA 8	8.404	4.961	4.795	0.571	785	2.859	
Total del área	307		57.096	33.032	36.938	0.447	2.348	16.826	54
LA LUZ	15	UA. LA LUZ 1	5.805	2.950	2.190	0.421	543	1.714	
LA LUZ	20	UA. LA LUZ 2	6.134	4.087	3.223	0.531	826	1.151	
LA LUZ	25	UA. LA LUZ 3	6.460	5.580	4.464	0.528	1.104	1.775	
Total del área	43		20.203	12.617	10.094	0.500	2.845	4.441	53
LA PERDONA	21	UA. EL MORNAL 1	8.765	6.216	4.573	0.509	1.115	2.454	
LA PERDONA	25	UA. LA PERDONA 1	3.011	4.903	5.925	0.545	1.186	1.117	
LA PERDONA	185	UA. LA PERDONA 2	18.106	9.952	18.909	1.044	2.445	7.475	
LA PERDONA	53	UA. LA PERDONA 3	0.745	0.577	5.466	0.551	814	4.063	
LA PERDONA	40	UA. LA PERDONA 4	35.746	4.136	7.280	0.465	3.726	4.522	
LA PERDONA	109	UA. LA PERDONA 5	26.433	12.130	12.813	0.485	6.936	7.387	
LA PERDONA	132	UA. LA PERDONA 6	16.665	8.798	11.780	0.658	2.184	5.123	
LA PERDONA	81	UA. LA PERDONA 7	9.875	4.262	8.110	0.524	2.584	2.872	
LA PERDONA	35	UA. LA PUEBTA	21.774	3.084	4.056	0.345	1.065	3.477	
LA PERDONA	24	UA. E. MUÑOZ 2 (ET)	8.537	4.050	3.885	0.496	1.901	1.867	
Total del área	206		133.358	88.195	83.294	0.624	23.394	40.438	55
LAS CUEVAS	98	UA. EL DRAGO 1	22.483	19.536	15.629	0.481	5.791	7.156	
LAS CUEVAS	16	UA. E. DRAGO 2	5.526	3.169	2.483	0.432	1.008	1.108	
LAS CUEVAS	99	UA. EL DRAGO 3	28.150	19.766	15.813	0.562	4.527	3.877	
LAS CUEVAS	21	UA. LAS CUEVAS	7.129	4.240	3.493	0.476	926	1.913	
Total del área	254		73.288	46.457	57.526	0.509	10.365	14.866	33
LOS FRONTEROS	0	UA. EL RECONDO	14.938	11.939	13.444	1.923	0	0	
LOS FRONTEROS	59	UA. LOS PINOS 1	3.361	3.126	5.094	1.151	855	3.179	
LOS FRONTEROS	103	UA. LOS PINOS 2	12.625	5.420	10.312	0.812	3.558	3.739	
Total del área	162		32.724	23.484	29.709	0.508	6.412	4.818	50
MAYORAZGO CARMENATY	32	UA. EL MAYORAZGO	13.746	6.335	5.093	1.313	5.022	4.068	
MAYORAZGO CARMENATY	57	UA. LA MATORRA	7.150	3.084	5.708	0.744	2.498	3.782	
Total del área	89		20.895	9.260	10.795	0.480	8.328	5.850	36
MEDIANAS ZONA ALTA	19	UA. ASJAMINAS	5.208	3.853	3.090	0.555	843	3.366	
MEDIANAS ZONA ALTA	27	UA. EL VIEJO 1	23.346	15.475	17.390	0.525	1.181	4.726	
MEDIANAS ZONA ALTA	53	UA. EL VIEJO 2	9.831	7.207	7.365	0.718	1.025	1.590	
MEDIANAS ZONA ALTA	41	UA. E. VIEJO 3	13.844	9.113	6.420	0.160	2.220	3.201	
Total del área	190		62.430	34.857	39.025	0.554	5.827	30.035	36
VIA ALTALES ZONA BAJA	72	UA. BARROCOS	14.992	6.383	6.388	0.571	2.548	3.043	
MEDIANAS ZONA BAJA	22	UA. COLOMOS 1	2.437	1.182	2.246	0.629	1.274	1	
MEDIANAS ZONA BAJA	51	UA. COLOMOS 2	7.036	2.274	5.365	0.765	2.338	2.676	
MEDIANAS ZONA BAJA	36	UA. EL SAUCE	6.079	5.171	4.137	2.570	2.234	844	
Total del área	174		32.874	16.660	20.032	0.612	9.130	7.984	53
EL MATORRO	67	UA. RINCONITO	31.026	5.723	7.301	0.651	2.802	3.471	
Total del Área	89		11.206	5.052	7.908	0.492	2.882	3.471	64
PANDIERS	59	UA. RINCONITO 2	11.313	2.425	8.427	0.651	1.375	2.515	
Total del área	89		12.718	9.425	8.427	0.684	2.373	2.523	66
SAN ANTONIO 1	44	UA. LAS CAVILLAS 1	9.833	3.853	7.106	0.722	211	444	
SAN ANTONIO 1	49	UA. LAS CAVILLAS 2	25.808	9.855	7.893	0.512	522	7.515	
SAN ANTONIO 1	47	UA. SAN HIGGINS	12.717	8.503	8.824	0.541	2.457	3.667	
SAN ANTONIO 1	50	UA. TAPILHUASTE	13.052	8.974	7.879	0.526	1.719	3.389	
Total del área	186		48.586	37.312	29.849	0.615	5.808	4.015	38
SAN JERÓNIMO HI	0	UA. SAN JERÓNIMO 2	35.315	17.457	17.637	0.486	5.120	5.220	
SAN JERÓNIMO	0	UA. SAN JERÓNIMO	50.730	29.884	20.584	0.535	2.592	18.524	
SAN JEFICHE HI	0	UA. SAN JEFICHE 1	15.803	11.595	13.354	1.124	3.093	1.106	
Total del Área	0		202.505	99.127	96.095	0.642	16.450	24.218	64
		3656 K1 Regimen Transitorio							



7. Los sistemas generales.

Una parte de los sistemas generales se adscriben a los sectores de suelo urbanizable tal y como se recogen en las diferentes fichas de suelo urbanizable, preferentemente cuando están incluidos o muy próximos a los sectores delimitados. También se han adscrito algunos sistemas a la gestión del suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Tal y como se recoge en el estudio económico-financiero y el programa de actuación el resto de los sistemas generales se obtienen por expropiación como sistema preferente, aunque pueden ser obtenidos por cualquiera de las formas previstas en la legislación urbanística vigente en función de la capacidad de gestión urbanística que sea capaz de poner en marcha el Ayuntamiento cuando tenga aprobado este Plan General.

Como sistemas generales de espacios libres se han ubicado tanto en suelo urbano, como urbanizable y rústico, en función de su ubicación y por tanto adscritos a esa clase de suelo.

