



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 1.1 MAYO 2005



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández

DILIGENCIA: Para hacer constar que
presente documentación ha sido aprobada por
el Pleno el Ayuntamiento de la Villa Histórica de
Santiago del Teide en sesión extraordinaria de.

13 JUN. 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Carlos Andrés Rodríguez-Figueroa Sánchez



PLAN OPERATIVO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTIAGO DEL TEIDE

B: ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

NORMAS URBANÍSTICAS

Suelo urbano no consolidado residencial.

Suelo urbanizable residencial

Suelo turístico: urbano y urbanizable

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Mayo 2005

CCRS arquitectos

APROBADO

Gobierno
de CanariasConsejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Dirección General
de Ordenación del Territorio

PONENCIA TÉCNICA TENERIFE 27/04/2005

VI.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS SUELOS SUSPENDIDOS Y SUBSANACIÓN DE REPAROS DEL PGO DE SANTIAGO DEL TEIDE (96/01).

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE y de forma **PARCIAL** el Plan General de Ordenación de Santiago del Teide, de acuerdo con lo previsto en el artículo 43.2.c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo, los suelos urbanizables (excepto los turísticos), los urbanos no consolidados, (excepto los turísticos) y los núcleos rurales de Las Manchas, Valle de Arriba y El Retamar, así como las modificaciones provenientes del suelo aprobado definitivamente en el acuerdo de la COTMAC de 30 de Julio de 2002, a reserva de la subsanación, de forma previa a su publicación, de las deficiencias que se detallan a continuación y **MANTENER LA SUSPENSIÓN** del suelo urbanizable turístico y el urbano consolidado turístico de Puerto Santiago - Los Gigantes, hasta que entre en vigor el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de la Isla de Tenerife.

Las deficiencias a subsanar son:

1. DERIVADAS DEL INFORME PROPUESTA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**a) El artículo 010 de la normativa pormenorizada:****o Debe de eliminarse:**

- El párrafo que admite el aumento de volumen, ya que las edificaciones residenciales se encuentran fuera de ordenación.
- El párrafo que determina que "las licencias concedidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General podrán prorrogarse de acuerdo con el planeamiento aprobado y la legislación aplicable".

o Debe de regularse expresamente las obras de conservación y mejora.

- b) En cuanto a las disposiciones transitorias de aplicación en los núcleos turísticos de Puerto Santiago - Los Gigantes de la normativa pormenorizada, en el apartado de áreas residenciales, se propone dejarlas como estaban antes de estimar la alegación nº16, es decir, admitiendo nuevas viviendas en parcelas individuales con superficie no inferior a 500 m² y en parcelas residuales.**
- c) Ambito de Suelo Urbano No Consolidado La Vigilia II: debe de reordenarse el ámbito con su ficha correspondiente, manteniendo los estándares y edificabilidad del planeamiento anterior, sin sobrepasar los estándares y edificabilidad que establece el Texto Refundido.**
- d) El sector E se propone que se clasifique como suelo rústico de protección territorial, debiendo de recogerse la vía.**
- e) Los sectores D y AB deben de tener la misma calificación, suelo urbanizable sectorizado.**

2. DERIVADAS DEL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO

El informe coincide con lo expuesto en el de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, por lo que propone que en los artículos 004 y 005 de la normativa pormenorizada se eliminen el uso exclusivo residencial y el concepto de residencia turística ya que el uso exclusivo es el turístico.

PLAN OPERATIVO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTIAGO DEL TEIDE

B: ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA



INDICE NORMAS URBANÍSTICAS B

TÍTULO QUINTO.....	1
SUELO URBANO	1
Art. 117 Zona 3: Casas aisladas	1
Art. 119 Zona 4: Bloques aislados	1
Sección 5ª. Disposiciones relativas a los solares de ocupación singular	3
Art. 001 Definición y parámetros generales	3
Art. 002 Condiciones generales para los solares de ocupación singular.....	3
Art. 003 Zona 6. Volumetría especial.....	4
Art. 004 Zona 7: Agrupación unitaria de casas.....	4
Art. 005 Zona 8: Casas aterrazadas.....	5
Sección 6ª. Disposiciones relativas a los Planes Especiales.....	6
Art. 006 Plan Especial de Puerto Santiago.....	6
Sección 7ª. Disposiciones relativas a los Polígonos de actuación.....	7
Art. 007 Objeto de su delimitación.....	7
Art. 008 Aplicación de la normativa en los Polígonos de Actuación.....	8
Art. 009 Limitaciones de las plazas turísticas	10
Art. 010 Usos y volúmenes fuera de ordenación en núcleos turísticos.....	11
Capítulo tercero Disposiciones relativas a Suelo urbano no consolidado	13
Art. 011 Objeto de la delimitación de suelo urbano no consolidado.....	13
Art. 012 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado	13
Art. 013 Determinaciones del planeamiento en suelo urbano no consolidado.....	14
TÍTULO SEXTO	24
SUELO URBANIZABLE	24
Capítulo primero: Disposiciones de carácter general.	24
Art. 014 Definición.....	24
Art. 015 Sectores de suelo urbanizable.....	24
Art. 016 Determinaciones del planeamiento derivado en suelo urbanizable	24
Art. 017 Condiciones para el fraccionamiento de sectores.....	25
Art. 018 Contenido de los Planes Parciales	26
Art. 019 Aprovechamiento.....	29
Art. 020 Reservas de suelo para sistemas.....	



Art. 021	Derechos y deberes de los propietarios	30
Art. 022	División en zonas.....	30
<i>Capítulo segundo: Suelo Urbanizable Ordenado</i>		<i>41</i>
<i>Arguayo. Sector Este</i>		<i>41</i>
<i>Capítulo tercero: Suelo Urbanizable Sectorizado no ordenado de uso residencial</i>		<i>49</i>
<i>Sector Casa Patio.....</i>		<i>49</i>





TÍTULO QUINTO

SUELO URBANO

Capítulo primero Disposiciones generales

Son de aplicación las disposiciones generales correspondientes al Suelo urbano del municipio de Santiago del Teide aprobadas definitivamente el 30 de julio de 2002, recogidas en el texto refundido.

Capítulo segundo Disposiciones específicas para las zonas

Son de aplicación las disposiciones particulares para las zonas correspondientes al Suelo urbano aprobadas definitivamente el 30 de julio de 2002, recogidas en el texto refundido. Se completan los siguientes artículos que hacen referencia a zonas exclusivas de suelo urbano no consolidado, urbanizable o exclusivo de los núcleos de Puerto Santiago- Los Gigantes. Se completan los siguientes artículos.

Art. 117 Zona 3: Casas aisladas

1. Las subzonas a y b se sitúan en polígonos de actuación de Puerto Santiago – Los Gigantes, se regulan específicamente para cada polígono en las correspondientes fichas.

Art. 119 Zona 4: Bloques aislados.

1. Corresponde a aquellos sectores, generalmente en Planes Parciales con finalidad turística, donde la edificación se concentra en bloques con cierta altura y baja ocupación del terreno. En la medida en que se trate de reconocer diversidad de situaciones existentes, pautadas desde cada Plan Parcial con parámetros muy variados, las condiciones de edificación podrán diferir ligeramente en cada uno de ellos.
2. Las condiciones de ordenación de la edificación se detallan en las diferentes Unidades o Polígonos de Actuación. Allí donde no vengan definidas se establecen como norma general las siguientes:
 - a) Frente mínimo de 25 metros y superficie mínima de parcela 800 metros cuadrados.



- b) Una ocupación máxima del 40% incluyendo en ella tanto la edificación principal como las construcciones auxiliares.
 - c) Altura máxima de 13 metros correspondientes a planta baja y tres plantas, con un volumen máximo edificable de 5,5 metros cúbicos por metro cuadrado de suelo, y una edificabilidad de 1,6 m²/m².
 - d) La construcción de hoteles y apartamentos u otras instalaciones destinadas a alojamientos turísticos se admiten exclusivamente en el núcleo turístico de Puerto Santiago - Los Gigantes, delimitado en los planos de clasificación y calificación del suelo. Todos ellos se ajustarán a las determinaciones establecidas por la Ley 7/1995 de 6 de Abril, de Ordenación de Turismo de Canarias.
 - e) La edificación se retrasará al menos tres metros con respecto a todos los linderos. Si se construyen diferentes bloques en la misma parcela, la separación entre ellos será mayor que la semisuma de sus respectivas alturas absolutas, pudiendo reducirse esta distancia hasta la mitad cuando una de las fachadas no tenga más de quince metros de longitud y carezca de aberturas correspondientes a estancias habitables.
 - f) El uso podrá ser turístico, de acuerdo con los puntos 1 y 2d de este artículo, o de equipamientos públicos, pudiendo asimismo ocuparse las dos primeras plantas con comercial o servicios.
3. Las dependencias de servicio existentes en la zona 4* situada en la manzana del Hotel Playa de la Arena están fuera de ordenación, no podrán aumentar su volumen y su uso queda limitado a garajes y servicios de los apartamentos existentes, situados en el frente de la Avenida Marítima. No se admiten usos públicos ni comerciales.



Sección 5ª. Disposiciones relativas a los solares de ocupación singular.

Art. 001 Definición y parámetros generales.

1. Las presentes disposiciones se refieren a aquellas construcciones que respetando las características de la edificación aislada, reúnen por sí solas, o por el hecho de presentarse agrupadas unas cualidades específicas que exigen un especial reconocimiento. Así ciertos grupos de construcciones existentes, que por su complejidad encajan difícilmente en la definición de las casas o bloques aislados; o también las construcciones escalonadas en terrenos de notable pendiente.
En todo aquello no especificado en este artículo y en los de las zonas respectivas, se regirán por las determinaciones correspondientes a la edificación aislada.
2. La parcela se definirá por su superficie y anchura mínimas. Cada parcela proveerá espacio suficiente para el aparcamiento de los vehículos propios y su maniobra.
3. La edificación correspondiente a cada parcela vendrá definida por un coeficiente de ocupación, una altura máxima y unas separaciones mínimas de sus lindes.
4. Se distinguen las siguientes zonas:
Zona 6: Volumetría especial.
Zona 7: Agrupación unitaria de casas.
Zona 8: Casas aterrazadas.

Art. 002 Condiciones generales para los solares de ocupación singular.

Las obras de ampliación, sustitución o construcción de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros:

- a) La forma y tamaño de la parcela varían en las diferentes zonas y sectores, para los que se fijarán unos límites específicos.
- b) La altura máxima se fija en siete metros, equivalente a planta baja y una planta, admitiéndose la construcción de una planta sótano siempre que respete la ocupación y retranqueo fijados.
- c) No se limita el vuelo de los cuerpos salientes, siempre que cumplan las determinaciones del artículo 35.8.





Zona 6. Volumetría especial.

1. Corresponde a ordenaciones de volúmenes existentes en algunos Planes Parciales donde la definición de la forma edificada, más que a unas alineaciones, ocupación y altura reguladora se ha de referir a un proyecto específico o bien a la fijación de perímetros y perfiles reguladores para cada parcela. Tal sería el caso de los bloques escalonados de Playa del Sol, del hotel en la Hondura o del Poblado Canario en Los Gigantes. Dada su singularidad se trata de hecho de reconocer lo existente, con sus parámetros específicos, pautando los criterios generales para las nuevas ordenaciones en este sentido.
2. Las condiciones de ordenación de la edificación se fijan detalladamente para cada una de las unidades de zona referenciadas. Los proyectos se desarrollarán unitariamente para cada unidad de zona, fijando la cota de referencia de la planta baja, el perímetro edificable y el perfil regulador envolvente del volumen máximo admitido.

Art. 004

Zona 7: Agrupación unitaria de casas.

1. Corresponde a aquellas agrupaciones de apartamentos o bungalows, que se distinguen precisamente por el carácter unitario del proyecto conjunto y por la uniformidad de las soluciones tipológicas y de los acabados. Se plantean en muchas de las iniciativas de planeamiento parcial dada su singular aceptación por parte de la demanda turística. Las construcciones suelen adosarse conformando espacios de uso comunitario (jardines, piscinas...) y tener por lo general una o dos plantas de altura.
2. Las condiciones de ordenación de la edificación pretenden recoger estas características y para ello fijan además de las disposiciones generales ya enunciadas:
 - a) Una parcela con una superficie mínima de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) y un frente mínimo de veinticinco metros (25 m.).
 - b) Una ocupación máxima por parcela de un 50% incluyendo todas las construcciones (principales y auxiliares), con un volumen máximo edificable de 3,5 metros cúbicos por metro cuadrado de suelo, y la edificabilidad de 1 m²/m². No se sobrepasará en ningún caso la altura de 7 metros, equivalente a planta baja y piso.
 - c) Un retranqueo mínimo de 3 metros a cualquier lindero.



- d) El uso será el definido como uso global en el área donde se localice la zona.
- e) El proyecto deberá asimismo especificar el tratamiento de las áreas no ocupadas por la edificación.
- f) Excepcionalmente, se admite el uso comercial en el frente de la Avenida Marítima en las zonas señaladas como 7*
- g) A fin de regularizar el frente de la calle de José González, se admite la construcción de una planta sobre rasante en los apartamentos Barlovento y Sotavento. Dicha regularización precisará de un estudio de detalle unitario o para cada grupo de apartamentos.

Art. 005

Zona 8: Casas aterrazadas.

1. Corresponde a agrupaciones de apartamentos o bungalows con similares características de las descritas en la zona anterior y con la principal particularidad de que se disponen sobre terrenos de notable pendiente.
2. Esta normativa pretende prestar una especial atención a la relación de la edificación con el terreno y por ello fija las siguientes condiciones:
 - a) La parcela deberá contar con una superficie mínima de 400 metros cuadrados y un frente mínimo de diez metros.
 - b) Se admiten dos plantas habitables, en los casos que se indique específicamente se admiten tres plantas y hasta 10 metros de altura, debiendo adecuarse su disposición, separaciones a linderos y límites de altura de acuerdo con los gráficos que se adjuntan.
 - c) La ocupación máxima no superará el 50% de la parcela, ni la profundidad de los cuerpos construidos superará los treinta metros medidos perpendicularmente a la alineación de vial.
 - d) El volumen máximo edificable será de $3,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y la edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
En los casos en que se admiten tres plantas el volumen máximo será de $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y la edificabilidad máxima de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - e) El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3 metros.
 - f) El ámbito edificable máximo de cada grupo de casa será de 30 metros, debiendo existir entre cada grupo una separación de al menos 5 metros.
 - g) El uso será el definido como uso global en el área donde se localice la zona.



h) La disposición de la edificación se ajustará a lo dispuesto en los esquemas adjuntos, donde las acotaciones que se indican deben considerarse como máximos en relación a los siguientes parámetros:

- AE Ambito edificable máximo
- LMRO Línea mínimo retranqueo obligatorio
- CTD Cota terreno definitivo
- H Altura reguladora sobre el terreno
- AMTS Altura máxima techo sótano
- LRPS Línea referencia planta sótano
- L Profundidad edificada en una planta
- MRL Mínimo retranqueo lateral

Sección 6ª. Disposiciones relativas a los Planes Especiales

Son de aplicación las condiciones generales y objetivos establecidos en las NNUU.

Art. 006 Plan Especial de Puerto Santiago

1. Delimitación

El ámbito definido comprende los equipamientos escolares y deportivos situados en suelo urbano, suelo calificado de espacios libres y equipamientos incluidos en el sector de suelo urbanizable ordenado con Plan Parcial aprobado de Santiago del Teide, una parcela edificable anteriormente incluida en el polígono de actuación Costa de Los Salvajes y un sector con la calificación de suelo urbanizable.

2. Objetivos

Se delimita un Plan Especial en Puerto Santiago con los siguientes objetivos:

- a.) Definir y calificar la trama viaria transversal, norte-sur y resolver la comunicación peatonal este-oeste.
- b.) Localizar un nodo de aparcamiento público en el entorno del campo de fútbol.
- c.) Proponer soluciones de ordenación pormenorizada y medidas de intervención dirigidas a reducir el impacto ocasionado por los muros de contención del campo de fútbol.
- d.) Reordenar las parcelas públicas existentes a fin de configurar un centro de actividad que recalifique la zona.



e.) Regular la volumetría de edificación y los frentes de parcelas.

3. Condiciones del ámbito.

El Plan Especial determinará las condiciones de aprovechamiento privado y localización de las edificaciones o los sectores de planeamiento derivado, polígonos o unidades de actuación que determine.

Las reservas para espacios libres y equipamiento serán como mínimo equivalentes a las actuales, más las correspondientes al sector de suelo urbanizable, que serán como mínimo las contempladas en el artículo 36.3. del TR. Los espacios libres y equipamientos resultantes tendrán la consideración de sistema general.

4. En tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial quedan suspendidas las determinaciones del planeamiento vigente, o cualquier acto de ejecución de infraestructuras o de edificaciones.

Sección 7ª. Disposiciones relativas a los Polígonos de actuación.

Art. 007 Objeto de su delimitación.

1. La delimitación de Polígonos de Actuación en suelo urbano se incorpora a este Plan General al objeto de desarrollar sus previsiones, tanto en lo referente a la obtención de suelo para sistemas, como a la reparcelación según los criterios de división de los terrenos expresamente fijados, y a su edificación según las Normas Urbanísticas correspondientes a cada una de las zonas se delimitan atendiendo aquello que dispone el artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse un polígono en otros más pequeños, pudiendo en cada uno de ellos acumularse las dotaciones, cesiones y excesos de aprovechamiento correspondientes a su parte proporcional, que se utilizará de acuerdo con el proyecto de reparcelación para compensar los defectos de los polígonos colindantes.
3. La Administración podrá adelantar la ejecución de las dotaciones previstas aún cuando no se realice simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso rodado y se justifique su



integración al desarrollo futuro. En dicho supuesto la Administración podrá resarcirse entrando a formar parte de la comunidad reparcelatoria, o convenir otra forma adecuada de compensación.

Art. 008

Aplicación de la normativa en los Polígonos de Actuación.