Descripción	Superficie	Zona	Clase Suelo
SGEL (1)	21.228	Autopista Risco Caído	SUSNO
SGEL (2)	22.999	Autopista Las Dehesas	SUSNO
SGEL (3)	26.727	Los Frontones	SRPT
SGEL (4)	37.246	La Fuente - Casa Azul	SUCU
SGEL (5)	12.212	La Piedad	SUSNO
SGEL (6)	227.419	Parque Periurbano	SRPA
SGEL (7)	11.585	Doña Chana	SUCU
SGEL (8)	2.739	Los Pinos	SUNCU
SGEL (9)	1.615	Los Pinos	SUNCU
SGEL (10)	2.583	San Jerónimo	SUNCU
SGEL (11)	8.447	Pinolerie	SUCU
SGEL (12)	4.148	Chasna	SUCU
SGEL (13)	3.252	Chasna	SUCU
SGEL (14)	4.080	Chasna	SUCU
SGEL (15)	2.688	Autopista	SRPI
SGEL (16)	5.017	San Jerónimo	SUNCU
SGEL (17)	8.026	El Bosquito	SUSO
SGEL casco	60.000	Plan Especial del Casco	SUCU
TOTAL	402.011		



Por todo ello resulta una superficie total destinada a Sistemas Generales de Espacios Libres de 402.011 m²s.

En el supuesto caso de que se realizaran todas los suelos previstos como crecimiento urbano y urbanizable el número de viviendas previstas en el suelo urbano no consolidado es de 3.805 unidades y que con una densidad de 3,3 habitantes por vivienda, tal y como se ha expresado en el documento de la Directrices de Ordenación General, resulta un total de 12.557 habitantes. En el suelo urbanizable se han previsto 7.997 viviendas que a 3,3 habitantes por vivienda resulta un total 26.390 habitantes.

A pesar de que la población de hecho actual de La Orotava asciende a 39.138 habitantes se ha calculado el número de viviendas, y de habitantes considerando 3,3 hab/viv, para todo el suelo urbano consolidado por la urbanización según cada una de las tipologías edificatorias y sus coeficientes de edificabilidad, obteniéndose el siguiente cuadro resumen:

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Laf Pleso
de fecha 23 MAR 2004

El Planificación de Cartera.



... para hacer constar que el presente
... documento ha sido copiado por ...
da fecha ... 23 MAR 2004



Gestión Urbanística



El Funcionamiento de Carrera,

Tipo	Superficie	Coef	Edif	M2/viv	Viv	Hab
CJ1	13.800	1,4	19.320	168	115	380
CJ2	58.800	0,9	52.920	225	235	776
CJ3	335.000	0,8	268.000	320	838	2.764
EA2	15.000	0,9	13.500	100	135	446
EA3	1.800	1,5	2.700	100	27	89
EA4	55.700	2	111.400	100	1.114	3.676
EC2	435.000	1,9	826.500	100	8.265	27.275
EC3	16.000	2,8	44.800	100	448	1.478
EC4	62.000	3,7	229.400	100	2.294	7.570
EM	330.000	0,8	264.000	160	1.650	5.445
TOTAL	1.323.100				15.121	49.898
EIA	11.600					
EIC	82.000					
ES	18.900					
TOTAL	112.500					
EL	168.100					
DOT	339.000					
Eqp	58.000					
TOTAL	565.100					
TOTAL	2.000.700					



Viviendas	Habitantes	Clase de suelo	M2 Sistemas Grales.
15.121	49.898	SUCU	
7.997	26.390	SUR	
3.656	12.065	SUNCU	
26.774	88.353	5 m2/hab	441.765

Por lo tanto y considerando todas las clases de suelo en los que se admite el uso residencial resultan un total de 92.135 habitantes.

Para el cumplimiento del artículo 32, A, 7, a) del TRLOTENC, donde se establece que se deben prever 5m2s/hab según las necesidades actuales y las previsibles en el futuro, por tanto para 88.353 habitantes resultan 441.765 m2s en total, cantidad inferior a la propuesta por el Plan General de 462.011 m2.

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Leydo Pérez*
de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera,

BIBLIOTECA, para hacer efectiva su el programa
desarrollado la sede apertura por ...
de fecha 2-3-MAR-2004

Luis Pérez



El Ayuntamiento de Tenerife,

Fichero de Gestión Urbanística



Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

FICHEROS DE SUELOS URBANIZABLES

OFICINA PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELDO URBANIZABLE

CONSIDERACIONES GENERALES

1. Mediante el sistema de fichas, el presente volumen contiene la ordenación particularizada y los criterios generales de ordenación de los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable.
2. En cada ficha se indican para cada sector, conforme se establece en las Normas Urbanísticas, los objetivos de su delimitación, criterios para su desarrollo, plazos de desarrollo prioritario y sistema de actuación para cada uno de ellos. Así mismo, contienen los usos globales que se asignan a cada uno, la edificabilidad máxima permitida, las tipologías autorizadas, el número máximo de viviendas y el aprovechamiento medio correspondiente.
3. Igualmente se establecen las pautas generales que han de presidir en cada caso la ordenación en función de los objetivos del Plan General y de las circunstancias concretas del sector.
4. Se indican los sistemas generales adscritos a cada sector con referencia a su denominación y superficie, en los casos en que se ha establecido una asignación preferente.
5. El cálculo del aprovechamiento medio está basado en los criterios explicados en la memoria de Gestión de Suelo Urbanizable.
6. Los sistemas generales incluidos en el sector de suelo urbanizable por su ubicación o por estar dentro de la misma delimitación se entenderán adscritos al sector a los efectos de su obtención directamente.

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN

Estas instrucciones se consideran comunes a todos los sectores.

1. En el desarrollo del Plan Parcial se admite una diferencia de superficie del 3% respecto de la considerada por el Plan General.

Esta diferencia de superficie tiene por objeto la correcta definición de los límites y no el aumento sistemático de dicha cantidad. Si de la medición real del terreno y conservando los mismos linderos grafiados en planos se determinase una superficie total superior o inferior, el Plan Parcial reajustará las cesiones y dotaciones.



2. Las dotaciones y espacios libres previstos en el presente fichero para cada sector se consideran como cantidades mínimas, aunque sean superficies superiores a las dispuestas en el Artículo 36 del TRLOTEC'00 y legislación vigente.

Las modificaciones de superficie total en el sector de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 1 de estas instrucciones significará la modificación de las superficies de dotaciones en la misma proporción.

3. La densidad de viviendas establecida para cada ficha se ha considerado de acuerdo al uso unifamiliar de las tipologías de ciudad jardín con sus parcelas mínimas recogidas en las ordenanzas y en los casos de edificación cerrada, o abierta, se ha considerado una vivienda por cada 100 m² de uso residencial.
4. El vial interior propuesto por el Plan Parcial será como mínimo de 10 metros de ancho, salvo en los casos en los que la propuesta indicativa señale un ancho superior, y en aquellos en que así se señale en la ficha correspondiente.
5. Cuando en los planos y en las fichas de cada sector se señale alguna vía local propuesta para el Plan Parcial su trazado será indicativo, permitiéndose pequeños ajustes en función del mayor grado de definición del Plan Parcial y siempre que no se justifique la solución distinta que consiga el mismo objetivo.
6. En las vías de ancho igual o superior a 12 metros será obligatoria la plantación de arbolado a razón de un elemento por cada 10 metros lineales de vía.
7. Los espacios libres de protección del vial (ELP) no computan a los efectos de dotación de zona verde, espacios libres o edificabilidad, salvo que se pueda inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.
8. Las tipologías permitidas se ordenarán en función de los porcentajes establecidos en cada ficha. En el caso de que no se indique el Plan Parcial podrá optar por establecer los porcentajes de cada una o realizar una sola tipología, sin que aumente la edificabilidad media establecida por el sector. El Plan Parcial no puede crear nuevas tipologías sino que debe materializarse los aprovechamientos previstos con las tipologías ya definidas en el Plan General.
9. La densidad máxima de viviendas establecidas para cada sector en las fichas se transforma en densidad de habitantes por hectárea, parámetro de cálculo



de este Plan General, convirtiendo cada vivienda en 3,3 habitantes de media.