1. El suelo incluido en los Polígonos de Actuación delimitados por este Plan General es objeto de calificación urbanística en zonas y sistemas, cuyas condiciones de volumen y uso serán las que se establecen de forma específica en cada uno de ellos.
2. A los efectos de la ejecución tendrán un carácter vinculante las propuestas de trazados viarios locales, aparcamientos, dotaciones y espacios libres, tanto en lo que se refiere a su posición, forma, uso, como superficie de suelo comprometida. Serán asimismo vinculantes la división parcelaria y la disposición de la edificación que se graña en los planos y que aquí se reproduzcan con indicaciones adicionales.
3. En la edificación de cada Polígono será de aplicación la normativa correspondiente a cada zona, prevaleciendo en su caso las determinaciones puntuales que se introducen más adelante específicamente para cada Polígono de Actuación y que guarden relación con: la consecución de una determinada uniformidad formal, la compensación de la edificabilidad que se opera al interno de cada una de ellas, el respeto a unas condiciones previas aprobadas mediante un Plan Parcial de ordenación, lo que se detalla en cada uno de los cuadros correspondientes.
4. La asignación de coeficientes de edificabilidad bruta para cada Polígono o Unidad se realiza en función de un tipo de ordenación y de la zona donde se desarrolla, de la posición urbana, estado de la urbanización y condiciones de uso de los terrenos. En muchos casos se reconoce y reconduce una alternativa anterior, homogeneizando sus características, estrechando la interrelación con el sector urbano circundante y respetando su aprovechamiento. La volumetría resultante para cada caso no es pues comparable en términos de cantidad de techo edificable sin la previa introducción de las consideraciones enumeradas.
5. El sistema de ejecución para los polígonos de iniciativa privada es privado por compensación, consecuencia de un planeamiento parcial previo.



6. Zonificación, aprovechamiento y uso en los Polígonos de Actuación.

a. Los terrenos incluidos en los Polígonos de Actuación se califican como zonas y sistemas, cuya denominación es coincidente con la del resto del suelo calificado. Los parámetros que definen el aprovechamiento pueden no obstante variar ligeramente de los fijados con carácter general, al objeto de recoger lo más fielmente posible los aprovechamientos y condiciones de la edificación del planeamiento anterior.

b. Las condiciones de la edificación serán por tanto las correspondientes a cada una de las zonas y sistemas según estas Normas Urbanísticas, corregidas en todos los casos por los parámetros recogidos para cada Polígono en los cuadros respectivos que acompañan a esta sección.

c. Estos cuadros, la reglamentación detallada de la edificación y las disposiciones respecto a los sistemas, mantiene la reglamentación normativa derivada de los planes parciales refundida en las Normas Subsidiarias de 1989, introduciendo únicamente aquellas modificaciones derivadas del desarrollo de las mismas, especialmente en los que se refiere a la ejecución de infraestructuras y, en casos excepcionales, de usos e intensidades de edificación.

d. Las condiciones de edificación y aprovechamiento en cada uno de los Polígonos de Actuación se resumen en los cuadros y planos adjuntos. En la ficha respectiva de los Polígonos se cuantifican las superficies correspondientes a las diferentes zonas y se recoge un esquema detallado de la edificabilidad y usos. Los datos a que hacen referencia son:

Referencia zonal.

Se corresponde con la de la normativa general de este Plan General. En el caso de que bajo una misma denominación zonal se planteen aprovechamientos y parámetros diferenciados, se distinguirá el número de la zona con un subíndice.

En los Polígonos de Actuación se recogen tanto la nueva denominación, que pasará a ser vigente, como, a efectos de identificación, el nombre que le correspondía en el antiguo Plan Parcial o en sus sucesivas modificaciones..





Se recogen parcela mínima (metros cuadrados); frente mínimo del solar para ser edificable; ocupación en planta (%); retranqueos a la calle o a sendas peatonales; a linderos entre parcelas; y a otras edificaciones en la misma parcela (en metros); edificabilidad (en m² techo por metro cuadrado de suelo generalmente); altura (en metros); número máximo de plantas superpuestas en cualquier punto de la edificación; usos dominantes y permitidos.

En el apartado de observaciones se incorporan otros parámetros provenientes generalmente de las antiguas ordenanzas que se ha estimado de interés mantener.

El código relativo a los usos hace referencia a:

Viviendas (v) dentro de ciertas zonas comerciales, industriales o de equipamientos éstas se limitan a la correspondiente vivienda del vigilante o encargado (v') en otros casos se limita a vivienda unifamiliar.

Residencial (R),

Turísticos (T), se limita a los usos intensidades y condiciones establecidas por Las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y el planeamiento que las desarrolle.

El condicionamiento sobre usos comerciales, recreativos... (') implica que no podrán ocupar más que las dos primeras plantas de la edificación respectiva.

Art. 009

Limitaciones de las plazas turísticas

Serán de aplicación en las áreas turísticas las limitaciones de plazas derivadas de la aplicación de los estándares mínimos definidos en el decreto 10/2001 en el que se regulan los estándares turísticos. El estándar mínimo de densidad en suelo turístico será de 60 m² de superficie mínima de parcela neta por plaza alojativa.

En los núcleos turísticos de Puerto Santiago-Los Gigantes las plazas turísticas quedarán limitadas según el siguiente cuadro



Puerto Santiago- Los Gigantes
Suelo Urbano de uso turístico

S. Parcelas netas S. / plaza N° máximo de plazas

Suelo urbano			
No incluido en polígonos			
	57.319	60	955

Polígonos			
Las Arenas	26.147	60	436
Playa del Sol	4.270	60	71
Nicole	6.739	60	112
Los Gigantes	215.922	60	3.599
Los Gigantes 2	41.950	60	699
Punta Negra	34.106	60	568
Costa de los Salvajes	32.549	60	542
La Hondura - El Cercado	105.336	60	1.756
Arena Negra	22.407	60	373

Suelo Urbanizable			
PP San Francisco	33.100	60	552
PP Santiago del Teide	175.800	60	2.930
PP Lajas de Chapín	35.400	60	590
Sector AB *	17.123	60	285
Sector D	17.439	60	291
Sector E	17.429	60	290
TOTAL PLAZAS			14.051

Art. 010

Usos y volúmenes fuera de ordenación en núcleos turísticos.

En tanto no se aprueben los Planes Territoriales Especiales de Ordenación turística Insular, previstos en la disposición adicional primera de la Ley 19/2003 de 14 de abril el núcleo turístico de Santiago del Teide – Los Gigantes son de aplicación las siguientes disposiciones transitorias.

- 1 Para las edificaciones situadas en los núcleos turísticos cuyo uso no se ajuste a las determinaciones del planeamiento son de aplicación las condiciones definidas con carácter general para las edificaciones y usos fuera de ordenación.
- 2 Las edificaciones cuya condición de fuera de ordenación derive del uso residencial en ámbitos turísticos podrán realizar obras de conservación y mejora. Dichas obras no supondrán en ningún caso incrementos en el volumen del edificio ni en el número de viviendas. En ningún caso se autorizarán nuevos usos residenciales en zonas turísticas.



Se entienden como obras de conservación, y como tales se admiten en los edificios fuera de ordenación aquellas que tienen como objetivo el mantenimiento del edificio, pueden afectar a:

- la consolidación o reparación de elementos estructurales
- la reparación o mejora de las instalaciones o servicios del edificio
- la conservación de fachadas, cerramientos y cubiertas, o algunos de los elementos que las componen.
- la conservación de elementos interiores o exteriores; jardines, vallas, cerramientos o elementos ornamentales.

4 Se entienden como obras de mejora, y como tales se admiten en los edificios fuera de ordenación, aquellas obras que inciden en la optimización de las condiciones de habitabilidad del edificio. Se incluyen en las obras de mejora:

- reparación o sustitución de cocinas o baños
- reparación o sustitución de pavimentos y revestimientos
- adecuaciones internas del edificio, incluida la sustitución de cerramientos internos.
- actuaciones que tengan como finalidad la mejora de la imagen interna o externa.

5 Las obras de conservación o mejora realizadas en edificios fuera de ordenación nunca supondrán una mayor valoración del edificio en caso de futuras expropiaciones, dicha condición constará expresamente en la autorización municipal de la obra.



Capítulo tercero Disposiciones relativas a Suelo urbano no consolidado

Art. 011 Objeto de la delimitación de suelo urbano no consolidado.

1. El Plan General incluye en la categoría de suelo urbano no consolidado aquellos terrenos que por su posición han quedado integrados en los núcleos urbanos, pero que, de acuerdo con las condiciones del art. 51 del T.R. no disponen de las condiciones de urbanización o consolidación exigidas en la categoría de suelo urbano consolidado.
2. El Plan General delimita y ordena Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado.
3. La ejecución del planeamiento en esta categoría de suelo urbano se regirá por las condiciones establecidas en el artículo 72 del T.R. y por las condiciones establecidas por este Plan General para cada una de las unidades de actuación.

Art. 012 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 72 del T.R. los propietarios de suelo urbano no consolidado, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles tendrán los siguientes derechos:
 - a) A la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos y de acuerdo con la administración.
 - b) A la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.
 - c) Al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 90% del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente.
 - d) A edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación.
 - e) A destinar la edificación a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando las correspondientes actividades.
2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:



- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo, dotaciones culturales y docentes, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente.
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas perceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- g) Edificar, en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
- h) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

Art. 013

Determinaciones del planeamiento en suelo urbano no consolidado

1. El suelo incluido en las Unidades de Actuación delimitado por este Plan General es objeto de calificación urbanística en zonas y sistemas, cuyas condiciones de volumen y uso serán las que se establecen de forma específica en cada uno de ellos.
2. A los efectos de la ejecución tendrán un carácter vinculante, las propuestas de trazados viarios locales, aparcamientos, dotaciones y espacios libres, tanto en lo que se refiere a su posición, forma, uso, como superficie de suelo comprometida.
3. En la edificación de cada Unidad de Actuación será de aplicación la normativa correspondiente a cada zona.



4. El aprovechamiento urbanístico de cada unidad de actuación se determina en función de su posición, uso y tipología, siendo de aplicación los criterios y coeficientes de homogeneización definidos para suelo urbanizable.
5. El sistema de ejecución establecido para las unidades de actuación viene indicado en las correspondientes fichas, siendo preferentemente público para las unidades de actuación situadas en los núcleos tradicionales y privado para las situadas en los núcleos costeros.
6. El Plan General establece la ordenación pormenorizada de las unidades de actuación, calificando en zonas y sistemas
Las condiciones de la edificación serán por tanto las correspondientes a cada una de las zonas y sistemas según estas Normas Urbanísticas.
7. Las reservas mínimas de suelo para sistemas locales en esta categoría de suelo urbano, sin perjuicio de mayores reservas definidas concretamente para cada Unidad de Actuación, son las definidas en el artículo 36 del T.R..
8. Cualquier modificación en las condiciones establecidas para cada unidad de actuación se registrará por las disposiciones del artículo 36 del T.R, en lo que se refiere al planeamiento en suelo urbano no consolidado.
9. Las unidades de actuación definidas y ordenadas por este Plan General se desarrollarán mediante la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación.
9. La ficha, gráfica y numérica, relativa a cada Unidad de Actuación hace referencia a los siguientes datos:
 - Delimitación de los terrenos incluidos en la Unidad.
 - Superficie total.
 - Calificación zonal. Superficies totales de las zonas y sistemas y aprovechamiento.
 - Reserva mínima para viviendas de protección, correspondiente, en el conjunto de suelo urbano consolidado y suelo urbanizable, al 20% de suelo de uso residencial, salvo en aquellos casos en que el planeamiento recoge ordenaciones previas, como es el caso de La Vigilia II.

Se optará en cada caso por el tipo de vivienda de protección que se considere más conveniente para el núcleo, incluyendo las viviendas





protegidas de autoconstrucción o de promoción pública de viviendas de alquiler.

- Aprovechamiento público, correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Actuación.
- Tipo de gestión.
- Indicación, si corresponde, de condiciones especiales referidas a las zonas.
- La delimitación y obligaciones y derechos derivados de una Unidad de Actuación podrían en su caso ser complementados por la redacción y aprobación de un convenio urbanístico entre particulares y Administración municipal, de conformidad con los arts. 236 y siguientes del TR.



Unidades de Actuación Residenciales
En los núcleos tradicionales y Puerto Santiago-La Vigilia

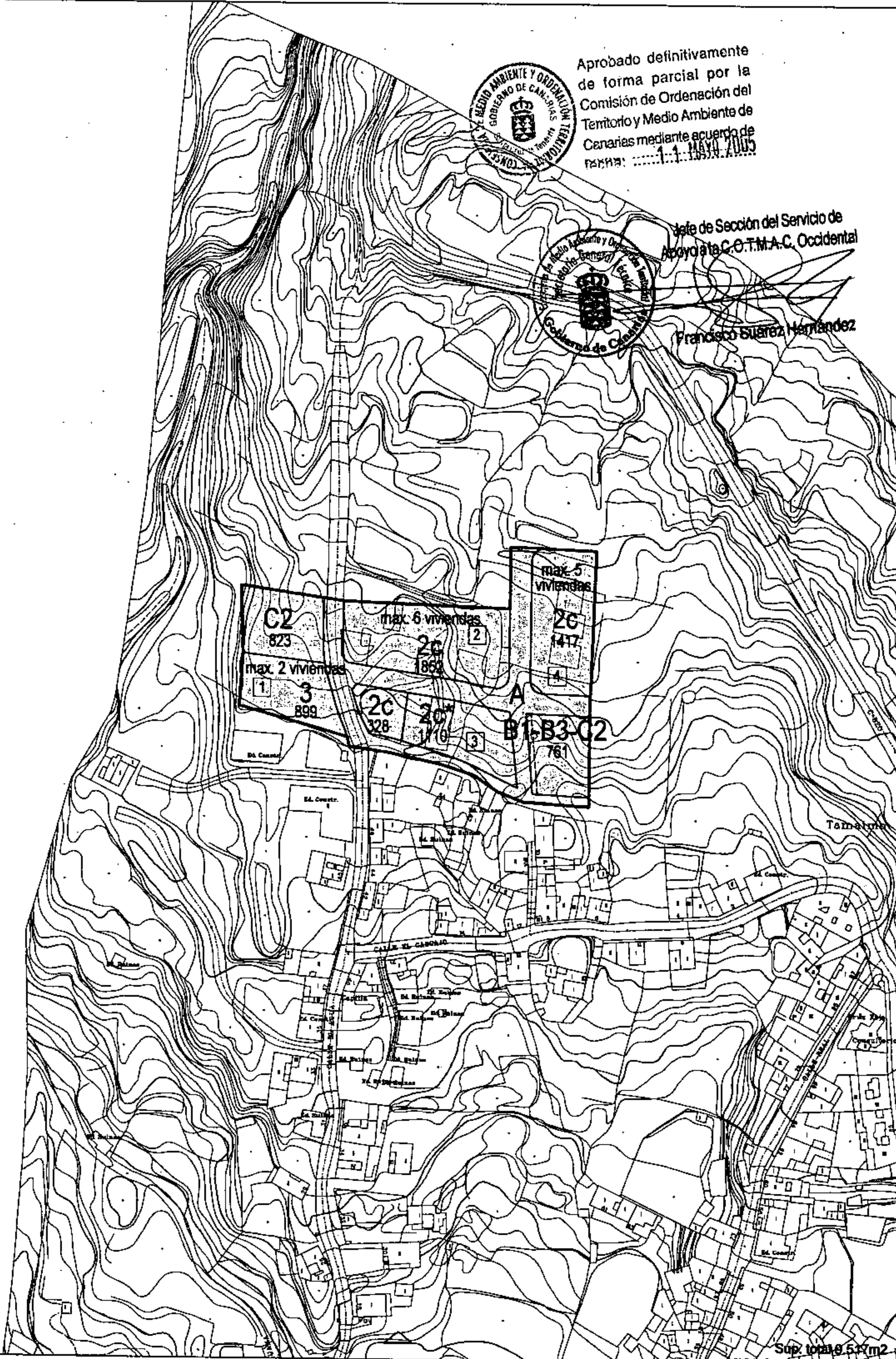


Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 11 MAYO 2005



Jefe de Sección del Servicio de
Asesoría C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández



Sup. total 8.517m²



UA1. El Cascajo de Tamaimo.

TAMAIMO UA1 EL CASCAJO										
Unidad de zona	Zona	Edificabilidad m ² t/ m ² s	Superficie m ² suelo	aprovechamiento m ² techo	viviendas n ^o máximo	Protección m ² suelo	10% ua m ² suelo	Residencial m ² de techo	No residencial m ² de techo	
1	3	0,40	899	360	316			360		
2	2c	0,50	1.852	926	667			926		
3a	2c	0,50	328	164	118			164		
3b	2c*	0,50	1.110	555	333	1.110	781	555		
4	2c	0,50	1.417	709	510			709		
Totales			5.606	2.713	1.944			2.713	0	
Superficie to	0,95 ha.									
Densidad	21 viv/ha									

Usos no residenciales: mínimos orientativos, a definir en el proyecto de reparcelación
Localización en frente carretera

10% aprovechamiento residencial	El aprovechamiento total es de: u.a.	u.a.
	10% corresponde a:	234 u.a.
Aplicando el coeficiente de residencial de protección, 0,75 i 0,8 correspondiente núcleo:		391 m ² de techo
Aplicando la edificabilidad correspondiente a la zona 2c, 0,5 m ² de techo/ m ² de suelo:		781 m ² de suelo

TAMAIMO UA1 EL CASCAJO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
Superficie: 9.517 m ²	
0,95 Ha	

SISTEMAS

Referencia	Zonas	Tipo	Superficie m ²	%	edificabilidad	m ² techo
		Vialidad y aparcamientos	2.327	24%		
		Espacios libres C2	823	9%		
		Dotaciones B1-B3-C2	761	8%		
TOTAL SISTEMAS			3.911	41%		
Zona 3			899	9%	0,40	360
Zona 2c			3.597	38%	0,50	1.799
TOTAL ZONAS			5.606	59%		2.158

EDIFICABILIDAD BRUTA, en m ² de techo / m ² de suelo	0,29
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE, en m ² de techo	2.713
DENSIDAD MÁXIMA, en viviendas/ha	21
Vivienda de protección, % aprovechamiento en u.a. y en m ² de techo	17,13% 555
10% cesión aprovechamiento, en unidades de aprovechamiento (u.a.)	234
Número máximo de viviendas	20

Usos	m ² de techo	Coeficientes de homogeneización				Uso	Aprovechamiento
		Núcleo	Tipología				
Residencial 2c	2.354 1799	0,8	0,9	1	1.695		u.a.
Residencial 2c*	555	0,8	0,75	1	333		u.a.
Residencial 3	360	0,8	1,1	1	316		u.a.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	en unidades de aprovechamiento (u.a.)	2.344
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO	en u.a./m ²	0,25

La delimitación de la Unidad de Actuación El Cascajo de Tamaimo recoge parte de la delimitación inicial del sector Norte. La existencia de algunas edificaciones dificultaba la



gestión del sector urbanizable. El objetivo de esta unidad de actuación es la urbanización del espacio público y de la pequeña plaza-mirador incluida en ella, así como la reserva de equipamientos, que pese a su escasa dimensión puede agregarse a la parcela correspondiente al Sector Norte de Tamaimo.