Para adaptar las densidades teóricas a la realidad del mercado y la demanda, este número total de habitantes se puede materializar en distintos tipos de viviendas en función del número de dormitorios con las siguientes condiciones:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| Un dormitorio: | dos habitantes. |
| Dos dormitorios: | tres habitantes. |
| Tres dormitorios: | cuatro habitantes. |
| Cuatro dormitorios: | cinco habitantes. |

DECLARACIÓN: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Luis A. Pérez*
de fecha23 MAR 2004.....



El Funcionario/a/a Carrera,

Diligencia para hacer constar que el presente
documento ha sido aprobado por *Luis Pérez*
de fecha 23 MAR 2004



Gestión Urbanística



El Firma en su calidad de Director.



SUELDO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION	CLASE	USO	SUPERFICIE	SISTEMA		SUPERF. SG	SUPERF. TOTAL
				SUELO	PRINCIPAL		
SAN FELIPE	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	113.840 Ninguno			0	113.840
SAN ANTONIO	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	105.971 Ninguno			0	105.971
RISCO CAIDO	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	90.203 SGEL (1)			21.228	111.431
EL CARRO	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	247.413 Ninguno			0	247.413
TAFURITASTE	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	108.812 Ninguno			0	108.812
LAS DEHESAS	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	57.285 SGEL (2)			22.990	80.784
BLAS LUIS	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	87.555 SGSP Y SGRV-VC-3			28.411	115.966
LA PIEDAD	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	29.461 SGEL (5)			12.212	41.673
EL RAMAL	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	54.244 Ninguno			0	54.244
LA PLAYITA (SA-6)	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	102.166 Ninguno			0	102.166
LA FLORIDA	SECT. ORDENADO PG	RESIDENCIAL	34.556 Ninguno			0	34.556
LAS ARENAS (S-10)	SECT. ORDENADO PG	TERCIARIO	158.171 Ninguno			0	158.171
OPUNTIA	SECT. ORDENADO OI	RESIDENCIAL	74.100 SGEL, SGRV, SGDOT			17.958	92.058
LA BORUGA (SA-7)	SECT. ORDENADO OI	RESIDENCIAL	186.316 SGSA			27.000	213.316
LA MARZAGANA II	SECT. ORDENADO OI	RESIDENCIAL	44.860 SGEL (17)			10.980	55.850
CENTRO VALLE	SECT. ORDENADO OI	SERVICIOS	215.336 Ninguno			0	215.336
TOTAL			1.711.089				1.851.887

SUELDO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO

LA CAÑADA	NO SECT. DIFERIDO	RESIDENCIAL	36.111 Ninguno	0	36.111
TOTAL			36.111		36.111
TOTAL SUELDO URBANIZABLE			1.747.200		1.887.998

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *S. Pérez*
de fecha ...23 MAR 2004.....



El Fichero de Carrera,



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

FICHEROS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADOS

OFICINA PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

DISIDENCIA: para poder constar que el propietario
dicho documento ha sido aprehendido por *Ley P.R.P.*
de fecha 23 MAR 2004 A.



Gestión Urbanística



El Suelo es de su amparo.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION	CLASE	USO	SUPERFICIE	SISTEMA		SUPERF. SG	SUPERF. TOTAL
				SUELO	PRINCIPAL		
SAN FELIPE	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	113.840 Ninguno			0	113.840
SAN ANTONIO	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	105.971 Ninguno			0	105.971
RISCO CAIDO	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	90.203 SGFL (1)			21.228	111.431
LERCARO	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	247.413 Ninguno			0	247.413
TAPURIASTE	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	108.812 Ninguno			0	108.812
LAS DEHESAS	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	57.785 SGEL (2)			22.999	80.784
BIAS LUIS	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	97.555 SGSP Y SGRV-VC-3			28.411	115.966
LA PIEDAD	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	29.461 SGEL (5)			12.212	41.673
EL RAMAL	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	54.244 Ninguno			0	54.244
LA PLAYITA (SA-6)	SECT. NO ORDENADO	RESIDENCIAL	102.466 Ninguno			0	102.466
LA FLORIDA	SECT. ORDENADO PG	RESIDENCIAL	34.556 Ninguno			0	34.556
LAS ARENAS (5-10)	SECT. ORDENADO PG	TERCIARIO	158.171 Ninguno			0	158.171
OPUNTIA	SECT. ORDENADO OI	RESIDENCIAL	74.100 SGEL, SGRV, SGDOT			17.958	92.058
LA BORUGA (SA-7)	SECT. ORDENADO OI	RESIDENCIAL	186.316 SGSA			27.000	213.316
LA MARZAGANA II	SECT. ORDENADO OI	RESIDENCIAL	44.860 SGEL (17)			10.990	55.850
CENTRO VALLE	SECT. ORDENADO OI	SERVICIOS	215.330 Ninguno			0	215.330
TOTAL			1.711.089				1.851.887

DILIGENCIA para hacer constar que el documento ha sido preparado por *Sofía Pérez*
de fecha ...

23 MAR 2004

El Funcionario de Carrera.



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

SAN FELIPE

Categoría de suelo:

SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

JUNTO A CARMENATY Y MAYORAZGO

Tipologías:

EA4 Y CJ

Superficie total del sector (m²s):

113.840

Sistema General adscrito

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Densidad viviendas/Ha:

70 viv/ha

Superficie total (m²s):

113.840

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m²c/m²s):

0,80

Dotaciones:

Las contempladas en la legislación vigente.

Objetivos:

Complejar la trama urbana del entorno de Carmenaty y Mayorazgo, continuando la vía de circunvalación como vial interno.

Condiciones:

Se podrán ubicar cualquiera de las tipologías de Ciudad Jardín para facilitar la adaptación al entorno. La parte complementaria de la vía de circunvalación se deberá ejecutar como parte del vial interior y las dotaciones deberán ubicarse entre esta vía y la autopista.

Sistema de ejecución

PRIVADO

Plazo de ejecución:

PRIMER CUATRIENIO

OFICINA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA

BILICENCIA para hacer constar que el presente
documento ha sido aprobado por
de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera,



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

SAN ANTONIO

Categoría de suelo:

SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación:

ENTRE CARRETERA LA LUZ Y BARRIO SAN ANTONIO

Tipologías:

EA4, CJ3 y CJ2

Superficie total del sector (m²s):

105.971

Sistema General adscrito:

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Densidad viviendas/Ha:

70 viv./ha.

Superficie total (m²s):

105.971

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m²c/m²s):

0.80

Dotaciones:

Las contempladas en la legislación vigente

Objetivos:

Realizar la conexión del Barrio de San Antonio con la carretera de La Luz y con el resto de las urbanizaciones del entorno.

Condiciones:

Ejecutar el tramo complementario de la vía de circunvalación incluido en el Sector como parte del vial interior del Plan Parcial y ubicar tipologías similares a las ya existentes. El 50% del aprovechamiento deberá ser destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado.

Sistema de ejecución:

PRIVADO

Plazo de ejecución:

PRIMER CUATRIENIO

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Ayto. Ilo*
de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera.



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

RISCO CALDO

Categoría de suelo:

SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

C/ RISCO CALDO

Tipologías:

EA2 Y CJ

Superficie total del sector (m²s):

90.203

Sistema General adscrito

SGEL(1)

Superficie sistema general adscrito:

21.228

Densidad viviendas/Ha.:

70 viviña.