En todo aquello que no se especifique en el cuadro se aplicarán las normas de las zonas correspondientes 2c y 3.

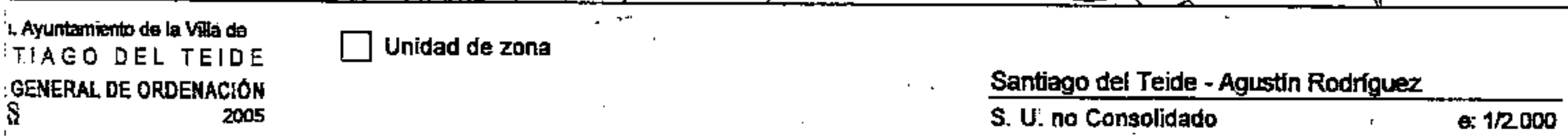
Justificación. El sector se halla prácticamente consolidado, la delimitación de la UA se justifica por la necesidad de obtener las cesiones de suelo con destino a espacios libres y dotaciones.

Ejecución. Primer cuatrienio.

Sistema de ejecución. Público de cooperación.

Plazo máximo para la reparcelación y formalización de las cesiones. 1 año a partir de la aprobación del Plan General





Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
1999.

Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández

Sup. total 19.428 m2



UA2. Agustín Rodríguez en Santiago del Teide

SANTIAGO DEL TEIDE UA 2 AGUSTÍN RODRÍGUEZ										
Unidad de zona	Zona	Edificabilidad m ² t/ m ² s	Superficie m ² suelo	m ² techo	aprovechamiento u.a.	viviendas nº máximo	Protección m ² suelo	10% ua m ² suelo	Residencial m ² de techo	No residencial m ² de techo
1	2b	0,80	2.899	2.319	1.670	15			1.768	551
2	2b	0,80	977	782	563	5			596	186
3	2b	0,80	966	773	556	5			773	184
4	2b	0,80	998	798	575	5			609	190
5	2b	0,80	578	462	333	3			462	
6	2b*	0,80	1.118	894	537	7	1.118	1.056	894	
7	2b*	0,80	916	733	440	7	916		733	
8	2b*	0,80	825	660	396	7	825		660	
Totales			9.277	7.422	5.069	56	2.859	1.056	6.495	1.110
Superficie to	1,94 ha.									
Densidad	29 viv/ha									

Usos no residenciales: mínimos orientativos, a definir en el proyecto de reparcelación
Localización en frente carretera

10% aprovechamiento residencial	El aprovechamiento total es de : 5.069 u.a.
	10% corresponde a : 507 u.a.
Aplicando el coeficiente de residencial de protección, 0,75 i 0,8 correspondiente núcleo :	845 m ² de techo
Aplicando la edificabilidad correspondiente a la zona 2b, 0,8 m ² de techo/ m ² de suelo :	1.056 m ² de suelo

SANTIAGO DEL TEIDE	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
UA 2 AGUSTÍN RODRÍGUEZ	
Superficie 19.428 m ²	
1,94 ha.	

SISTEMAS

Referencia	Zonas	Tipo	Superficie m ²	%
		Vial y aparcamiento	6.689	34%
		Espacios libres	2.327	12%
		Dotaciones	1.135	6%
TOTAL SISTEMAS			10.151	52%

ZONAS

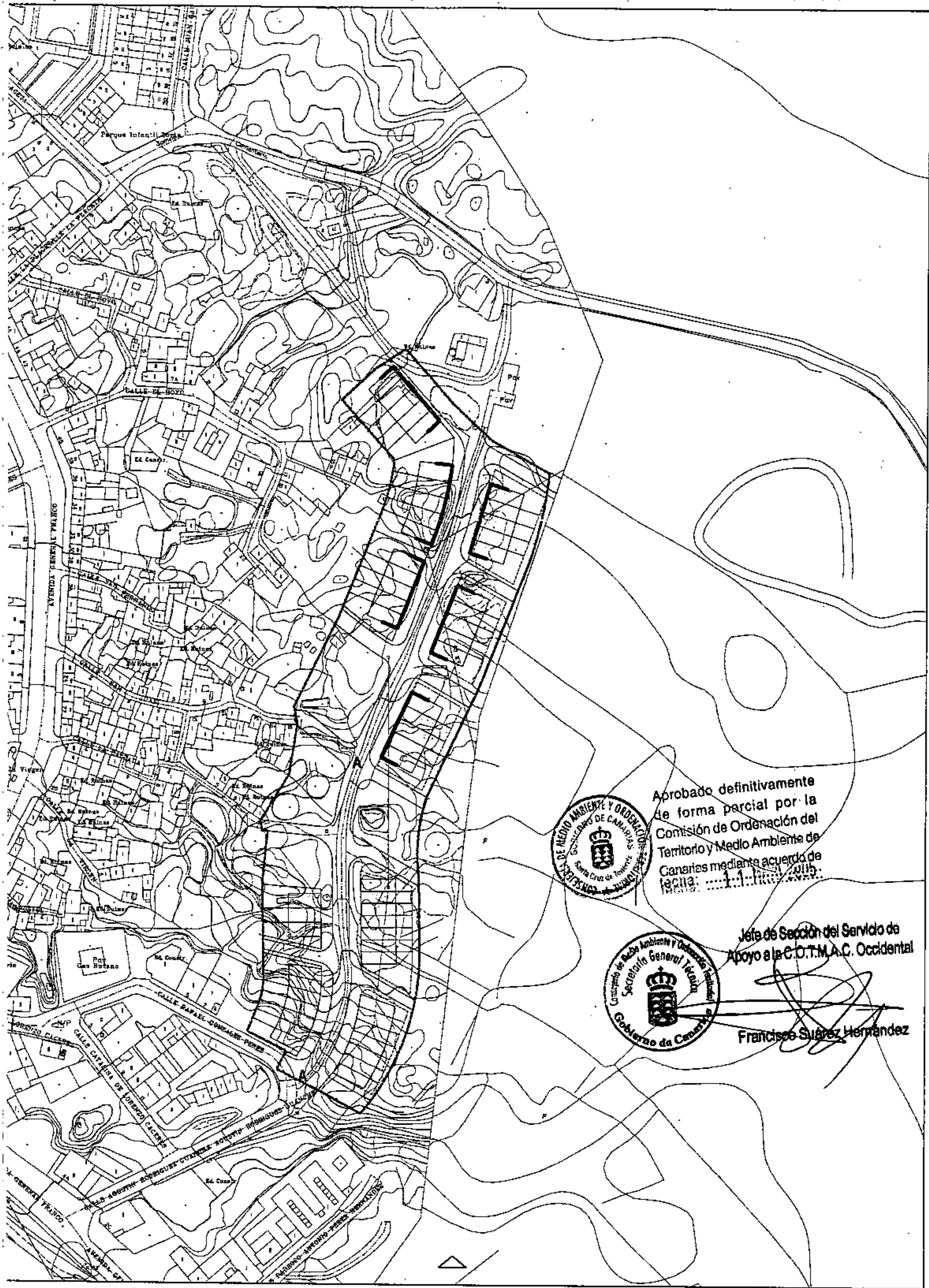
Zonas	2b	Edificabilidad m ² t/ m ² s.	m ² de techo
TOTAL ZONAS	9.277	0,80	7422

EDIFICABILIDAD BRUTA, en m ² de techo/ m ² de suelo	0,38
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE, en m ² de techo	7.422
DENSIDAD MÁXIMA, en viviendas/ha	29
Vivienda de protección, % aprovechamiento en u.a. y en m ² de techo	27,07%
10% cesión aprovechamiento, en unidades de aprovechamiento (u.a.)	507
Número máximo de viviendas	56

Usos	m ² de techo	Coeficientes de homogeneización		Uso	Aprovechamiento	
		Núcleo	Tipología			
Residencial	4.024	0,8	0,9	1	2.898	u.a.
Uso no residencial	1.110	0,8	0,9	1	799	u.a.
Residencial de protección	2.287	0,8	0,75	1	1.372	u.a.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	en unidades de aprovechamiento (u.a.)	5.069
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO	en u.a./m ²	0,26

Corresponde al crecimiento residencial del núcleo, a ambos lados de la calle de Agustín Rodríguez Guanche, prevista en las Normas Subsidiarias de 1984, en la actualidad se halla explanada y pendiente de proyecto de urbanización y reparcelación.



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 11-11-2005



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández



Los espacios libres conforman plazas en el actual emplazamiento de las ^{terras}eras, elementos de protección patrimonial.

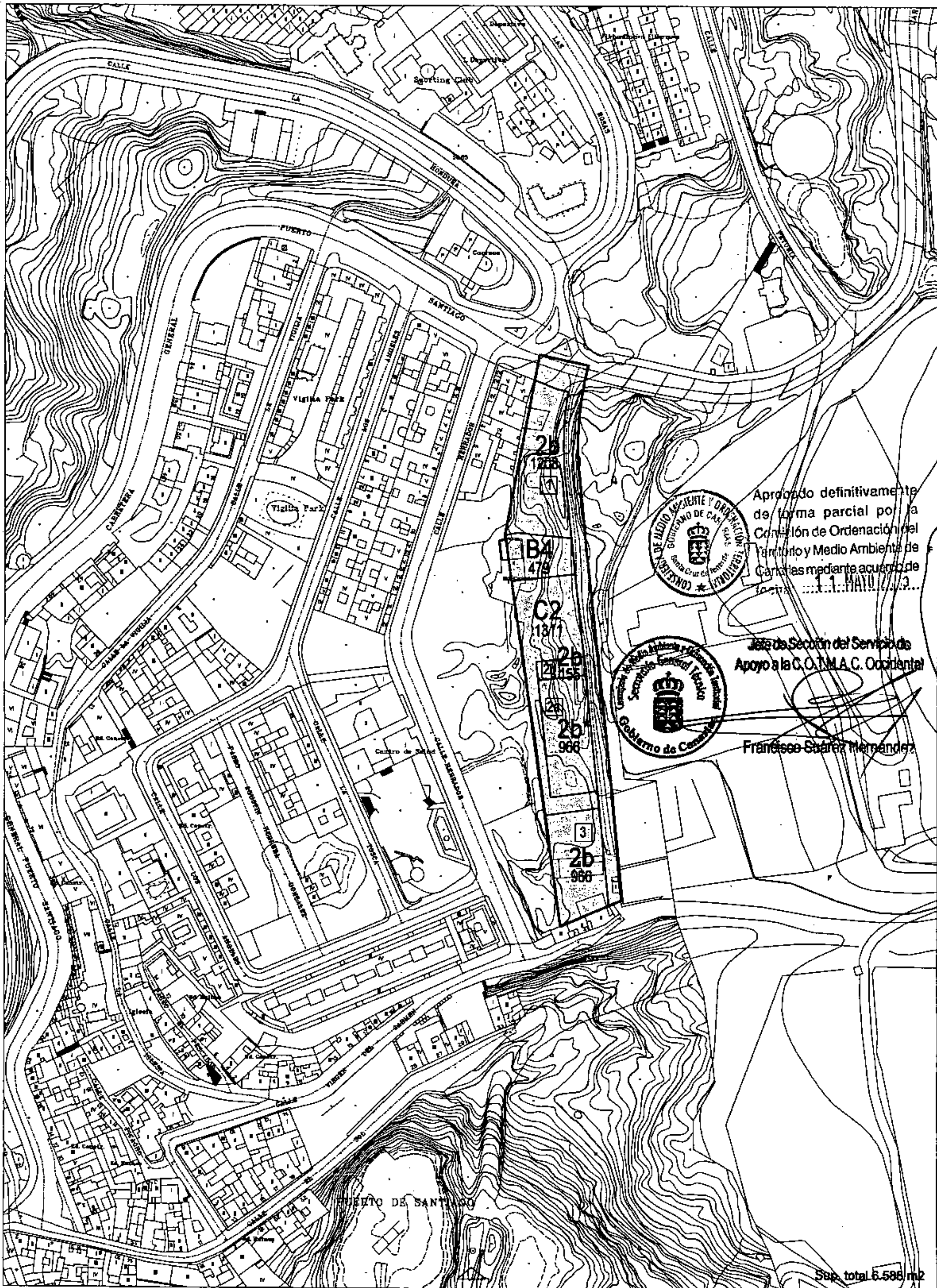
La ordenación de la parcelación y la edificación se regulará por las condiciones establecidas para las zonas 2b, en todo lo que no se especifique en el anterior cuadro.

Sistema de ejecución. Público de cooperación.

Justificación del crecimiento y la ordenación. La calle Agustín Rodríguez Guanche consolida la alternativa al paso obligado por la carretera en las relaciones internas de Santiago del Teide, en particular establece nuevas relaciones entre los ámbitos dotacionales situados al norte y al sur del núcleo. La ordenación da salida a las calles del casco, permeabilizando el casco antiguo, a la vez que enlaza con los nuevos sectores situados al este.

Ejecución. Primer cuatrienio.

Plazo máximo para la reparcelación y formalización de las cesiones. 1 año a partir de la aprobación del Plan General



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha 11 MAYO 2003



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández

Sup. total 6.588 m2



UA 3 La vigilia 2. Puerto Santiago (residencial)

0

Unidad de zona	Zona	Edificabilidad m ² t/ m ² s	Superficie m ² suelo	aprovechamiento m ² techo	viviendas n ^o máximo	Protección m ² suelo	10% ua m ² techo	Residencial m ² de techo	No residencial m ² de techo
1	2b	3,00	1.208	3.624	3.262	27		2.416	1.208
2a	2b*	1,40	966	1.352	1.014	15	966	1.352	0
2b	2b	1,40	155	217	195	2		217	0
3	2b	1,40	966	1.352	1.217	15		1.352	0
Totales			3.295	6.546	5.688	59	966	5.338	1.208

Superficie total 0,66 ha.
Densidad 90 vlv/ha

Usos no residenciales: en planta baja de todas las parcelas

10% aprovechamiento residencial El aprovechamiento total es de : 5.688 u.a.
10% corresponde a: 569 u.a.
Aplicando el coeficiente de residencial de protección, 0,75 l i correspondiente núcleo : 758 m² de techo

PUERTO SANTIAGO	UA 3 LA VIGILIA 2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
Superficie	6.588 m ²	
	0,66 Ha	

SISTEMAS

Referencia	Zonas	Tipo	Superficie m ²	%
		Viario y aparcamiento	2.469	37%
		Espacios libres	1.311	20%
		Dotaciones	479	7%
TOTAL SISTEMAS			4.259	65%
TOTAL ZONAS			2.329	35%

EDIFICABILIDAD BRUTA en m ² de techo / m ² de suelo	1,0
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE en m ² de techo	6.546
DENSIDAD MÁXIMA en viviendas/ha	90
Vivienda de protección, % aprovechamiento en u.a. y en m ² de techo	21,40% 1.352
10% cesión aprovechamiento en unidades de aprovechamiento (u.a.)	569
Número máximo de viviendas	59

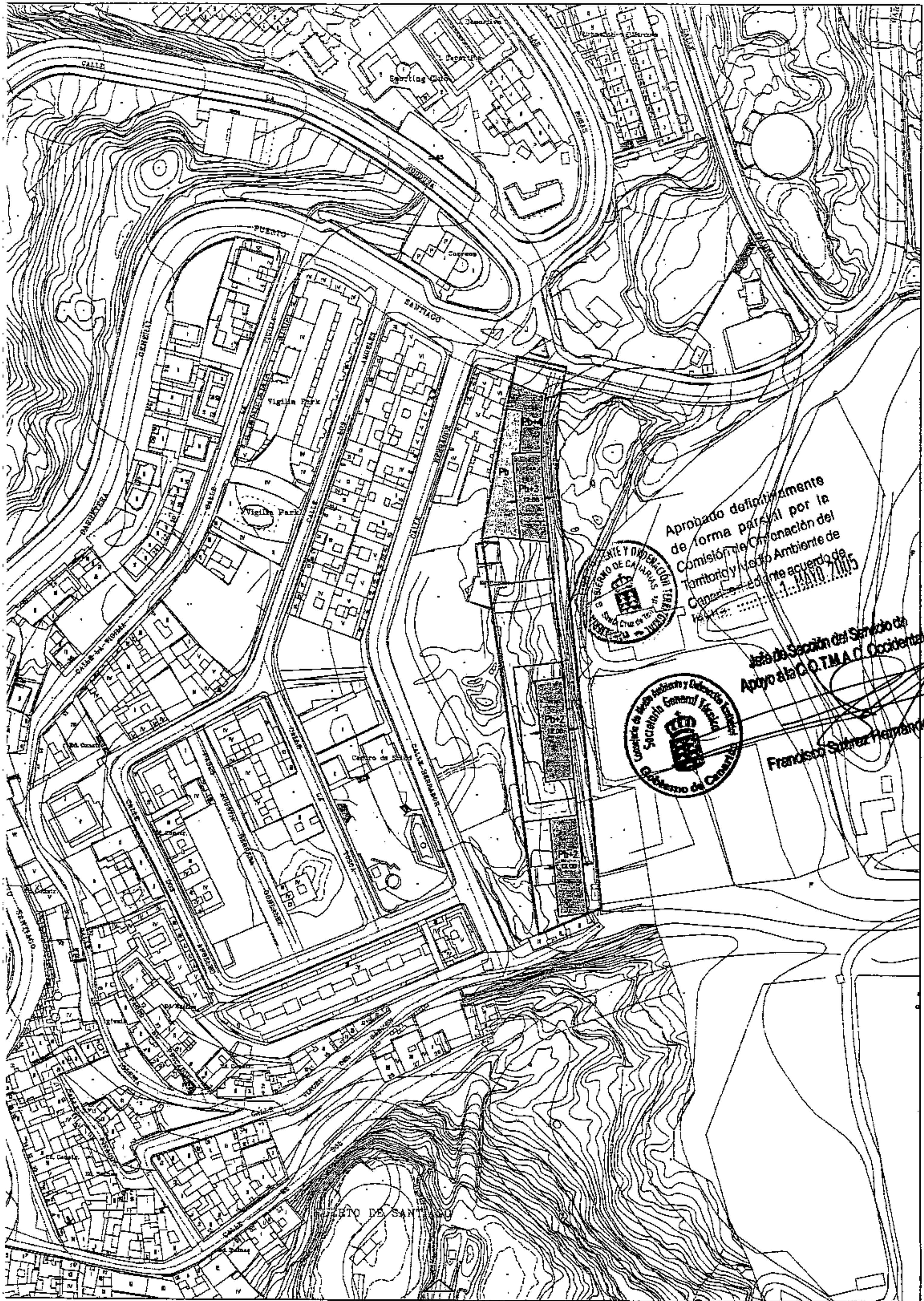
Usos	m ² de techo	Coeficientes de homogeneiza		Uso Aprovechamiento		
		Núcleo	Tipología			
Residencial	3.985	1	0,9	1	3.587	u.a.
Comercial - terciario	1.208	1	0,9	1	1.087	u.a.
Residencial de protección	1.352	1	0,75	1	1.014	u.a.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en unidades de aprovechamiento (u.a.)	5.688
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO en u.a/m ²	0,86

Sistema de ejecución público de cooperación.

Justificación del crecimiento y de la ordenación. La delimitación de la Unidad de Actuación La Vigilia II, en suelo urbano no consolidado, responde a la necesidad de completar el sector residencial, el viario y los espacios libres de La Vigilia. En este caso se trata de una ordenación acordada, entre el Ayuntamiento y los propietarios, con anterioridad a la redacción de este Plan General. La delimitación de la unidad de actuación tiene como objetivo garantizar los compromisos de cesión y urbanización previstos.





Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Cantabria, en el acuerdo de
Folios 1-11 Mayo 2005



Sección de Servicios de
Apoyo a la COTMAC Occidental

Francisco Suárez Hernández



- Dado el reducido tamaño de la actuación, así como a la existencia de compromisos previos y la necesidad de su integración física y funcional a la Vigilia, resulta imposible adaptarse a las exigencias previstas en el artículo 36 del T.R, relativos a las reservas para espacios libres y dotaciones, respondiendo al supuesto ya previsto por las modificaciones introducidas en las Directrices de Ordenación General en el apartado 3 de la modificación a dicho artículo.

El ámbito de La Vigilia II queda reordenado manteniendo los estándares y la edificabilidad del planeamiento anterior.

- La ordenación prevista se ajusta a los límites regulados por dicha modificación del artículo 36 del T.R:

La Unidad de Actuación se desarrollará según la ordenación adjunta en la que se determinan las edificabilidades y los parámetros edificatorios para cada manzana.

Ejecución. Primer cuatrienio.

Plazo máximo para la reparcelación y formalización de las cesiones. 1 año a partir de la aprobación del Plan General.



TÍTULO SEXTO

SUELO URBANIZABLE

Capítulo primero: Disposiciones de carácter general.

Art. 014 Definición

Tienen la condición de suelo urbanizable todos aquellos terrenos que, en el marco de la estrategia territorial definida por este Plan, se declaran aptos para ser urbanizados y no se incluyen en otras categorías de suelo urbano y no urbanizable.

Art. 015 Sectores de suelo urbanizable

1. Este PGOU incluye todos los terrenos del término municipal de Santiago del Teide comprendidos en esta clase de suelo en sectores.
2. A efectos del desarrollo de este Plan General se ha distinguido entre aquellos sectores de suelo urbanizable ordenado, que incluye los que cuentan con Plan Parcial aprobado y los ordenados por el Plan General y aquellos otros, no ordenados, cuya ordenación se determinará mediante la redacción del Plan Parcial

En el primer caso este Plan General determina los trazados y condiciones de edificación o recoge las derivadas del Plan Parcial, en los planos de ordenación y en los cuadros normativos que se reproducen al final de este capítulo.

En el segundo caso, los sectores de planeamiento se ajustarán a las condiciones que se estipulan en los siguientes artículos.

Art. 016 Determinaciones del planeamiento derivado en suelo urbanizable

1. Los Planes Parciales que se redacten para desarrollar este Plan General en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas en el art. 36 del TR y las que de forma específica se fijan en este capítulo.
2. Los Planes Parciales respetarán las calificaciones de suelo ya fijadas en este Plan General, la superficie y posición de los suelos destinados a sistemas que se fijen específicamente con carácter vinculante y las



determinaciones zonales respecto a usos, densidades residenciales e intensidades edificables.

El número máximo de viviendas o unidades residenciales de cualquier sector de planeamiento se considera una determinación fundamental de este Plan General y en ningún caso podrá sobrepasarse sin previa modificación del mismo.

3. La Administración municipal podrá redactar (subsidiariamente respecto a la iniciativa privada) cualquiera de los Planes Parciales previstos, al objeto de garantizar en todo momento la disponibilidad de suelo para el crecimiento y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento.
4. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación de alguno de sus límites siempre de acuerdo con el contenido de este Plan General.
5. En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial los propietarios de este tipo de suelo deberán usarlo de conformidad con lo que se establece en los artículos 15 y 20 de la Ley del Suelo y 66 del TR, no admitiéndose parcelaciones ni obras de urbanización o edificación, excepto cuando se trate de ejecutar alguno de los sistemas generales previstos por este Plan General.

Art. 017

Condiciones para el fraccionamiento de sectores.

1. Será condición imprescindible para poder llevar a cabo el fraccionamiento de los sectores el que las partes resultantes constituyan:
 - Unidades coherentes con la ordenación general y autónomas a nivel de servicios.
 - No planteen dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria.
 - No den lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas de acuerdo con el art. 36.2 del Reglamento de Gestión.
2. La propuesta de fraccionamiento deberá aprobarse siguiendo los mismos trámites que el planeamiento parcial, simultáneamente a éste y con citación personal de los propietarios colindantes en el trámite de información pública. El fraccionamiento de los sectores no implicará en



ningún caso la disminución de los módulos mínimos de reserva para dotaciones.

3. Los sistemas dentro del suelo urbanizable podrán ser objeto de desarrollo anticipado por parte de la Administración en razón del interés público, por vía de expropiación, y resarciéndose en el momento de llevarse a cabo el correspondiente Plan Parcial.
4. Al objeto de evitar el fraccionamiento excesivo de las dotaciones el Ayuntamiento:
 - No aprobará una división de un sector que no garantice que los equipamientos correspondientes tienen dimensión suficiente para funcionar autónomamente, o que no incluya la parte correspondiente de unos terrenos de cesión gratuita colindantes.
 - Podrá exigir que tanto dichas cesiones, como las correspondientes al aprovechamiento medio, se ubiquen conjuntamente y en una posición que permita su ampliación al desarrollarse el resto del sector.
 - Podrá modificar una asignación concreta de un uso por otro que mediante estudio se demuestre más deficitario en la zona.
 - La superficie de un sector no deberá ser inferior a las cinco hectáreas, con las excepciones que se recogen explícitamente en estas Normas Urbanísticas (al final de este capítulo) o las que resulten de la imposibilidad material de alcanzar estos mínimos, por haberse desarrollado ya todo el suelo urbanizable alrededor de una finca concreta.
 - Se admite para el completamiento de un sector la anexión de terrenos del vecino municipio de Guía de Isora, respetando en cada ámbito las determinaciones de las correspondientes Normas Urbanísticas. En todo caso los promotores de Planes Parciales en terrenos colindantes a los límites municipales deberán coordinar sus desarrollos con respecto al planeamiento vigente en ambos municipios.

Art. 018 Contenido de los Planes Parciales.

- 1 Los Planes Parciales contendrán, de acuerdo con las determinaciones de este Plan General.
 - a) La división, si procede, en Unidades de Actuación para su ejecución, de acuerdo con el artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística.





precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución que corresponda, de conformidad con el art. 96 del TR.

El ajuste o precisión de la división en zonas y sistemas contenidos en el Plan General.

- c) La concreción de los espacios destinados a sistemas locales de parques y jardines, dotaciones socioculturales, escuelas, guarderías y los demás servicios públicos de acuerdo como mínimo con los estándares del art. 36 del TR y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como los que se fijan específicamente para cada sector en este Plan General.
- d) Las alineaciones y rasantes de las calles, y demás determinaciones de la red viaria y de los espacios públicos.
- e) La ordenación de la edificación y su regulación mediante referencias concretas a las ordenanzas municipales de edificación o, en su defecto, a las normas urbanísticas de este Plan General.
- f) Los Planes Parciales propuestos deberán garantizar recursos de agua suficientes para su propio consumo. Los Planes Parciales preverán la disposición de depuradoras de aguas residuales, a efectos de su reutilización, quedando obligados a poner a disposición de la Administración competente, el agua residual depurada que no sea reutilizada para sus propias necesidades.

Se admite la mancomunidad de este servicio en dos o más sectores de desarrollo simultáneo, pero en cualquier caso se exigirá la realización de fases autónomas y suficientes a sus necesidades dentro de la primera etapa de cada Plan. Las características técnicas y sanitarias de las depuradoras y estaciones de bombeo se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Tecnológicas correspondientes.

- 4 De acuerdo con lo que dispone el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento los Planes Parciales deberán justificar:
 - a) La adopción de medidas de integración de los nuevos crecimientos urbanos a las características de las unidades de paisaje a las que se incluyen.
 - b) La integración al espacio rural inmediato, especialmente en lo que se refiere a las infraestructuras viarias y a la disposición de los volúmenes edificados.



- c) La previsión de medidas minimizadoras de los impactos ambientales durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y edificación, en especial los movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

Art. 019

Aprovechamiento.

1. La unidad de aprovechamiento sectorial para los sectores de suelo urbanizable situados en la zona costera corresponderá a una edificabilidad de 0,4 m² de techo/m² de suelo. Para los sectores de crecimiento de los núcleos tradicionales dicha unidad corresponderá como máximo a 0,35 m² de techo/m² de suelo o el que determine este Plan General para los sectores de suelo urbanizable ordenado.

Aquellos sectores de suelo urbanizable ordenado que tengan aprovechamientos mayores compensarán el exceso de aprovechamiento mediante la participación en la construcción de sistemas generales u otras medidas compensatorias que el Ayuntamiento considere oportunas.

Se exceptúan de dicha medida aquellos sectores que disponen de un convenio urbanístico adjunto a este Plan General: Sector "C" de Santiago del Teide - Los Gigantes y Sector Casa Patio de Santiago del Teide.

Puerto Santiago – Los Gigantes	----- 1
Tamaimo	----- 0,8
Santiago de Teide – El Molledo	----- 0,8
Arguayo	----- 0,8

- En función de las tipologías, usos y promoción se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización.

Zona	Libre ----- Protección
Zona 1, Casas alineadas	0,9 ----- 0,75
Zona 2, Manzanas de casas	0,9 ----- 0,75
Zona 3, Casas aisladas :	
- En parcelas menores a 400 m ²	1,1 ----- 0,95
- En parcelas mayores a 400 m ²	1,3
Zona 4, Bloques aislados	1,00 ----- 0,85
Zona 5, Naves aisladas	0,75



Zona 6, Volumetría especial	1,00----- 0,85
Zona 7, Agrupación unitaria de casas	1,00----- 0,85
Zona 8, Casas aterrazadas	1,00 ----- 0,85

- En función de los usos

Residencial	1
Turístico	1,5
Industrial	0,8
Comercial exclusivo	1,25
Comercial vinculado a residencia	1

Art. 020. Reservas de suelo para sistemas.

1. Los Planes Parciales respetarán los sistemas generales incluidos por el Plan General en suelo urbanizable. Análogamente precisarán y completarán los sistemas locales, cuando éstos no hayan sido ya definidos expresamente.
2. Los Planes Parciales habrán de reservar los suelos de cesión obligatoria y gratuita para atender a los fines y destinos previstos en el artículo 36.1.a) del TR, que fija el mínimo en 40 m² de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m² de edificación; de esta reserva, al menos un 50% corresponderá a los espacios libres públicos.
4. Los suelos reservados para todos los fines enunciados en el apartado anterior computan a los efectos de edificabilidad sectorial establecida por el Plan General excepto si son de titularidad pública. Los Planes Parciales incorporarán obligatoriamente el cálculo de su aprovechamiento.
5. Por razones de interés público, la suma de las superficies mínimas de cesión obligatoria y gratuita previstas en este artículo podrá ser afectada por el Ayuntamiento en cada sector, a un único de los destinos que le corresponden. En este sentido resultará prioritaria la cobertura de las necesidades de equipamiento (escolar, deportivo, cultural, sanitario...) de la residencia estable, en el ámbito más próximo a donde ésta se produce.



Art. 021 Derechos y deberes de los propietarios

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable ordenado tendrán los derechos y deberes que se establecen en los arts. 18 de la Ley del Suelo y 71 del TR.
2. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable no ordenado tendrán los derechos reconocidos en el art. 68 del TR y el derecho a promover su transformación en los términos de los arts. 16 de la Ley del Suelo y 70 del TR.

Art. 022 División en zonas.

1. En el suelo urbanizable correspondiente a los núcleos tradicionales de Santiago del Teide, Tamaimo y Arguayo se establecen las calificaciones de 2c, para los sectores en que se ha previsto el desarrollo en manzanas, y de 3 o 3c para los sectores en que se ha previsto la edificación aislada.
2. Cada Plan Parcial podrá definir las calificaciones zonales en su ámbito, aunque éstas habrán en todo caso de ajustarse a las presentes Normas Urbanísticas.
3. La densidad residencial (viviendas, apartamentos, plazas hoteleras...) no será superior, en ningún sector de suelo urbanizable, a la que resulte de aplicar el valor de 20 m² construibles por cama. En ninguna zona o parcela turística dicha densidad será superior a la que resulte aplicar el coeficiente de 60 m² de parcela por plaza alojativa, de acuerdo con el artículo 35 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias y el artículo 5 del decreto 10/2001 de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
3. Para cumplimentar esta determinación los Planes Parciales deberán fijar en cada zona y parcela la edificabilidad y número de viviendas máximas admisibles.
4. Este Plan general fija para suelo urbano no consolidado ordenado y suelo urbanizable sectorizado ordenado, en las correspondientes fichas, la cuantía y posición del de la edificabilidad destinada a usos no residenciales.