Superficie total (m²s):

111.431

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m²c/m²s):

0,80

Las siguientes secciones detallan las características y objetivos de la revisión del Plan General de Ordenación de la Villa de La Orotava.

Dotaciones: Las contempladas en la legislación vigente

Objetivos: Completar la ordenación de las urbanizaciones residenciales existentes aumentando la densidad y conectar la trama urbana con Risco Caldo y Paseo Domínguez Afonso.

Condiciones: Ceder el Sistema General de Espacios Libres incluido en su ámbito, SGEL(1) de 21.228 m². Se puede optar por cualquiera de las tipologías de ciudad jardín para adaptar la ordenación al entorno ya existente.

Sistema de ejecución: PRIVADO

Plazo de ejecución: PRIMER CUATRIENIO

OFICINA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

Dirección para efectuar cualquier consulta sobre el presente documento la ha sido aprobado por *Ayto. Hno.*
da fecha ... 23 MAR 2004

El Funtionario de Carrera:



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

LERCARO

Categoría de suelo:

SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

ENTRE LA CARRETERA LA LUZ Y EL CASCO

Tipologías:

EA6, EC2 Y CJ

Superficie total del sector (m²s):

247.413

Sistema General adscrito:

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Densidad viviendas/Ha:

70 viv./ha

Superficie total (m²s):

247.413

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m²c/m²s):

0.80

Dotaciones:

Las contempladas en la legislación vigente.

Objetivos:

Completar la ordenación del crecimiento del casco con un aumento de densidad en altura y adaptarse a las distintas tipologías de los bordes. Se elige el sistema de ejecución pública dado el interés municipal en resolver la zona de ensanche del casco y los problemas existentes con la excesiva fragmentación de la propiedad. Desarrollar el tramo incluido en el sector de la vía de circunvalación como vial inferior, al tratarse del elemento articulador de la ordenación. Deberá mejorarse el encuentro con la antigua carretera de La Luz como sistema vial urbano.

Condiciones:

Al estar incluido dentro del entorno de protección del casco histórico el plan parcial justificará expresamente que la ordenación propuesta resuelve satisfactoriamente la transición entre un área urbana de alto valor patrimonial y otra de nueva urbanización, tanto a las determinaciones de conformación de la trama urbana y disposición de usos como a las de regulación de la edificación, que contribuyan a la percepción del conjunto histórico y la revalorización ambiental de los espacios de contacto, resolviendo con espacios libres y peatonales el borde del casco.

Sistema de ejecución

PÚBLICO-COOPERACIÓN

Plazo de ejecución:

PRIMER CUATRIENIO

OFICINA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Luz M. Pino*
de fecha ... 23 MAR 2004

El Funcionario de Carrera,



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

TAFURIASTE

Categoría de suelo:

SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

JUNTO A LA URB. LAS VIÑAS Y LA CARR. DE LA PERDOMA

Tipologías:

CJ

Superficie total del sector (m²s):

108.812

Sistema General adscrito:

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Densidad viviendas/Ha:

50 viv./ha.

Superficie total (m²s):

108.812

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m²c/m²s):

0,55

Dotaciones:

Las contempladas en la legislación vigente.

Objetivos:

Completar la trama urbana de la zona residencial de ciudad jardín aumentando la densidad.

Condiciones:

Se prodrán ubicar todas y cualesquier de las tipologias de ciudad jardín. Realizar el tramo indicado en los planos de ordenacion de la vía de circunvalación como vial interior de la ordenación al tralarse del unico sistema vial del sector.

Sistema de ejecución:

PRIVADO

Plazo de ejecución:

SEGUNDO CUATRIENIO

OFICINA PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

Declaro que he leído el presente
y lo apruebo por *Luis Pérez*
el 23 MAR 2004

El Funcionario de Carrera,



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

LAS DEHESAS

Categoría de suelo:

SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

ENTRE LA AUTOPISTA Y LA CARRETERA DE ACCESO

Tipologías:

CJ3 Y CJ2

Superficie total del sector (m²s):

57.785

Sistema General adscrito

SGEL(2)

Superficie sistema general adscrito:

22.999

Densidad viviendas/Ha:

50 viv./ha.

Superficie total (m²s):

80.784

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m²c/m²s):

0,55

Dotaciones: Las contempladas en la legislación vigente.

Objetivos: Completar la ordenación entre la urbanización Las Palmeras y la carretera de acceso aumentando la densidad de la ciudad jardín.

Condiciones: Resolver los accesos a la zona a través de las urbanizaciones colindantes y no a la carretera El Ramal. Ceder el Sistema General de Espacios libres colindante de 22.999 m².

Sistema de ejecución: PRIVADO

Plazo de ejecución: SEGUNDO CUATRIENIO

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por
de fecha 23 MAR 2004

Luis Pérez

El Funcionario de Carrera.



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

BLAS LUIS

Categoría de suelo:

SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

ENTRE CAMINO POLO Y CALLE CARRERO BLANCO

Tipologías:

EA y CJ

Superficie total del sector (m²s):

87.555

Sistema General adscrito

SGSP LOS PINOS- SGKV-VC

Superficie sistema general adscrito:

28.411

Densidad viviendas/Ha:

70 viv./ha.

Superficie total (m²s):

115.965

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m²c/m²s):

0,80

Dotaciones:

Las contempladas en la legislación vigente.

Objetivos:

Solucionar la conexión vial entre Camino Polo y la rotonda del Recodo. Dotar de ordenación residencial en altura como ensanche del casco.

Condiciones:

Adaptación topográfica e integración con la trama urbana colindante. Solución del borde con el barranco con poco impacto paisajístico. Ceder los Sistemas Generales adscritos tanto el de Servicios Públicos (20.200 m²) como el de la Red Vial de la tramo 03 de la Vía de Circunvalación (8.211 m²).

Sistema de ejecución:

PRIVADO

Plazo de ejecución:

PRIMER CUATRIENIO

OFICINA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

BILIBENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Jy P. Pérez*
de fecha 23 MAR 2004



El Fichero tiene su sello,



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

LA PIEDAD

Categoría de suelo:

SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación:

CAMINO LA SIERRA

Tipología:

EC3

Superficie total del sector (m²s):

29.461

Sistema General adscrito:

SGEL(5)

Superficie sistema general adscrito:

12.212

Densidad viviendas/Ha.:

70 viv./ha.

Superficie total (m²s):

41.673

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m²c/m²s):

0,80

Dotaciones:

Las contempladas en la legislación vigente.

Objetivos:

Completar la ordenación del entorno de la Piedad y realizar la conexión entre la salida de los Trazos y Camino Polo. Realizar la vía de conexión propuesta en los objetivos y resolver el borde del barranco con espacios libres y paseos peatonales reduciendo el impacto paisajístico sobre el barranco. Ceder el Sistema General de Espacios Libres adscrito (12,212 m²).

Condiciones:

A estar incluido dentro del entorno de protección del casco histórico el plan parcial justificará expresamente que la ordenación propuesta resuelve satisfactoriamente la transición entre un área urbana de alto valor patrimonial y otra de nueva urbanización, tanto a las determinaciones de conformación de la trama urbana y disposición de usos como a las de regulación de la edificación, que contribuyan a la percepción del conjunto histórico y la revalorización ambiental de los espacios de contacto.

Sistema de ejecución:

PRIVADO

Plazo de ejecución:

PRIMER CUATRIENIO.

OFICINA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Luis M. Ruiz*
de fecha **23 MAR 2004**



El Funcionario de Carrera,



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

EL RAMAL

Categoría de suelo:

SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

ENTRE LA CARRETERA DE ACCESO TF-21 Y LA AV. M. AUX.

Tipologías:

EC2

Superficie total del sector (m²s):

54.244

Sistema General adscrito:

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Densidad viviendas/Ha.:

70 viv/ha.

Superficie total (m²s):

54.244

Uso característico:

RESIDENCIAL

Editabilidad media (m²c/m²s):

0,80

Características principales del suelo: Zona de protección de la red viaria y de las infraestructuras de servicios.

Dotaciones: Las contempladas en la legislación vigente.

Objetivos: Completar la ordenación y la expansión de la zona de Viña Los Frailes y resolver el borde con la antigua carretera de acceso al casco, integrándola en la ordenación y resolviendo el contacto con la zona verde de protección del nuevo acceso al casco.

Condiciones: Continuar el trazado del vial existente y conectar con la antigua carretera de acceso al casco, ubicando las dotaciones y equipamientos como complemento al barrio de Viña Los Frailes.

Sistema de ejecución: PRIVADO

Plazo de ejecución: PRIMER CUATRIENIO

OFICINA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA

Plancha para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Luis Pérez*
de fecha 23 MAR 2006



El Fuerapeño de Carrera,



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELLO URBANIZABLE

Identificación

LA PLAYITA (SA6)

Categoría de suelo:

SECTORIZADO NO ORDENADO

Situación

ENTRE LA CARRTERA LA LUZ Y EL MAYORAZGO

Tipologías:

EA y CJ

Superficie total del sector (m²s):

102.466

Sistema General adscrito

Superficie sistema general adscrito:

0

Densidad viviendas/Ha:

70 viv./ha.

Superficie total (m²s):

102.466

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m²c/m²s):

0.80

Dotaciones: Las contempladas en la legislación vigente.

Objetivos: Continuar la trama urbana del Mayorazgo y la vía de circunvalación como sistema viario local entre el Mayorazgo y la carretera de La Luz resolviendo el enlace con la carretera de la Cruz de los Martillos.

Condiciones: Ejecutar la vía de circunvalación como sistema viario local con la sección y el trazado indicado en la ordenación pormenorizada y estructural del Plan General.

Sistema de ejecución: PRIVADO

Plazo de ejecución: PRIMER CUATRIENIO

OFICINA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Luis Pérez*
de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Cofradía.



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

OPUNTIA

Categoría de suelo:

SECTORIZADO ORDENADO OI

Situación

EL RECOUDO Y CI CARRERO BLANCO

Tipologías:

EA5

Superficie total del sector (m²s):

74.100

Sistema General adscrito:

SGEL, SGRV Y SGDOT

Superficie sistema general adscrito:

17.958

Densidad viviendas/Ha:

70 viv./ha.

Superficie total (m²s):

92.058

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m²c/m²s):

0,80

Dotaciones:

Las contempladas en la Modificación Puntual

Objetivos:

Los previstos en la Modificación Puntual.

Condiciones:

Las establecidas en la Modificación Puntual. Ceder los Sistemas Generales incluidos en el ámbito: SGEL (9.840 m²), Guardia Civil (3.486 m²) y SGRV (4.652 m²). El sistema vial del sector deberá de funcionar como un anillo interior con circulación en un solo sentido y dar el carácter de vía urbana al trazado de la antigua vía de circunvalación.

Sistema de ejecución

PRIVADO

Plazo de ejecución:

PRIMER CUATRIENIO

OFICINA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA

BILIGENCIA para hacer constar que el presente
documento ha sido aprobado por *Ayto. Pleno*
de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera,

Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

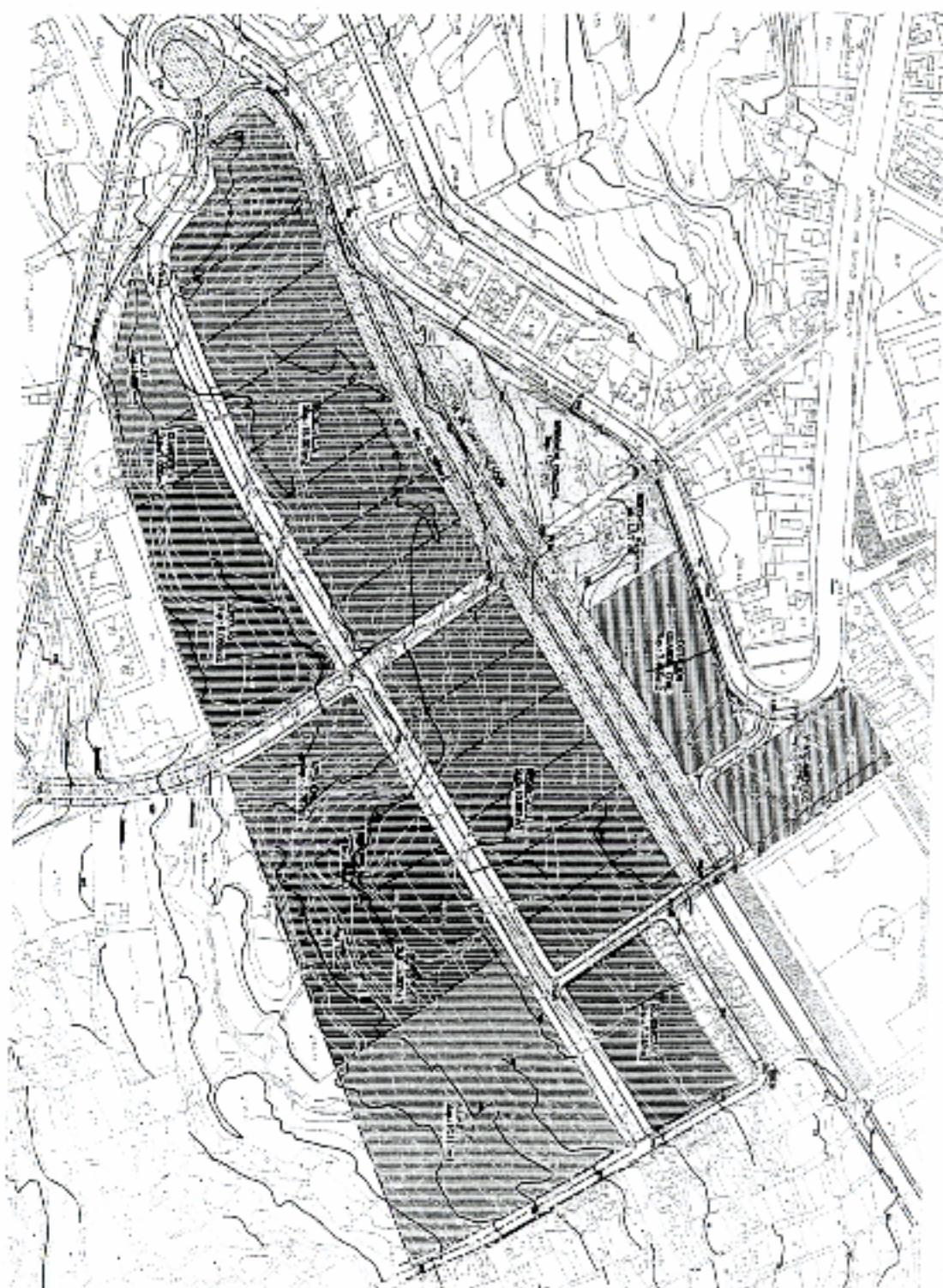
SUELLO URBANIZABLE ORDENACION INCORPORADA

Identificación

OPUNTIA

Situación

EL RECOJO Y CI CARRERO BLANCO



OFICINA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por
de fecha *b7d. Pluv*
23 MAR 2004



El Funcionario de Cartero.