Capítulo segundo: Suelo Urbanizable Ordenado

Se incluye en esta categoría aquellos sectores que han desarrollado el correspondiente planeamiento, y se hallan en distintas fases de ejecución, son los planes parciales:

Asimismo, se ha considerado suelo Urbanizable Ordenado aquellos sectores que ordenados específicamente por este Plan General, que han de permitir la previsión de suelo y vivienda social en los núcleos que precisan de ellos. El suelo urbanizable ordenado ha de redactar, en este caso, los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación. Los sectores incluidos en esta categoría son:

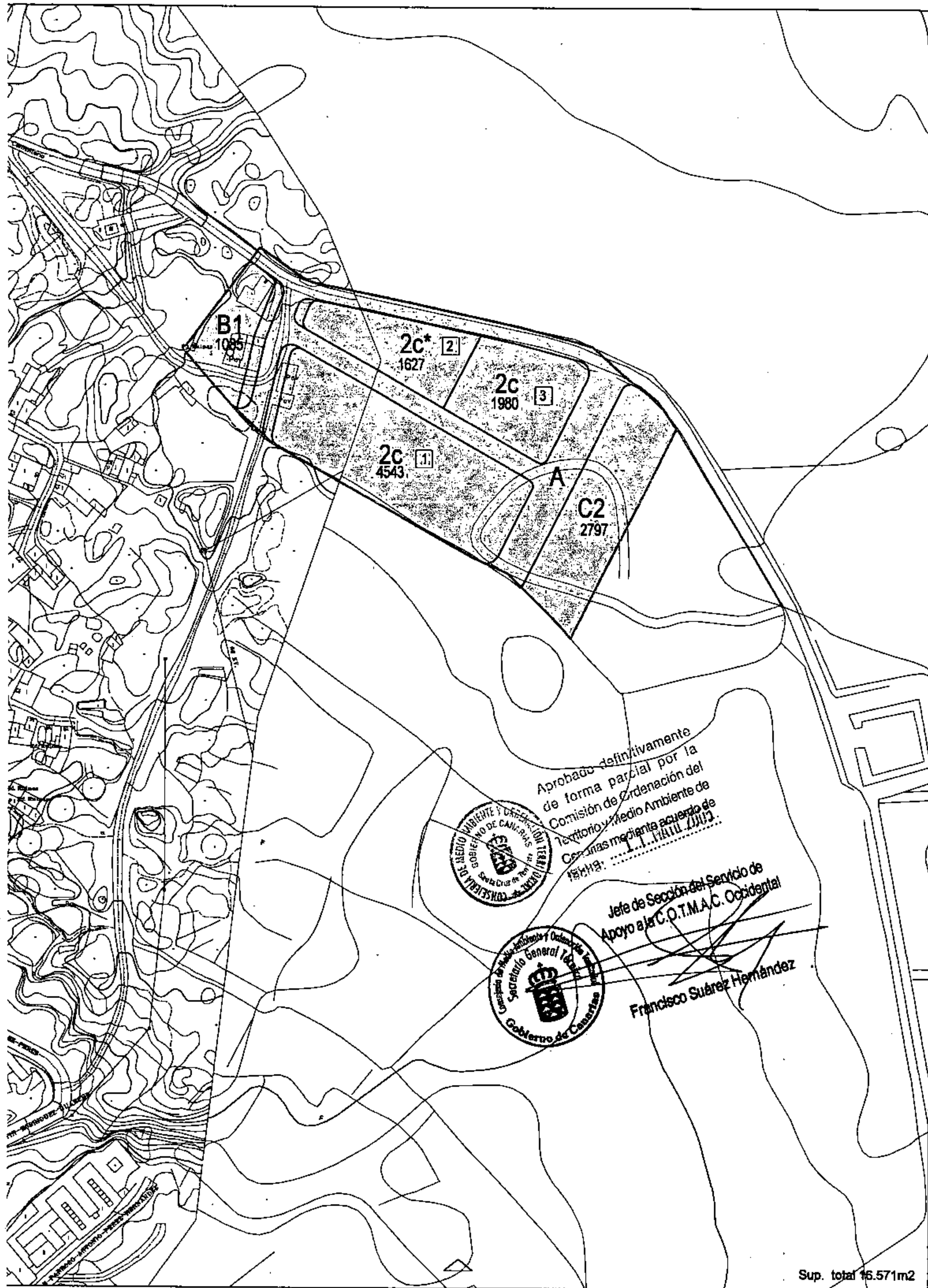
- Sector Cercado de Santiago del Teide
- Sector Este de Santiago del Teide
- Sector Norte de Tamaimo
- Sector Este de Arguayo
- Sector Sur de Arguayo
- Sector C de Puerto Santiago – Los Gigantes

El Plan General califica el suelo urbanizable ordenado en sistemas y zonas, en tanto no se especifiquen parámetros específicos en las correspondientes fichas son de aplicación las regulaciones de los sistemas y zonas establecidos en las Normas urbanísticas del Plan General.

En el desarrollo del suelo urbanizable ordenado se determinará el régimen de protección pública aplicable a las reservas de suelo destinadas a esta finalidad, incluyendo las viviendas protegidas de autoconstrucción y las de promoción pública en régimen de alquiler.

**Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado Residenciales en
núcleos tradicionales y en las áreas residenciales de Puerto
Santiago – La Vigilia**







Usos no residenciales: Situado frente a la vía principal

SANTIAGO DEL TEIDE
SECTOR EL CERCADO DE SANTIAGO DEL TEIDE
Superficie 16.571 m²
1966 Ha

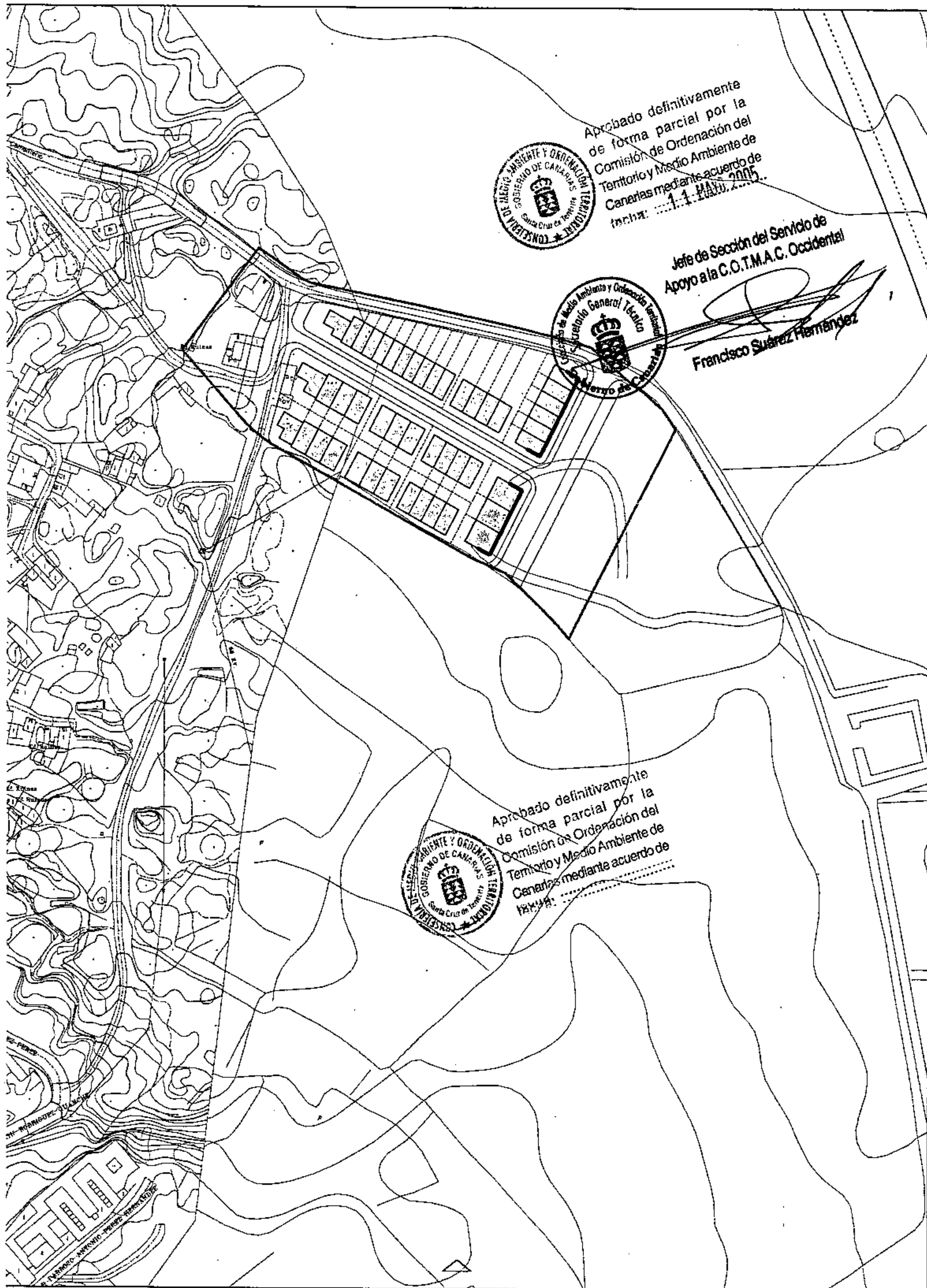
SISTEMAS

Referencia	Zonas	Tipo	Superficie m2	%	Edificabilidad m2 y/m2 s	m2 de techo
		Viario y aparcamientos	4.539	27%		
		Espacios libres	2.797	17%		
	B1	Dotaciones	1.085	7%		
		TOTAL SISTEMAS	8.421	51%		
	2c		8.150		0,60	4.890
		TOTAL ZONAS	8.150	49%		

EDIFICABILIDAD BRUTA, en m ² de techo / m ² de suelo	0,30
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE, en m ² de techo	4.890
DENSIDAD MÁXIMA en viviendas / ha.	28
Vivienda de protección, % aprovechamiento en u.a. y en m ² de techo	17,21% 976
10% cesión aprovechamiento, en unidades de aprovechamiento (u.a.)	340
Número máximo de viviendas	46

Usos	m2 de techo	Coeficientes de homogeneización				Aprovechamiento
		Núcleo	Tipología	Uso		
Residencial 2c	3.514	0,8	0,9	1,0	2.530	u.a.
Residencial de protección 2c*	976	0,8	0,75	1,0	586	u.a.
No residencial	400	0,8	0,9	1,0	288	u.a.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO	en unidades de aprovechamiento (u.a.)	3.404
APROVECHAMIENTO URBANISTICO MEDIO	en u.a./m2	0,21



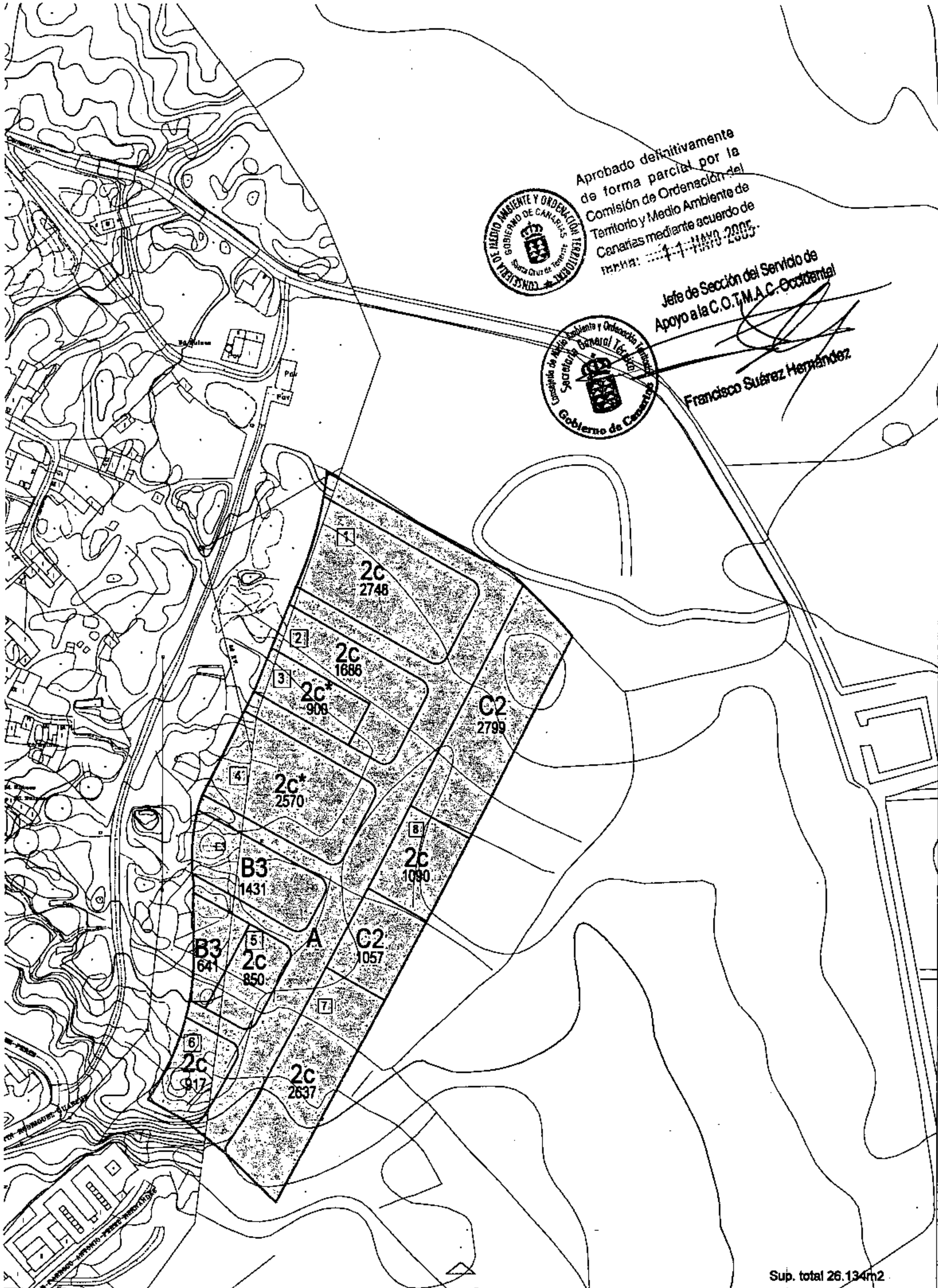


Sistema de ejecución privada por compensación.

Justificación del crecimiento. Forma parte de la ordenación del crecimiento de Santiago del Teide, conjuntamente con el sector Este y contribuye a la previsión de viviendas de protección para este núcleo.

Ejecución. Primer cuatrienio.

Plazo máximo para la reparcelación y formalización de las cesiones. 1 año a partir de la aprobación del Plan General.



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 4-1-1999-2005.



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández

Sup. total 26.134m2



Santiago del Teide. Sector Este

Unidad de zona	Zona	Edificabilidad m ² t/ m ² s	Superficie m ² suelo	m ² techo	aprovechamiento u.a.	viviendas nº máximo	Protección m ² suelo	10% ua m ² suelo	Residencial m ² de techo	No residencial m ² de techo
1	2c	0,60	2.748	1.649	1.187	12			1.099	550
2	2c	0,60	1.686	1.012	728	8			809	202
3	2c*	0,60	900	540	324	6	900		540	
4	2c*	0,60	2.570	1.542	925	17	2.570	1.538	1.542	
5	2c	0,60	850	510	367	4			400	110
6	2c	0,60	917	550	396	4			400	150
7	2c	0,60	2.637	1.582	1.139	12			1.582	
8	2c	0,60	1.090	654	471	6			654	
Totales			13.398	8.039	5.067	64	3.470	1.538	7.027	1.012

Superficie total 2,61 ha.
Densidad 24 viv/ha

Usos no residenciales: mínimos orientativos, a definir en el proyecto de reparcelación
Localización en frente carretera

10% aprovechamiento residencial	El aprovechamiento total es de : 5.538 u.a. 10% corresponde a: 554 u.a. Aplicando el coeficiente de residencial de protección, 0,75 i 0,8 correspondiente núcleo : 923 m ² de techo Aplicando la edificabilidad correspondiente a la zona 2c, 0,6 m ² de techo/ m ² de suelo: 1.538 m ² de suelo
---------------------------------	---

SANTIAGO DEL TEIDE	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
SECTOR ESTE	
Superficie: 26.134 m ²	
2,61 Ha.	

SISTEMAS

Referencia	Zonas	Tipo	Superficie m ²	%
	Viario		6.776	26%
	Espacios libres		3.888	15%
	Dotaciones B3		2.072	8%
TOTAL SISTEMAS			12.736	49%
	2c		13.398	
TOTAL ZONAS			13.398	51%

EDIFICABILIDAD BRUTA en m ² de techo / m ² de suelo	0,308
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE en m ² de techo	8.039
DENSIDAD MÁXIMA en viviendas/ha	24
Vivienda de protección, % aprovechamiento en u.a. y en m ² de techo	24,65% 2.082
10% cesión aprovechamiento en unidades de aprovechamiento (u.a.)	554
Número máximo de viviendas	64

Usos	m ² de techo	Coeficientes de homogeneización		Uso	Aprovechamiento	
		Núcleo	Tipología			
Residencial 2c	4.945	0,8	0,9	1	3.560	u.a.
Residencial de protección 2c*	2.082	0,8	0,75	1	1.249	u.a.
Usos no residenciales	1.012	0,8	0,9	1	729	u.a.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	en unidades de aprovechamiento (u.a.)	5.538
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO	en u.a./m ²	0,21





Sistema de ejecución pública por cooperación, de acuerdo con las disposiciones del artículo 120 y siguientes del T.R.

Justificación del crecimiento. Forma parte de la ordenación del crecimiento de Santiago del Teide, conjuntamente con el sector Este y la previsión de viviendas de protección para este núcleo.

Ejecución. Segundo cuatrienio.

Plazo máximo para la reparcelación y formalización de las cesiones. 1 año a partir de la aprobación del programa para el segundo cuatrienio.



cmo. Ayuntamiento de la Villa de
ANTIAGO DEL TEIDE
AN GENERAL DE ORDENACIÓN
2005

Unidad de zona



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
14 de mayo de 2005.

Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la Gestión Urbanística

Francisco Suárez Hernández

Sup. total 21.273m²

Tamaiño - Sector El Cercadito
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado e: 1/2.000



Tamaimo. El Cercadito

El Cercadito de Tamaimo											
Unidad de zona	Zona		Edificabilidad m2 t/ m2 s	Superficie m2 suelo	m2 techo	aprovechamiento u.a.	viviendas nº máximo	Protección m2suelo	10% ua m2 suelo	Residencial m2 de techo	No residencial m2 de techo
	1	3	0,45	5.435	2.446	2.152	13			2.446	
	2	3	0,45	1.642	739	650	3			739	
	3	3	0,45	1.583	712	627	3			712	
	4	1a	1,00	199	199	143	1			120	79
	5	2c*	0,60	1.697	1.018	611	9	1.697	321	810	208
	6	2c*	0,60	1.064	638	383	5	1.064	1.064	450	188
	7	3	0,45	1.063	478	421	2			478	
Totales				12.683	6.231	4.988	36	2.761	1.385	5.756	475
Superficie total		2,13 ha.									
Densidad		17									
Usos no residenciales: orientativos, a definir en el proyecto de reparcelación											
Se ha calculado un 20% de usos no residenciales											

10% aprovechamiento residencial	El aprovechamiento total es de :	4.988 u.a.
	10% corresponde a :	499 u.a.
Aplicando el coeficiente de residencial de protección, 0,75 l 0,8 correspondiente núcleo :		831 m2 de techo
Aplicando la edificabilidad correspondiente a la zona 2c, 0,6 m2 de techo/ m2 de suelo:		1.385 m2 de suelo

TAMAIMO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
EL CERCADITO DE TAMAIMO	
Superficie 21.273 m2	
Superficie 2,13 Ha	

SISTEMAS						
Referencia	Zonas	Tipo	Superficie m2	%	edificabilidad	m2 techo
	Viario		3.484	0		
	Espacios libres	C2	1.777	8,35%		
		C1	1.104	5,19%		
		C3	1.118	5,26%		
	Dotaciones	B3	1.107	5,20%		
TOTAL SISTEMAS			8.590	40%	Edificabilidad	
					m2 t/m2 s	m2 de techo
Zona 3			9.723	45,71%	0,45	4.375
Zona 2c			2.761	12,98%	0,60	1.657
Zona 1a			199	0,94%	1,00	199
TOTAL ZONAS			12.683	60%		6.231

EDIFICABILIDAD BRUTA, en m2 de techo/ m2 de suelo	0,29
TECHO MAXIMO EDIFICABLE, en m2 de techo	6.231
DENSIDAD MAXIMA en viviendas/ha.	17
Vivienda de protección, % de aprovechamiento y en m2 de techo residencial	15,16% 1.260
10% cesión aprovechamiento, en unidades de aprovechamiento (u.a.)	499
Número máximo de viviendas	36

Coeficientes de homogeneización						
Usos	m2 de techo	Núcleo	Tipología	Uso	Aprovechamiento	
Residencial 1a	120	0,80	0,90	1,00	86	u.a.
Residencial 3	4.375	0,80	1,10	1,00	3.850	u.a.
Residencial de protección 2c*	1.260	0,80	0,75	1,00	756	u.a.
No residencial en 1a	79	0,80	0,90	1,00	57	u.a.
No residencial en 2c	396	0,80	0,75	1,00	238	u.a.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO	en unidades de aprovechamiento (u.a.)	4.988
APROVECHAMIENTO URBANISTICO MEDIO	en u.a/ m2	0,23



Aprobado definitivamente
 de forma parcial por la
 Comisión de Ordenación del
 Territorio y Medio Ambiente de
 Canarias mediante acuerdo de
 fecha: 11 de mayo de 2011.



Jefe de Sección del Servicio de
 Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental



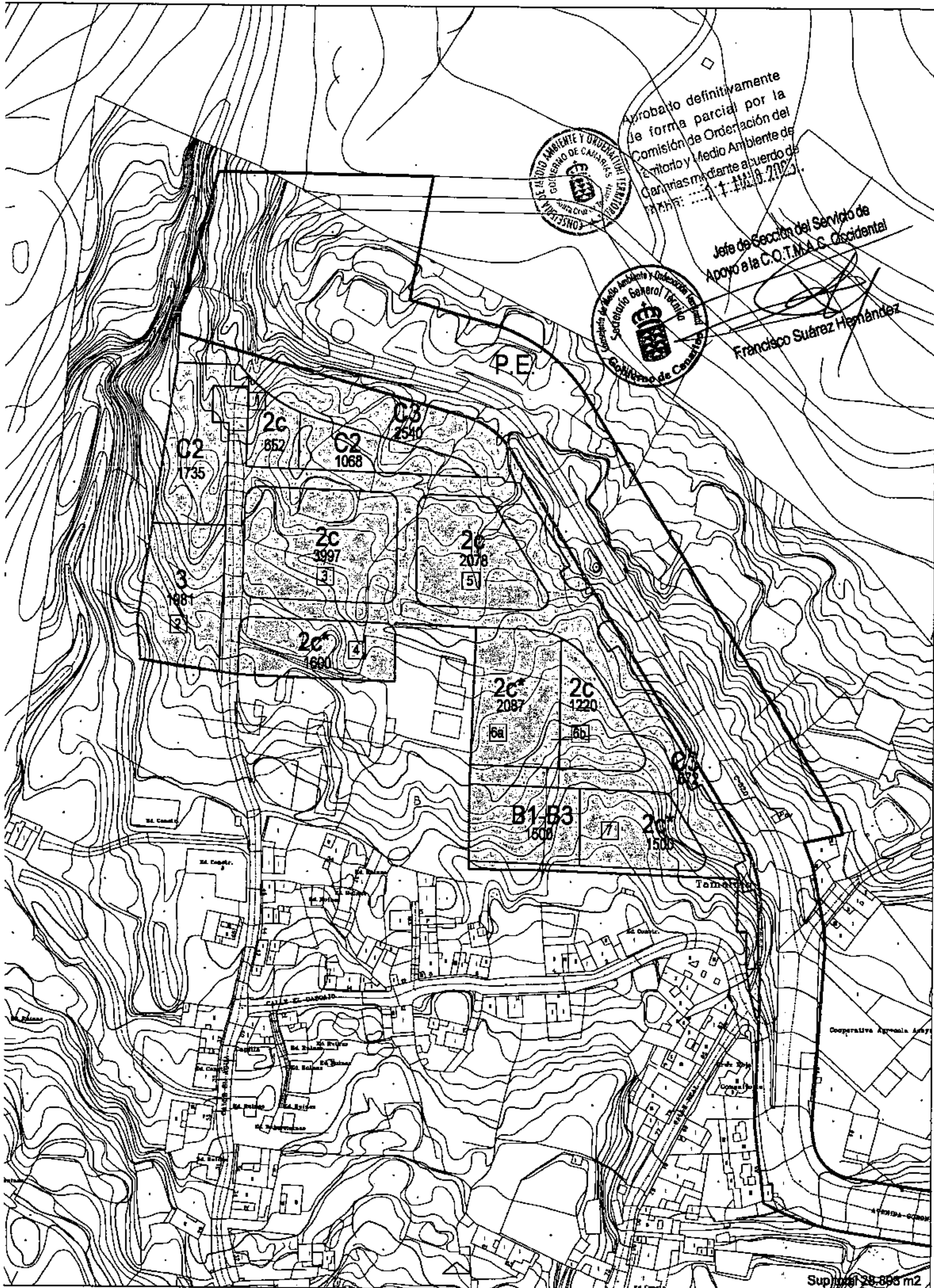
Sistema de ejecución pública por cooperación

Justificación del crecimiento. Responde a la demanda de suelo de Tamaimo, se considera urgente la urbanización y la previsión de viviendas de protección dado que existe una gran presión edificatoria en este sector.

Ejecución. Primer cuatrienio.

Plazo máximo para la reparcelación y formalización de las cesiones. 1 año a partir de la aprobación del Plan General.





Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
P.M.A. de 11.12.2003.



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández



Tamaimo. Sector Norte

Sector Norte de Tamaimo									
Zona	Edificabilidad m2 t/ m2 s	Superficie m2 suelo	aprovechamiento m2 techo	u.a.	viviendas nº máximo	Protección m2 suelo	10% ua m2 suelo	Residencial m2 de techo	No residencial m2 de techo
2c	0,60	652	391	282	1			391	
3	0,50	1.981	991	872	6			991	
2c	0,60	3.997	2.398	1.727	20			2.398	
2c*	0,60	1.600	960	576	10	1.600		960	
2c	0,60	2.078	1.247	898	10			1.080	167
2c*	0,60	2.087	1.252	751	12	2.087	1.714	1.252	
2c	0,60	1.220	732	527	6			600	132
2c*	0,60	1.500	900	540	10	1.500		900	
		15.115	8.871	6.172	75	5.187	1.714	8.572	299
2,89 ha. 26 viv/ha									

Alcalde: mínimos orientativos, a definir en el proyecto de reparcelación
ante carretera

Uso residencial	El aprovechamiento total es de ;	6.172 u.a.
	10% corresponde a:	617 u.a.
Aplicando el coeficiente de residencial de protección, 0,75 i 0,8 correspondiente núcleo :		1.029 m2 de techo
Aplicando la edificabilidad correspondiente a la zona 2c, 0,6 m2 de techo/ m2 de suelo:		1.714 m2 de suelo

TAMAIMO		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	
SECTOR NORTE DE TAMAIMO			
Superficie	28.893 m2		
	2,89 Ha		

SISTEMAS

Referencia	Zonas	Tipo	Superficie m2	%
	Viario i aparcamientos		6.263	22%
	Espacios libres C2		2.803	10%
	C3		3.212	11%
	Dotaciones B1-B3		1.500	5%
TOTAL SISTEMAS			13.778	48%
		Edificabilidad		
	Zona 2c	m2 t/m2 s	13.134	0,60
	Zona 3	m2 de techo	1.981	0,50
TOTAL ZONAS			15.115	52%
				8.871

EDIFICABILIDAD BRUTA, en m2 de techo / m2 de suelo	0,31
TECHO MAXIMO EDIFICABLE, en m2 de techo	8.871
DENSIDAD MAXIMA, en viviendas/ha.	25
Vivienda de protección, % aprovechamiento en u.a. y en m2 de techo	130,25% 3.112
10% cesión aprovechamiento, en unidades de aprovechamiento (u.a.)	617
Numero máximo de viviendas	75

		Coeficientes de homogeneización			
Usos	m2 de techo	Núcleo	Tipología	Uso	Aprovechamiento
Residencial 2c	4.469	0,8	0,9	1,0	3.218 u.a.
Residencial 3	991	0,8	1,1	1,0	872 u.a.
Residencial de protección 2c*	3.112	0,8	0,75	1,0	1.867 u.a.
Uso no residencial	299	0,8	0,9	1,0	215 u.a.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO	en unidades de aprovechamiento (u.a.)	6.172
APROVECHAMIENTO URBANISTICO MEDIO	en u.a./m2	0,21



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 1-1 MAYO 2005.



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández

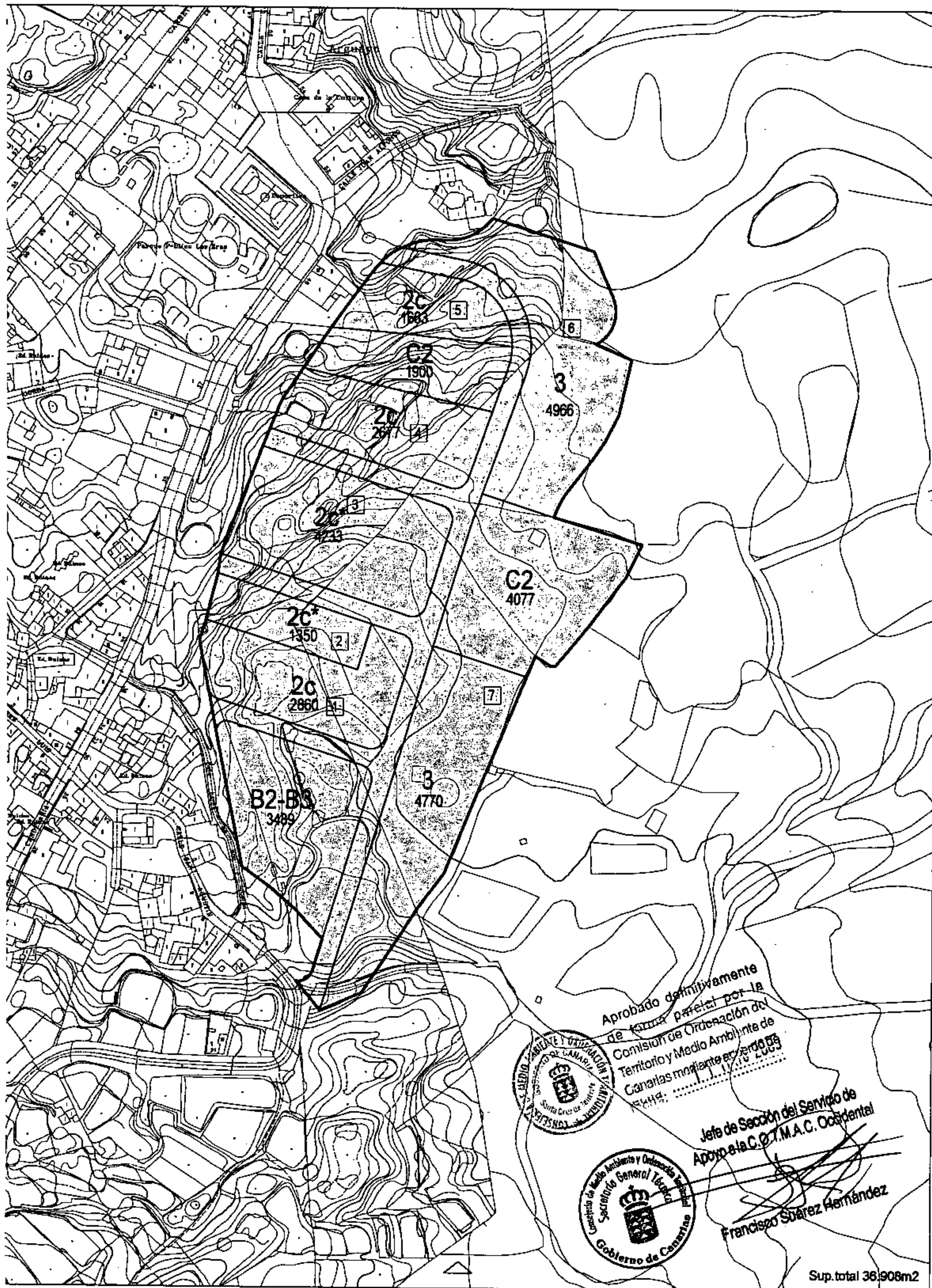


Sistema de ejecución pública por cooperación, de acuerdo con las disposiciones del artículo 120 y siguientes del T.R.

Justificación del crecimiento. El principal objetivo de este sector es la construcción de la calle que une la calle Mayor con la calle del Agua. Mejora considerablemente la escasa accesibilidad al oeste del núcleo, ordenando un vacío urbano.

Ejecución. Primer y segundo cuatrienio.

Plazo máximo para la reparcelación y formalización de las cesiones. 3 años a partir de la aprobación del Plan General.



Ayuntamiento de la Villa de
ANTIAGO DEL TEIDE
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
 URBANA 2005

☐ Unidad de zona

Arguayo - Sector Este

Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado e: 1/2.000



Aprobado definitivamente
 de forma paralela por la
 Comisión de Ordenación del
 Territorio y Medio Ambiente de
 Canarias mediante expediente
 11.176/LUG



Jefe de Sección del Servicio de
 Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández

Sup. total 36.906m²



Arguayo. Sector Este

Unidad de zona	Zona	Edificabilidad m ² t/ m ² s	Superficie m ² suelo	m ² techo	aprovechamiento u.a.	viviendas nº máximo	Protección m ² suelo	10% ua m ² suelo	Residencial m ² de techo	No residencial m ² de techo
1	2c	0,60	2.860	1.716	1.236	12			1.316	400
2	2c*	0,60	1.350	810	486	9	1.350		810	
3	2c*	0,60	4.233	2.540	1.524	24	4.233	2.038	2.140	400
4	2c	0,60	2.677	1.606	1.156	12			1.306	300
5	2c	0,60	1.663	998	718	9			998	
6	3	0,40	4.966	1.986	2.066	8			1.986	
7	3	0,40	4.770	1.908	1.984	6			1.908	
Totales			22.519	11.564	9.170	80	5.583	2.038	10.464	1.100

Superficie total 3,69
Densidad 22

Uso no residencial, se calcula, para cada manzana proporcional a su edificabilidad y se considera orientativo a definir en el proyecto de parcelación

10% aprovechamiento	De acuerdo con los coeficientes aplicados el aprovechamiento total es de:	9.170 u.a.
	10% corresponde a:	917 u.a.
	Aplicando el coeficiente de residencial de protección, 0,75:	1.223 m ² de techo
	Aplicando la edificabilidad correspondiente a la zona 2c, 0,6 m ² de techo/ m ² de suelo:	2.038 m ² de suelo

ARGUAYO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
SECTOR ESTE DE ARGUAYO	
Superficie 36.908 m ²	
3,69 Ha	

SISTEMAS

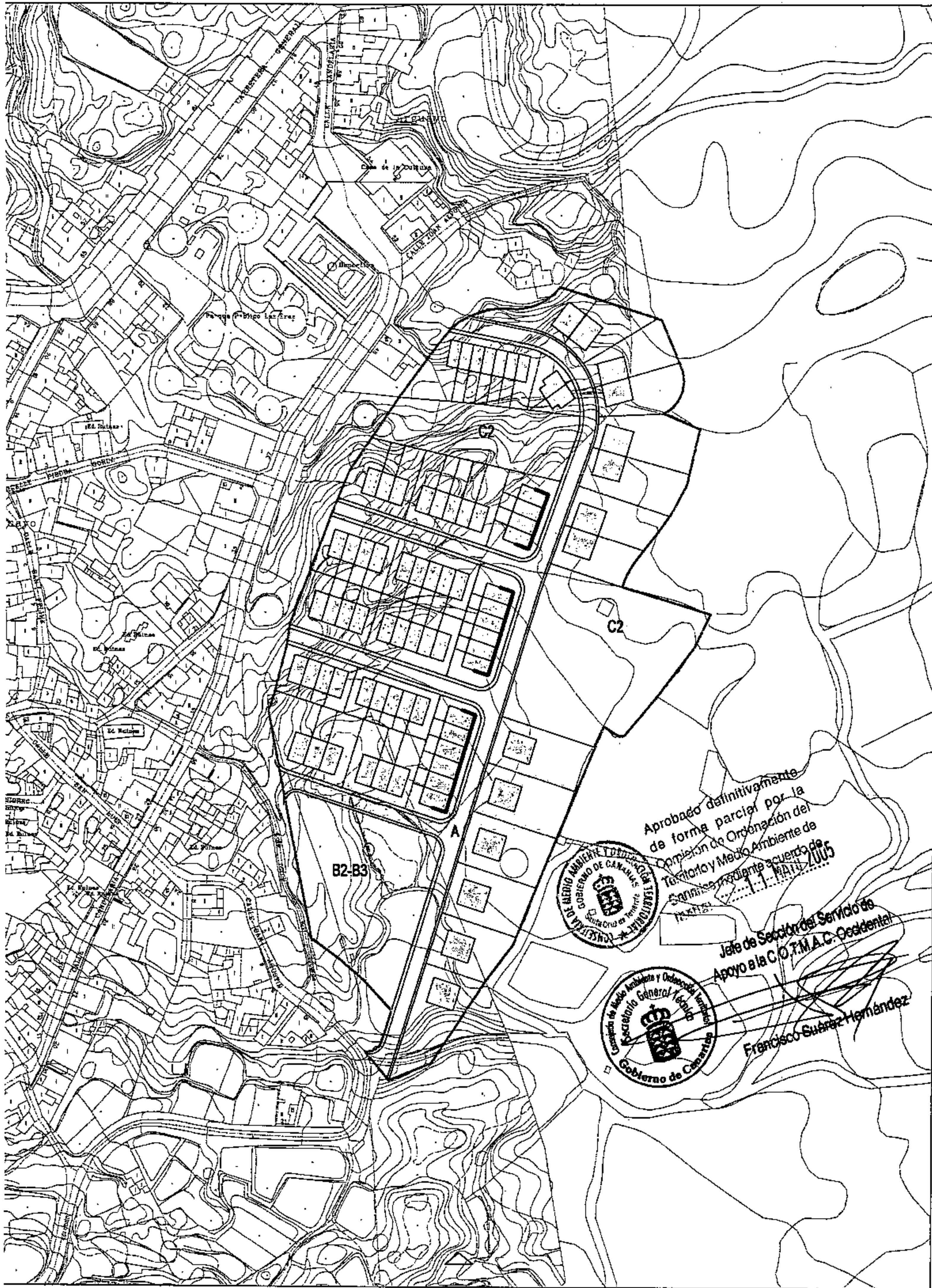
Referencia	Zonas	Tipo	Superficie m ²	%	Edificabilidad m ² t/ m ² s	m ² de techo
		Viano i aparcamientos	4.928	13%		
		Espacios libres C2	5.972	16%		
		Dotaciones B2-B3	3.489	9%		
TOTAL SISTEMAS			14.389	39%		
	Zona 3		9.736		0,40	3.894
	Zona 2c		12.783		0,60	7.670
TOTAL ZONAS			22.519	61%		11.564