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

LA BORUGA (SAT)

Categoría de suelo:

SECTORIZADO ORDENADO OI

Situación

CAMINO LA BORUGA

Tipologías:

CJ3

Superficie total del sector (m²s):

186.313

Sistema General adscrito

SGSA

Superficie sistema general adscrito:

27.000

Densidad viviendas/Ha.:

20 viv./ha.

Superficie total (m²s):

213.313

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m²c/m²s):

0,25

Dotaciones:

Las previstas en el Plan Parcial y en la legislación vigente

Objetivos:

Culminar el proceso de urbanización del Plan Parcial La Boruga.

Condiciones:

Desarrollar el Plan Parcial aprobado definitivamente el 27-03-2001 por el Ayuntamiento de La Orotava y cumplir los plazos y objetivos del mismo.

Sistema de ejecución

PRIVADO

Plazo de ejecución:

PRIMER CUATRIENIO

OFICINA PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

BILICENCIA: para tener conste que el presente
documento ha sido suscrito por *López Pérez*
de fecha *23 MAR 2004*



El Funcionario de Serrera,

Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

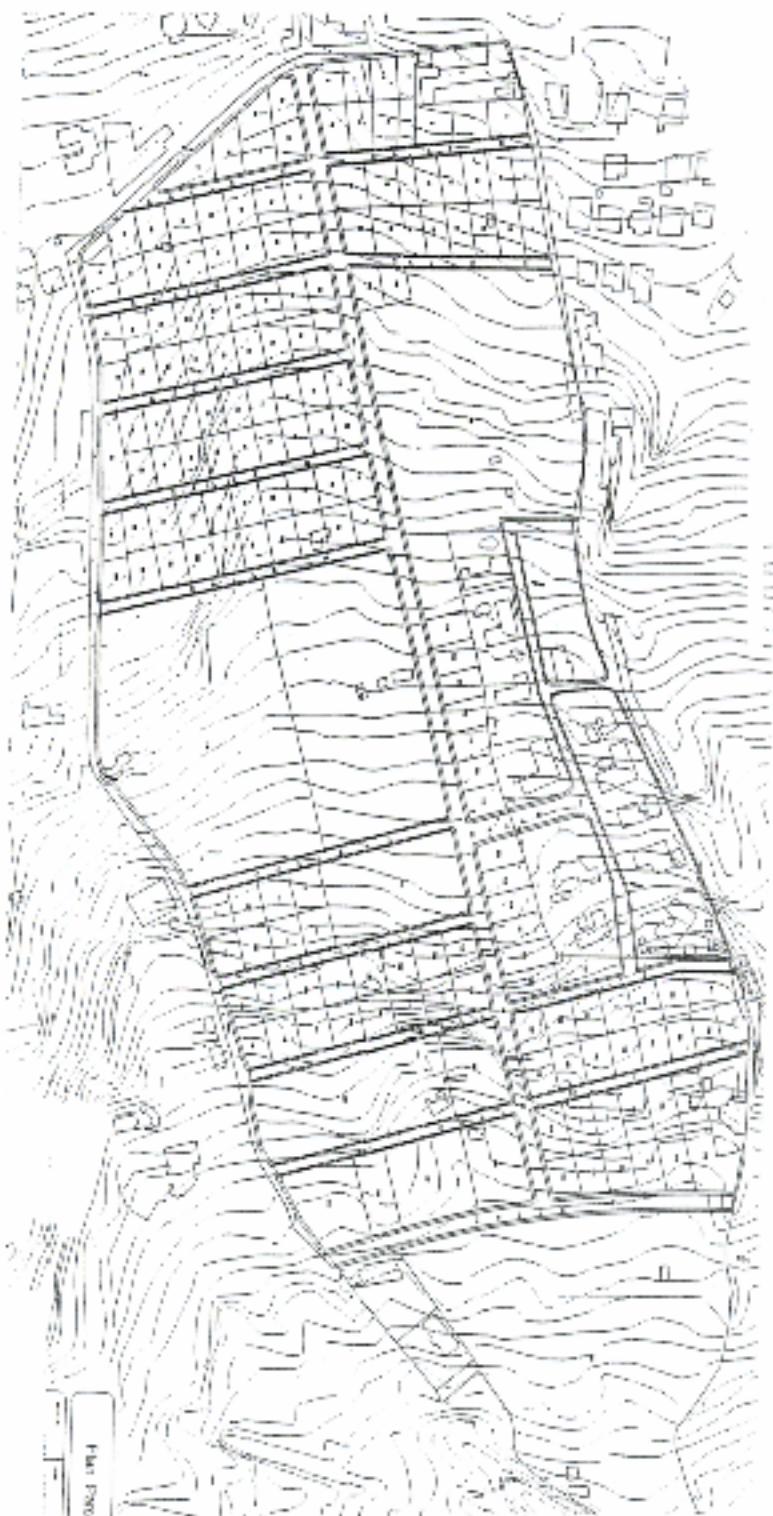
SUELO URBANIZABLE ORDENACION INCORPORADA

Identificación

LA BORUGA (SA7)

Situación

CAMINO LA BORUGA



DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *S. Pérez*
de fecha 23. MAR. 2004.



El Funcionario de Carrera:

[Signature]



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

LA MARZAGANA II (S11)

Categoría de suelo:

SECTORIZADO ORDENADO OI

Situación

LA MARZAGANA

Tipologías:

CJ1 Y EC3

Superficie total del sector (m²s):

44.860

Sistema General adscrito

SGEL

Superficie sistema general adscrito:

10.890

Densidad viviendas/Ha.:

45 viv/Ha.

Superficie total (m²s):

55.850

Uso característico:

RESIDENCIAL

Edificabilidad media (m²c/m²s):

0.68

Dotaciones:

Las del Plan Parcial y la legislación vigente.

Objetivos:

Completar la Ordenación de la primera fase de la Marzagana en los plazos y con las condiciones establecidas en el Plan Parcial aprobado el 27/03/2001 por el Ayuntamiento de La Orotava.

Condiciones:

Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial. Deberá resolver los problemas de conexión con el resto del entorno y solucionar la compatibilidad del sistema de espacios libres (SGEL y local) con el vial.