EDIFICABILIDAD BRUTA , en m ² de techo / m ² de suelo	0,31
TECHO MAXIMO EDIFICABLE , en m ² de techo	11.564
DENSIDAD MAXIMA , en viviendas/ha	22
Vivienda de protección , % de aprovechamiento y en m ² de techo-residencial	29,75%
10% cesión aprovechamiento , en unidades de aprovechamiento (u.a.)	917
Número máximo de viviendas	80

Usos	m ² de techo	Coeficientes de homogeneiza		Aprovechamiento		
		Núcleo	Uso			
Residencial 3	3.894	0,8	1,3	1	4.050	u.a.
Residencial 2c	3.620	0,8	0,9	1	2.606	u.a.
Residencial de protección 2c*	2.950	0,8	0,75	1	1.770	u.a.
No residencial pb protección	400	0,8	0,75	1	240	u.a.
No residencial	700	0,8	0,9	1	504	u.a.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO	en unidades de aprovechamiento (u.a.)	9.170
APROVECHAMIENTO URBANISTICO MEDIO	en u.a./m ²	0,25







Sistema de ejecución pública por cooperación, de acuerdo con las disposiciones del artículo 120 y siguientes del T.R.

Justificación del crecimiento. El núcleo compacto de Arguayo carece de solares edificables. La ordenación del sector reconduce iniciativas existentes con anterioridad a la redacción del plan y da alternativa viaria a las calles centrales.

Ejecución. Segundo cuatrienio.

Plazo máximo para la reparcelación y formalización de las cesiones. 1 año a partir de la aprobación del programa para el segundo cuatrienio.



Aprobado definitivamente
de firma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias, en sesión de fecha...



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental
Francisco Suárez Hernández



Arguayo. Sector Sur

Unidad de zona	Zona	Edificabilidad m2 t/ m2 s	Superficie m2 suelo	m2 techo	aprovechamiento u.a.	viviendas nº máximo	Protección m2 suelo	10% ua m2 suelo	Residencial m2 de techo	No residencial m2 de techo
1	2c	0,60	1.777	1.066	768	10			969	97
2	2c	0,60	1.267	760	547	6			600	160
3	2c*	0,60	1.749	1.049	630	11	1.749		1.049	
4	2c*	0,60	1.901	1.141	684	13	1.901		1.141	
5	3	0,50	1.830	915	805	5			915	
6	3	0,50	3.675	1.838	1.617	10			1.838	
7	3	0,50	1.009	505	444	2			505	
Totales			13.208	7.273	5.495	57	3.650		842	257
Superficie to	2,35 ha									
Densidad	24 viv/ha									

Uso no residencial, opcional, a definir en el proyecto de reparcelación de localización preferente en las unidades de zona nº 1 y 2

10% aprovechamiento	De acuerdo con los coeficientes aplicados el aprovechamiento total es de:	6.316 u.a.
	10% corresponde a:	632 u.a.
	Aplicando el coeficiente de residencial de protección, 0,75:	842 m2 de techo
	Aplicando la edificabilidad correspondiente a la zona 2c, 0,6 m2 de techo/ m2 de suelo:	1.404 m2 de suelo

ARGUAYO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
SECTOR SUR DE ARGUAYO	
Superficie: 23.464 m2	
2,35 Ha	

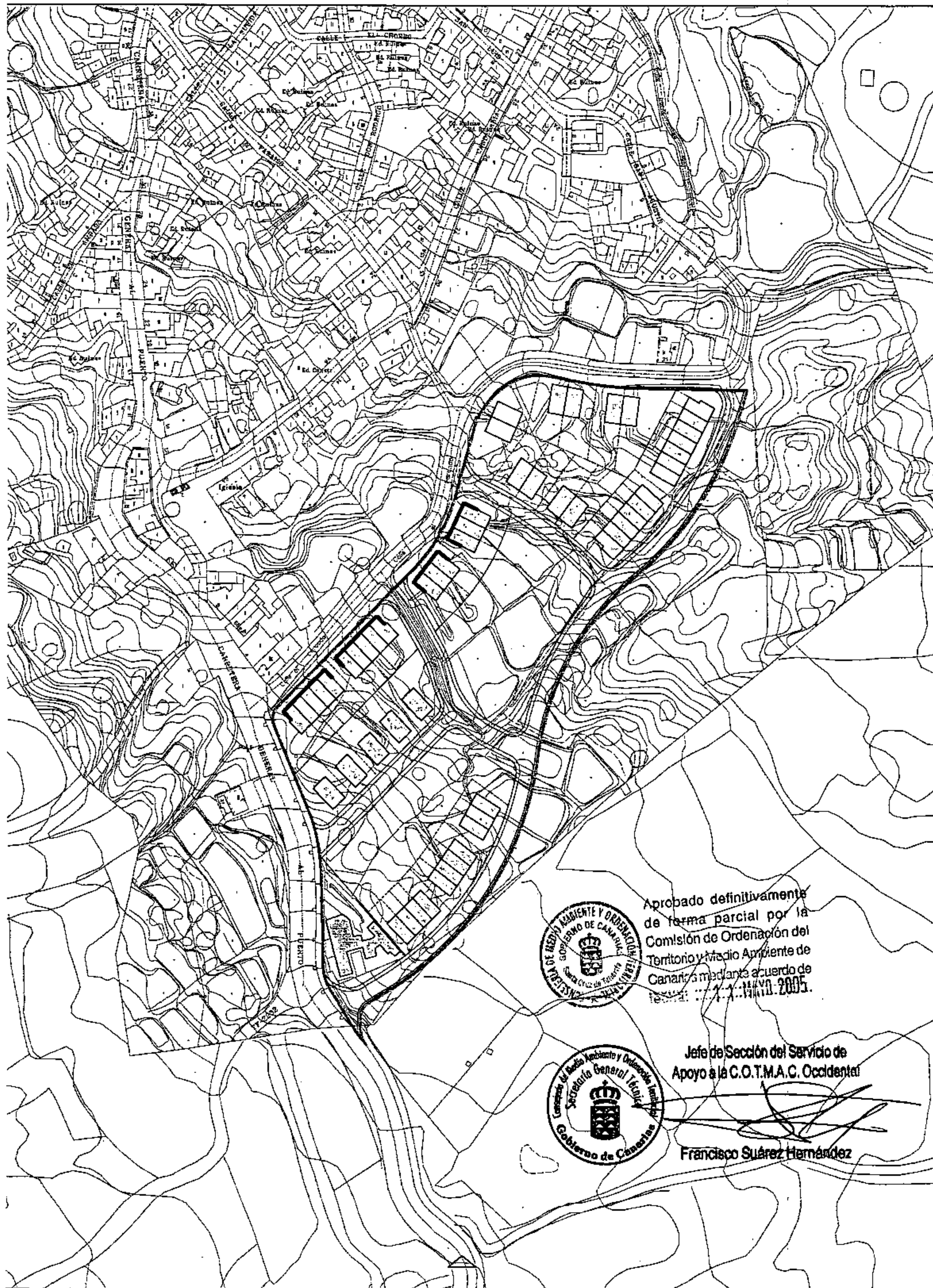
SISTEMAS

Referencia	Zonas	Tipo	Superficie m2	%	Edificabilidad m2t/m2s	m2 de techo
		Viario i aparcamientos	4.650	20%		
		Espacios libres C2	2.404	10%		
		Dotaciones B1	3.202	14%		
TOTAL SISTEMAS			10.256	44%		
	Zona 2c		6.694		0,60	4.016
	Zona 3		6.514		0,50	3.257
TOTAL ZONAS			13.208	56%		
			23.464			7.273

EDIFICABILIDAD BRUTA en m2 de techo/ m2 de suelo	0,31
TECHO MAXIMO EDIFICABLE en m2 de techo	7.273
DENSIDAD MAXIMA en viviendas/ha	24
Vivienda de protección, en % de aprovechamiento residencial y en m2 de techo residencial	23,91%
10% cesión aprovechamiento, en unidades de aprovechamiento (u.a.)	632
Número máximo de viviendas	57

Usos	m2 de techo	Coeficientes de homogeneización			Aprovechamiento	
		Núcleo	Tipología	Uso		
Residencial 2c	2.710	0,8	0,9	1,0	1.951	u.a.
Residencial 3	3.257	0,8	1,1	1,0	2.866	u.a.
Residencial de protección	2.190	0,8	0,75	1,0	1.314	u.a.
No residencial	257	0,8	0,9	1,0	185	u.a.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO	en unidades de aprovechamiento (u.a.)	6.316
APROVECHAMIENTO URBANISTICO ME	en u.a./m2	0,27



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 11 de Mayo 2005.



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

[Signature]
Francisco Suárez Hernández



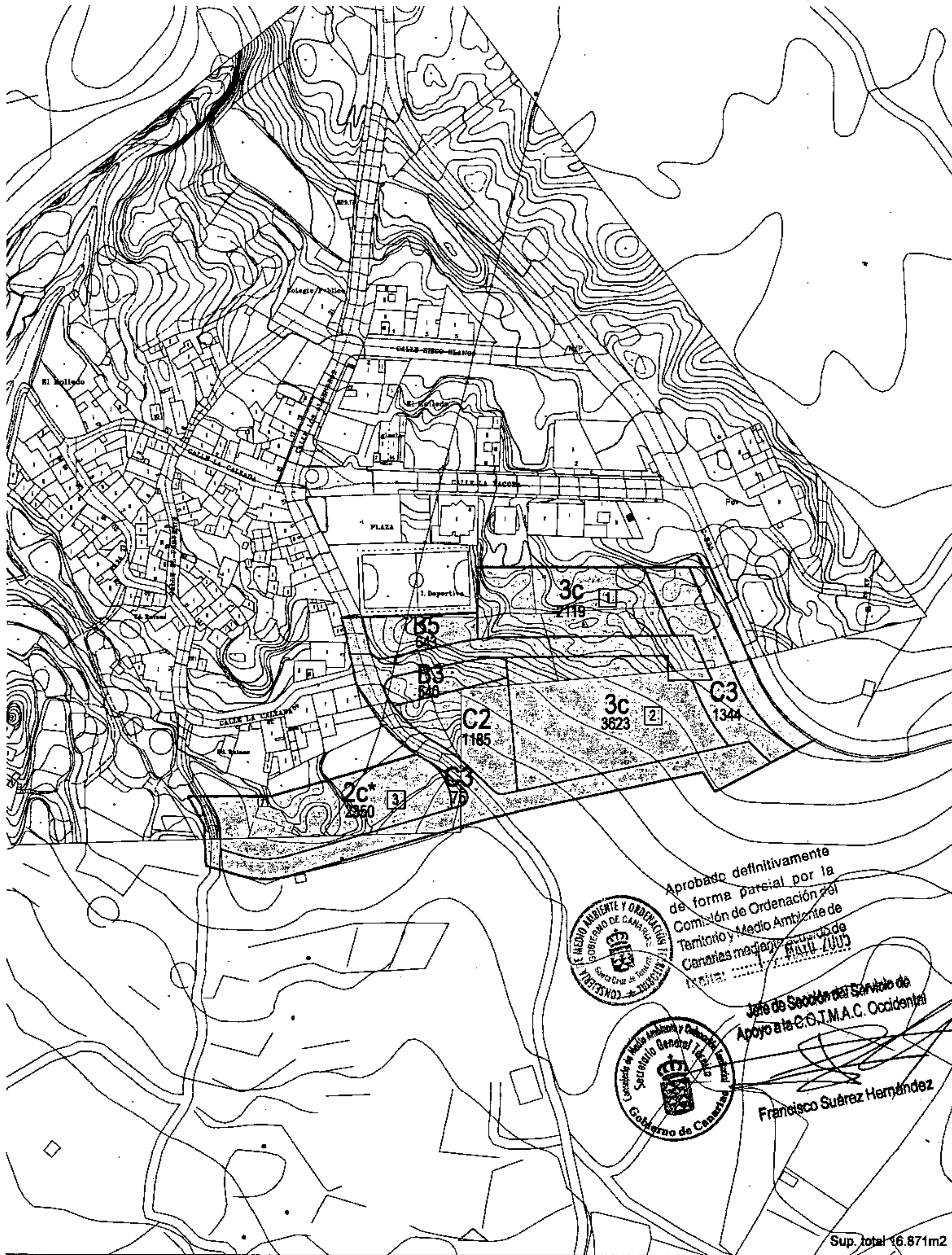
Sistema de ejecución pública por cooperación, de acuerdo con las disposiciones del artículo 120 y siguientes del T.R.

Justificación del crecimiento. El núcleo compacto de Arguayo carece de solares edificables. La ordenación del sector reconduce iniciativas existentes con anterioridad a la redacción del plan y da alternativa viaria a las calles de centrales.

Ejecución. Primer cuatrienio.

Plazo máximo para la reparcelación y formalización de las cesiones. 1 año a partir de la aprobación del Plan General.





cmo. Ayuntamiento de la Villa de
ANTIAGO DEL TEIDE
AN GENERAL DE ORDENACIÓN
2005

□ Unidad de zona

El Mollido - Sector Sur

Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado e: 1/2.000

Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
12/11/05



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández

Sup. total 16.871m2



El Molledo. Sector Sur

EL MOLLEDO, Sector Sur de El Molledo

Unidad de zona	Zona	Edificabilidad m ² t/ m ² s	Superficie m ² suelo	m ² techo	aprovechamiento viviendas u.a.	nº máximo	Protección m ² suelo	10% u.a m ² suelo	Residencial m ² de techo	No residencial m ² de techo
1	3c	0,50	2.119	1.060	932	6			1.060	
2	3c	0,50	3.623	1.812	1.594	12			1.812	
3	2c*	0,60	2.350	1.410	846	15	2.350	937	1.410	
Totales			8.092	4.281	3.372	33	2.350	937	4.281	
Superficie total		1,62 ha.								
Densidad		20								

Usos no residenciales: por su posición y topografía no se han previsto usos no residenciales en este sector.

10% aprovechamiento residencial	El aprovechamiento total es de :	3.372 u.a.
	10% corresponde a:	337 u.a.
Aplicando el coeficiente de residencial de protección, 0,75 i 0,8 correspondiente núcleo :		562 m ² de techo
Aplicando la edificabilidad correspondiente a la zona 2c, 0,6 m ² de techo/ m ² de suelo:		937 m ² de suelo

EL MOLLEDO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
SECTOR SUR DE EL MOLLEDO	
Superficie 16.220 m ²	
1,62 Ha	

SISTEMAS

SISTEMAS

Referencia	Zonas	Tipo	Superficie m2	%
		Viario i aparcamientos	4.266	26%
	Espacios libres	C2	1.185	7%
		C3	1.419	9%
	Dotaciones	B5-B3	1.183	7%
TOTAL SISTEMAS			8.053	50%
				Edificabilidad
				m2 t/ m2 s
				m2 de techo
	3c		5.742	0,50
	2c*		2.350	0,60
TOTAL ZONAS			8.167	50%
				4.281

EDIFICABILIDAD BRUTA, en m ² de techo / m ² de suelo	0,26
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE, en m ² de techo	4.281
DENSIDAD MÁXIMA en viviendas/ha	20
Vivienda de protección, % aprovechamiento en u.a. y en m ² de techo	25% 1.410
10% CESIÓN APROVECHAMIENTO, en unidades de aprovechamiento (u.a.)	337
Número máximo de viviendas	33

Usos	m ² de techo	Coeficientes de homogeneiza		Uso	Aprovechamiento	
		Núcleo	Tipología			
Residencial (3)	2.871	0,8	1,1	1,0	2.526	u.a.
Residencial de protección (2c*)	1.410	0,8	0,75	1,0	846	u.a.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	en unidades de aprovechamiento (u.a.)	3.372
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO	en u.a./m ²	0,21



Sistema de ejecución pública por cooperación, de acuerdo con las disposiciones del artículo 120 y siguientes del T.R.

Justificación del crecimiento. Completa los últimos desarrollos de El Molledo, especialmente en su relación con el suelo rústico y completando el área de equipamientos.

Ejecución. Segundo cuatrienio.

Plazo máximo para la reparcelación y formalización de las cesiones. 1 año a partir de la aprobación del Programa para el segundo cuatrienio.