Sistema de ejecución:

PRIVADO

Plazo de ejecución:

PRIMER CUATRIENIO

OFICINA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA

BILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Leyte Plan* de fecha 23 MAR 2004



El Funtionamiento de Carrera,

Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

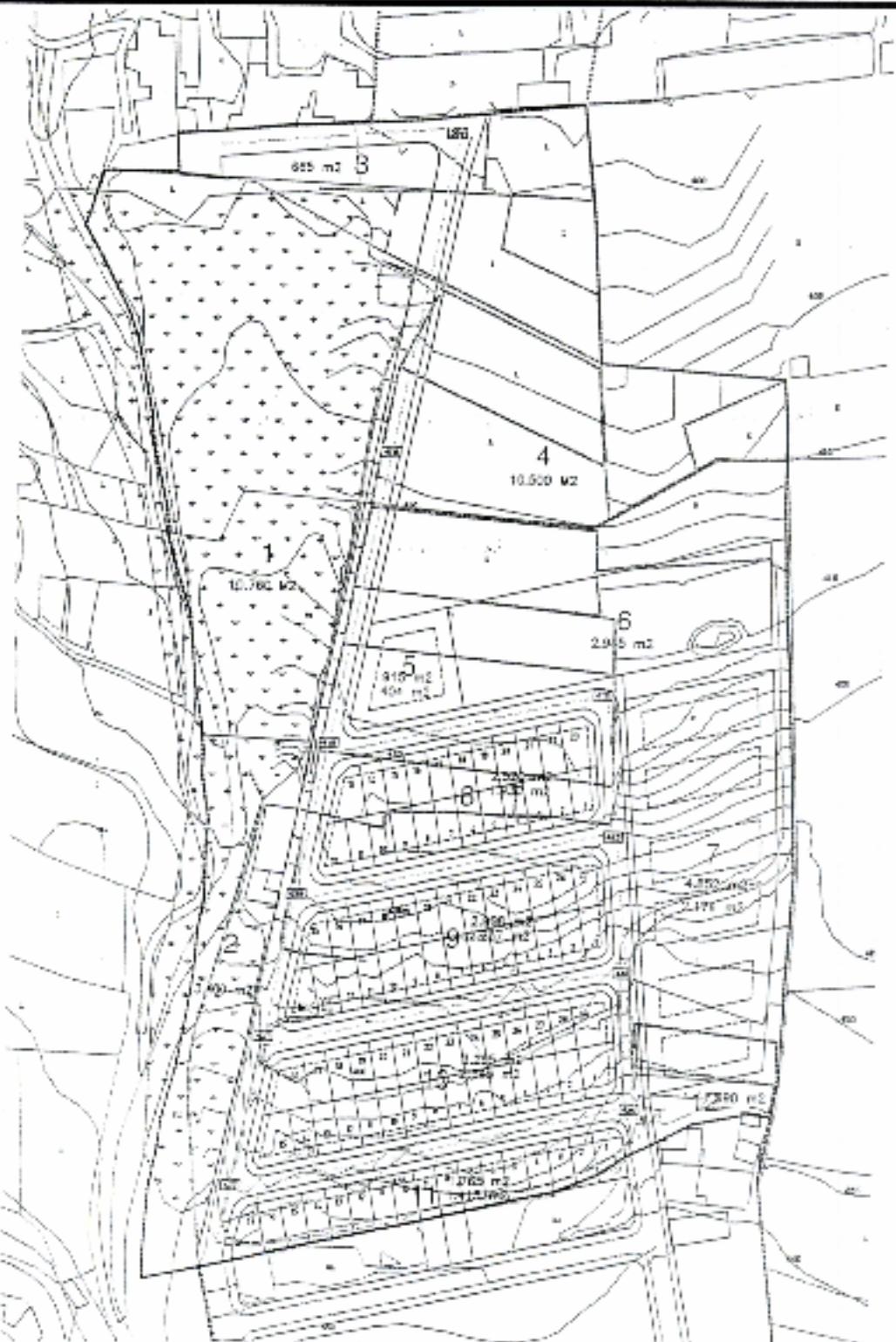
REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELTO URBANIZABLE ORDENACION INCORPORADA

Identificación

LA MARZAGANA II (S11)

Situación LA MARZAGANA



DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Leyda Pérez*
de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera,
[Signature]



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

CENTRO VALLE

Categoría de suelo:

SECTORIZADO ORDENADO OI

Situación

CAMINO EL TORREÓN/AUTOPISTA

Tipologías:

EA Y CJ

Superficie total del sector (m²s):

215.336

Sistema General adscrito:

Ninguno

Superficie sistema general adscrito:

0

Densidad viviendas/Ha:

SERVICIOS

Superficie total (m²s):

215.336

Uso característico:

SERVICIOS

Edificabilidad media (m²c/m²s):

0.50

Dotaciones:

Las previstas en el Plan Parcial y en la legislación vigente

Objetivos:

Culminar el proceso de urbanización del Plan Parcial Centro Valle

Condiciones:

Desarrollar el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de La Orotava y cumplir los plazos y objetivos del mismo.

Sistema de ejecución

PRIVADO

Plazo de ejecución:

PRIMER CUATRIENIO

OFICINA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA

El funcionario que firma reconoce que el presente
documento ha sido aprobado en la fecha
23 MAR 2004



El Funcionario de Cartera,

Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

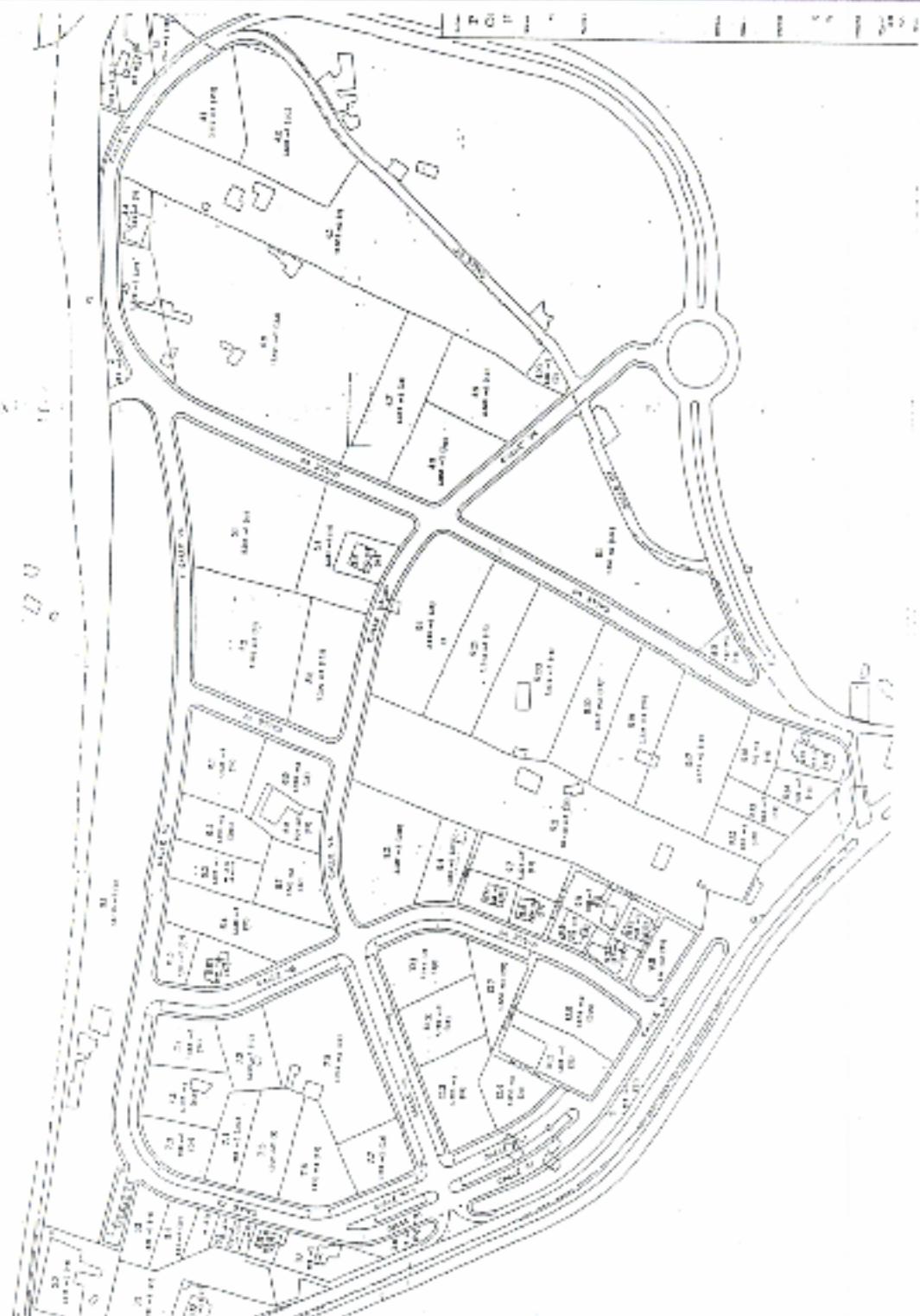
SUELTO URBANIZABLE ORDENACION INCORPORADA

Identificación

CENTRO VALLE

Situación

CAMINO EL TORREON/AUTOPISTA



OFICINA PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

BIGOTERIA que el Plan General que el presente documento ha sido aprobado por *José Pérez*
de fecha 23 MAR 2004



El Funcionamiento de la villa.



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

FICHEROS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADOS Y ORDENADOS POR EL PLAN GENERAL

OFICINA PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

DILIGENCIA: para saber certificar que el presente documento ha sido aprobado por *Sergio Pérez*
de fecha *23 MAR 2004*



El Funcionario de Carrera,



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (PG) Identificación **LA FLORIDA**

Situación: CAMINO LOS GOMEZ

Área ordenación: LA FLORIDA

Edificabilidad	Tipologías	m2s	m2c/m2s	m2c	m2/viv	Num. viv
	1 EC2	9.453	1,90	17.961	100	180
	2	0	0,00	0	1	0
	3	0	0,00	0	1	0
	4	0	0,00	0	1	0
						Total : 180

Dotaciones y Equipamientos	Espacios libres	5.988 m2s	Total suelo unidad	34.556 m2s
	Docente	0 m2s	Total suelo edificable	9.453 m2s
	Deportivo	11.291 m2s	Total edificabilidad	17.961 m2c
	Sociocultural	0 m2s	Total de cesiones	24.182 m2s
	Vial	6.903 m2s	Edificabilidad media	0,520 m2c/m2s
Sistemas generales adscritos	Ninguno			
Superficie de sistema general				0 m2s

Gestión	Sistema de ejecución:	Privado en el Primer Cuatrienio
	Se deberá desarrollar la ordenación pormenorizada propuesta por el Plan General y cada anticipadamente los terrenos destinados a campo de fútbol para la ejecución del mismo. Resolver los problemas de borde con el barranco y con las edificaciones existentes en el entorno. Deberá destinar el 20% de la superficie construida residencial a un destino prioritario de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.	
Observaciones		

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *J. M. Pérez*
de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera,



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (PG) Identificación LAS ARENAS (S10)

Situación Las Arenas

Área ordenación: San Jerónimo

Edificabilidades	Tipologías		m2s	m2c/m2s	m2c	m2/viv	Num. viv
	1	ES	82.940	0,75	62.205	00.000.000	0
	2	ES	24.734	0,75	18.551	00.000.000	0
	3	ES	3.712	0,75	2.784	00.000.000	0
	4	ES	3.455	0,75	2.591	00.000.000	0

Total : 0

Dotaciones y Equipamientos	Espacios libres	7.839	m2s	Total suelo unidad	158.171	m2s
	Docente	0	m2s	Total suelo edificable	114.841	m2s
	Deportivo	0	m2s	Total edificabilidad	86.131	m2c
	Sociocultural	1.607	m2s	Total de cesiones	43.329	m2s
	Vario	33.883	m2s	Edificabilidad media	0,545	m2c/m2s

Superficie de sistema general 0 m2s

Gestión	Sistema de ejecución:	EXECUCIÓN PRIVADA
No se incluye la superficie espacio libre anexa a la autopista conforme al P.P. de 2000. Se reajusta la delimitación del sector y red vialia conforme a las condiciones impuestas a la aprobación del plan parcial por resolución de la Consej. de Obras Públicas de 22/03/01. Se adscribe a este sector la ejecución de conexiones exteriores con el polig. de San Jerónimo y la canalización y cubrición del barranco según instrucciones del Cons. Insular Aguas en una superficie total exterior de 7.847 m2. Se aplica la tipología ES edific. singular pero con edificabilidad menor de 0,75 m2/m2 para no exceder la edificabilidad permitida por el plan parcial de 2000 de 86.454 m2, conservando el resto de condiciones particulares del plan parcial. Parte del sector ha sido incorporado a UA las Arenas para resolver encuentro con Autop.		
Observaciones		

EN LA PTA. para firmar constar que el presente
documento ha sido aprobado por *Luis Paez*
el día ... 23 MAR 2004 ...



Al Tercer aniversario de Carrera.



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

FICHEROS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADOS DIFERIDOS

OFICINA PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

DILIGENCIA: por medio consta que el presente documento ha sido aprobado por *Ayto. La Orotava*
de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Camera,

[Handwritten signature]



Fichero de Gestión Urbanística

Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE

Identificación

LA CAÑADA

Categoría de suelo:

NO SECTORIZADO DIFERIDO

Situación

Entre el camino de La Cañada y camino Polo

Uso característico:

Residencial

Superficie total del sector (m²s):

54.244

Objetivos:

Completar el desarrollo residencial cuando el resto de los suelos propuestos en los bordes del casco hayan sido ejecutados

Condiciones:

Garantizar la conexión entre los dos caminos y completar la trama urbana.

Diligencia para efectos que el presente documento ha sido aprobado por *Ayto. Pleno*
de fecha _____

23 MAR 2004

El Funcionario de Carrera,

Fichero de Gestión Urbanística



Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA

FICHERO DE PLANES ESPECIALES DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

OFICINA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA

PLANO DE LA VILLA DE LA OROTAVA, para constatar que el presente documento ha sido aprobado por
de fecha

23 MAR 2004

ayto. Puerto

El Fiscales de la Villa de La Orotava.



Ficheros de Planes Especiales de Desarrollo

Documento para su Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA

PLAN ESPECIAL: de Protección del Casco

Situación: Ambito redelimitado del casco de La Villa.

Objetivos:

- a) Este Plan General determina expresamente la redacción de un Plan Especial de Protección del Casco, en el ámbito de suelo urbano de interés cultural delimitado y grafado en los planos correspondientes de ordenación.
- b) El mencionado Plan Especial tendrán su motivación y determinaciones en éste Plan General, y en aplicación de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, Ley 4/99 de 15 de Marzo.
- c) Hasta tanto no se redacte, apruebe y entre en vigor el Plan Especial de Protección del Casco, quedarán suspendidas las licencias durante un año a partir de la Aprobación Inicial del presente Plan General. Si la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Casco se produce antes del año posterior a la Aprobación Inicial del presente Plan General, la suspensión de licencias será levantada.
- d) Deberá ubicar en el conjunto del área delimitada 54.000 m² de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres, en el que se podrán incluir aquellos espacios ya existentes de superficie no inferior a 1.000 m².

Sistema de Ejecución: Pública-Cooperación

Plazo de Ejecución: un año