PUERTO SANTIAGO Sector C

Unidad de zona	Zona	Edificabilidad m ² t/ m ² s	Superficie m ² suelo	m ² techo	aprovechamiento u.a.	viviendas n° máximo	Protección m ² suelo	10% ua m ² suelo	Residencial m ² de techo	No residencial m ² de techo
1	6	1,30	3.152	4.098	4.323	36			3.198	900
2	6*	1,30	3.571	4.642	4.066	52	3.271	2.224	4.342	300
3	8	1,00	10.513	10.513	10.513	82			10.513	
Totales			17.236	19.253	18.902	169	3.271	2.224	18.053	1.200

Superficie total 3,31 ha.
Densidad 33 viv/ha

Usos no residenciales: por su posición y topografía no se han previsto usos no residenciales en este sector.

10% aprovechamiento residencial	El aprovechamiento total es de : 18.902 u.a.
	10% corresponde a : 1.890 u.a.
Aplicando el coeficiente de residencial de protección, 0,85 i 1 correspondiente núcleo :	2.224 m ² de techo
Aplicando la edificabilidad correspondiente a la zona 6, 1 m ² de techo/ m ² de suelo :	2.224 m ² de suelo

PUERTO SANTIAGO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
SECTOR C	
Superficie: 33.132 m ²	
3,31 Ha	

SISTEMAS

Referencia	Zonas	Tipo	Superficie m ²	%	Edificabilidad Coeficiente	Techo máximo
		Vialio i aparcamientos	7.645	23%		
		Espacios libres C2	4.800	14%		
		Dotaciones B5-B3	3.451	10%		
TOTAL SISTEMAS			15.896	48%		
	Zona 6		6.723		1,30	8739,9
	Zona 8		10.513		1,00	10.513
TOTAL ZONAS			17.236	52%		

EDIFICABILIDAD BRUTA en m ² de techo / m ² de suelo	0,40
Edificabilidad derivada de la cesión de la Hoya de Argel (convenio) en m ² de techo	6.000
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE en m ² de techo	19.253
DENSIDAD MÁXIMA en viviendas/ha	33
N° máximo de viviendas derivado de la cesión de la Hoya de Argel (n° viviendas)	160
20% Vivienda de protección en % aprovechamiento residencial - m ² de techo	19,53%
10% RESERVA APROVECHAMIENTO en m ² de techo	1.890
Número máximo de viviendas	169

TOTAL	Usos	m ² de techo	Coeficientes de homogeneización			Uso Aprovechamiento
			Núcleo	Tipología	Uso	
	Residencial (zona 6)	3.198	1	1	1	3.198 u.a.
	Comercial exclusivo (en z.6)	1200	1	1	1,25	1.500 u.a.
	Residencial (zona 8)	10.513	1	1	1	10.513 u.a.
	Residencial de protección	4.342	1	1	0,85	3.691 u.a.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en unidades de aprovechamiento (u.a.)	18.902
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en u.a./m ²	0,57
MEDIO TOTAL	

El aprovechamiento total corresponde al propio del sector C, más los 6.000 m² de techo procedentes de la Hoya de Argel, según convenio.

Los aprovechamientos correspondientes se desglosan en los siguientes cuadros



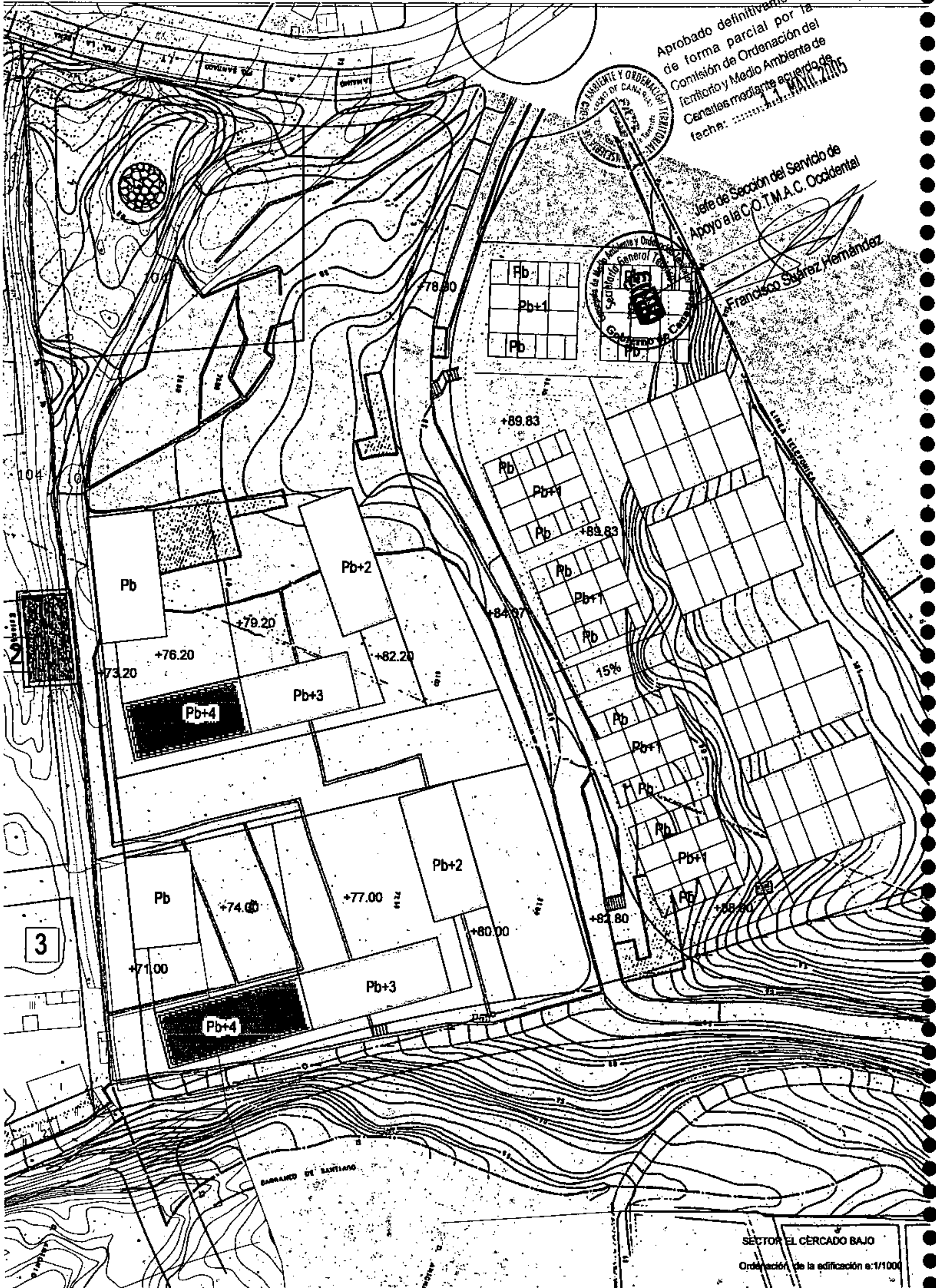
Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 11 MAY 2005



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental



Francisco Suárez Hernández



SECTOR EL CERCADO BAJO
Ordenación de la edificación a: 1/1000



Aprovechamiento correspondiente al SECTOR C

Usos	m2 de techo	Coeficientes de homogeneización		Uso	Aprovechamiento
		Núcleo			
Residencial (zona 6)	3.198	1		1	3.198 u.a.
Comercial exclusivo (en z.6)	1200	1		1,25	1.500 u.a.
Residencial (zona 8)	5.713	1		1	5.713 u.a.
Residencial de protección	3.142	1		0,85	2.671 u.a.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en unidades de aprovechamiento (u.a.) **13.082**

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en u.a./m2 **0,39**
correspondiente al sector C

Aprovechamiento correspondiente a la cesión de la Hoya de Argel (convenio)

Usos	m2 de techo	Coeficientes de homogeneización		Uso	Aprovechamiento
		Núcleo			
Residencial (zona 8)	4.800	1		1	4.800 u.a.
Residencial de protección	1200	1		0,85	1.020 u.a.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en unidades de aprovechamiento (u.a.) **5.820**

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO en u.a./m2 **0,18**
correspondiente al sector C

Sistema de ejecución privado por compensación, de acuerdo con las disposiciones del artículo 111 y siguientes del T.R.

Justificación del crecimiento. Corresponde al único crecimiento residencial contemplado en Puerto Santiago, siguiendo la directriz de crecimiento de La Vigilia y La Vigilia 2. El desarrollo de este sector comporta la ejecución del viario transversal que ha de suponer una alternativa al paso obligado por el casco antiguo de Puerto Santiago.

Ejecución. Primer y segundo cuatrienio.

Plazo máximo para la reparcelación y formalización de las cesiones. 3 años a partir de la aprobación del Plan General.

Las manzanas 1, 2 y 3 se consideran unidades de proyecto y se desarrollarán unitariamente.



procedido definitivamente
en forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Medio Ambiente mediante acuerdo de
17 MAYO 2005



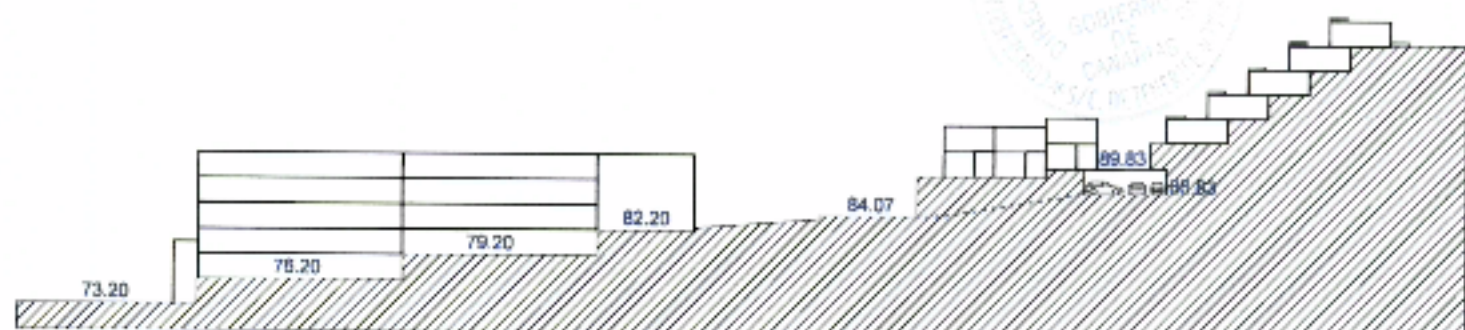
Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental
Francisco Suárez Hernández



LÍNEA TELEFÓNICA

SECTOR EL CENCADABAU
Secciones transversales 1/1000

BARRANCOS DE SANTIAGO



Sección A-A'



Fragmento de la ordenación propuesta

SECTOR EL CERCADO BAJO
Propuesta de ordenación e: 1/1000





Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 1-1-11-2005



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández

CASA PATIO

C3
12210

C3
2540

Sup. del Suelo Urbanizable - 66.826 m2



Capítulo tercero: Suelo Urbanizable Sectorizado no ordenado de uso residencial

El suelo urbanizable sectorizado, no ordenado, corresponde a aquellos sectores que el Plan General prevé para su desarrollo posterior mediante la redacción de los correspondientes planes parciales.

Se delimita un único sector de suelo urbanizable delimitado de uso residencial; el sector Casa-Patio en Santiago del Teide.

Sector Casa Patio.

Antecedentes.- La delimitación del sector Casa Patio tiene su antecedente en la firma de un convenio urbanístico fruto de la negociación entre el Ayuntamiento de Santiago del Teide y los propietarios para la adquisición de la Casa Patio, para su posterior restauración por parte del Cabildo Insular de Tenerife.

El Ayuntamiento de Santiago del Teide se compromete, a través del convenio, a delimitar un sector de suelo urbanizable de baja intensidad edificatoria.

Los contenidos del convenio deben ser revisado, a fin de adaptarlos a la legislación vigente y al contenido específico de este Plan General, en lo que se refiere a delimitación, ordenación y condiciones de edificación y uso.

Uso residencial

El Plan General delimita un sector de 6,66 ha, (66.626m²) que deberá ajustarse a las siguientes condiciones generales:

- Sistemas generales viarios y protección de sistemas:
A y C₃- 15.176, (C₃ no contabiliza como espacio libre)
- Espacios libres y dotaciones, mínimos 5.863 m², equivalente a 40 m² de suelo por cada 100 m² edificables.
- Densidad máxima , 10 viv/ ha
- Número máximo de viviendas , 66 viviendas
- Edificabilidad máxima , 0,22 m² de techo/m² de suelo
- Techo máximo , 14.657 m².
- Coeficientes de homogeneización
de núcleo- 0,8
de zona (residencia aislada) – 1,3

de uso (residencial) –1

- Aprovechamiento urbanístico 15.243 u.a. (unidades de aprovechamiento)
- Aprovechamiento urbanístico medio. 0,23 u.a/m².





DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE APLICACIÓN EN LOS NÚCLEOS TURÍSTICOS DE PUERTO SANTIAGO – LOS GIGANTES

En tanto no entre en vigor el Plan Territorial Especial son de aplicación en el núcleo turístico de Puerto Santiago – Los Gigantes las siguientes determinaciones (se excluye de estas determinaciones los ámbitos residenciales de Casco antiguo y la Vigilia, en suelo urbano consolidado, La Vigilia II en suelo urbano no consolidado y el sector C en suelo urbanizable).

El plano que se adjunta “Disposiciones transitorias” es la referencia para la localización de las áreas. Las referencias a la estructura general, a la ordenación de zonas y usos no residenciales lo son a los correspondientes artículos de estas Normas Urbanísticas o a los cuadros correspondientes a los Polígonos de Actuación o a los Planes Parciales aprobados.

En función del uso actual y de las determinaciones contenidas en las directrices de ordenación turística se establecen tres categorías de uso en el núcleo turístico de Puerto Santiago - Los Gigantes

- a) Áreas residenciales
- b) Áreas mixtas
- c) Áreas turísticas

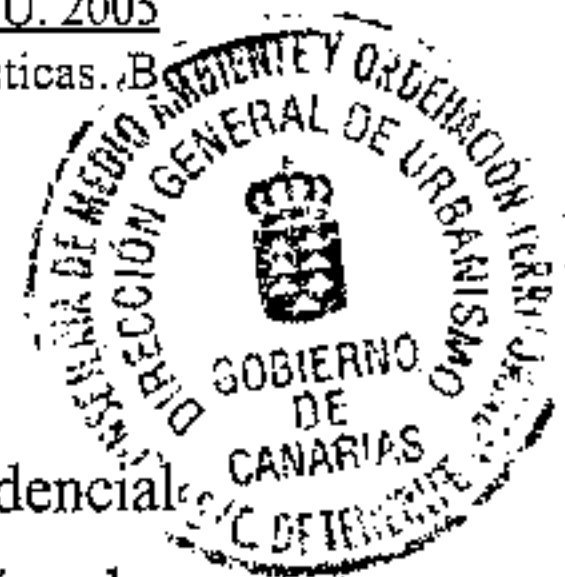
Estas disposiciones transitorias son de aplicación en suelo urbano consolidado y en suelo urbanizable ordenado con Plan Parcial aprobado.

a) Áreas residenciales

Corresponde a aquellas zonas en que el uso residencial es prioritario, la consolidación elevada y la tipología es de vivienda unifamiliar, predominantemente en parcela individual.

Se define como objetivo el mantenimiento y la consolidación del uso residencial en estas zonas siempre que la tipología sea de vivienda unifamiliar aislada, con superficie construida mínima de 150 m² y en parcelas individuales de superficie no inferior a 500 m². Excepcionalmente, podrán edificarse las parcelas residuales con superficie menor únicamente en el caso de que se hallen en áreas consolidadas y justifiquen la imposibilidad de ajustarse a los mínimos establecidos.





Las edificaciones que no se adapten a estos mínimos podrán conservar el uso residencial u otros usos legalmente establecidos. En estos casos será de aplicación las determinaciones generales relativas a las edificaciones fuera de ordenación de estas Normas Urbanísticas.

b) Áreas mixtas

Corresponde a aquellas zonas consolidadas con mezcla de uso turístico y residencial, definida por diversos tipos de agrupación de viviendas o de apartamentos turísticos. Las áreas mixtas se localizan principalmente en las zonas 7 (agrupación unitaria de casas) y 8 (casas aterrazadas).

En dichas áreas se reconoce el uso mixto en tanto el Plan Territorial Especial no determine con precisión el destino final y las condiciones de la eventual y paulatina transformación de los usos preexistentes.

Se admiten obras de mantenimiento y consolidación.

Se admite la construcción de nuevas edificaciones siempre que cada parcela individual se ajuste, además de las condiciones de edificación zonal a los siguientes estándares mínimos:

- para uso turístico: 60 m² para plaza alojativa.
- para uso residencial: 500 m² de parcela por vivienda y superficie mínima construida de 150 m². En caso de que las edificaciones se integren a un conjunto preexistente estos mínimos deberán ser aplicables al conjunto.

En las áreas mixtas se admite la conservación de los usos no residenciales ni turísticos legalmente establecidos. Se admite también la construcción de nuevas edificaciones vinculadas a usos comerciales, terciarios de equipamiento o servicios turísticos con las condiciones y edificabilidad establecidas en las correspondientes zonas.

La aplicación de las condiciones zonales no justificará, en ningún caso, estándares inferiores a los establecidos en estas disposiciones transitorias.

c) Áreas Turísticas

Corresponde a aquellos establecimientos que en la actualidad gozan de esta clasificación acreditada mediante la correspondiente licencia, con independencia de la tipología y zona donde se incluyan.



La consideración de áreas turísticas corresponde también a aquellas tipologías que por su propia finalidad se conciben para dichos usos: hoteles o apartamentos turísticos. En la costa de Santiago del Teide, a excepción de las áreas residenciales, esta definición corresponde principalmente a las zonas con tipología de bloques aislados (Zona 4) de agrupaciones turísticas en volumetría especial (Zona 6) o aquellas en que se especifica su finalidad hotelera o de apartamento turístico, con independencia de la zona en que se ubiquen.

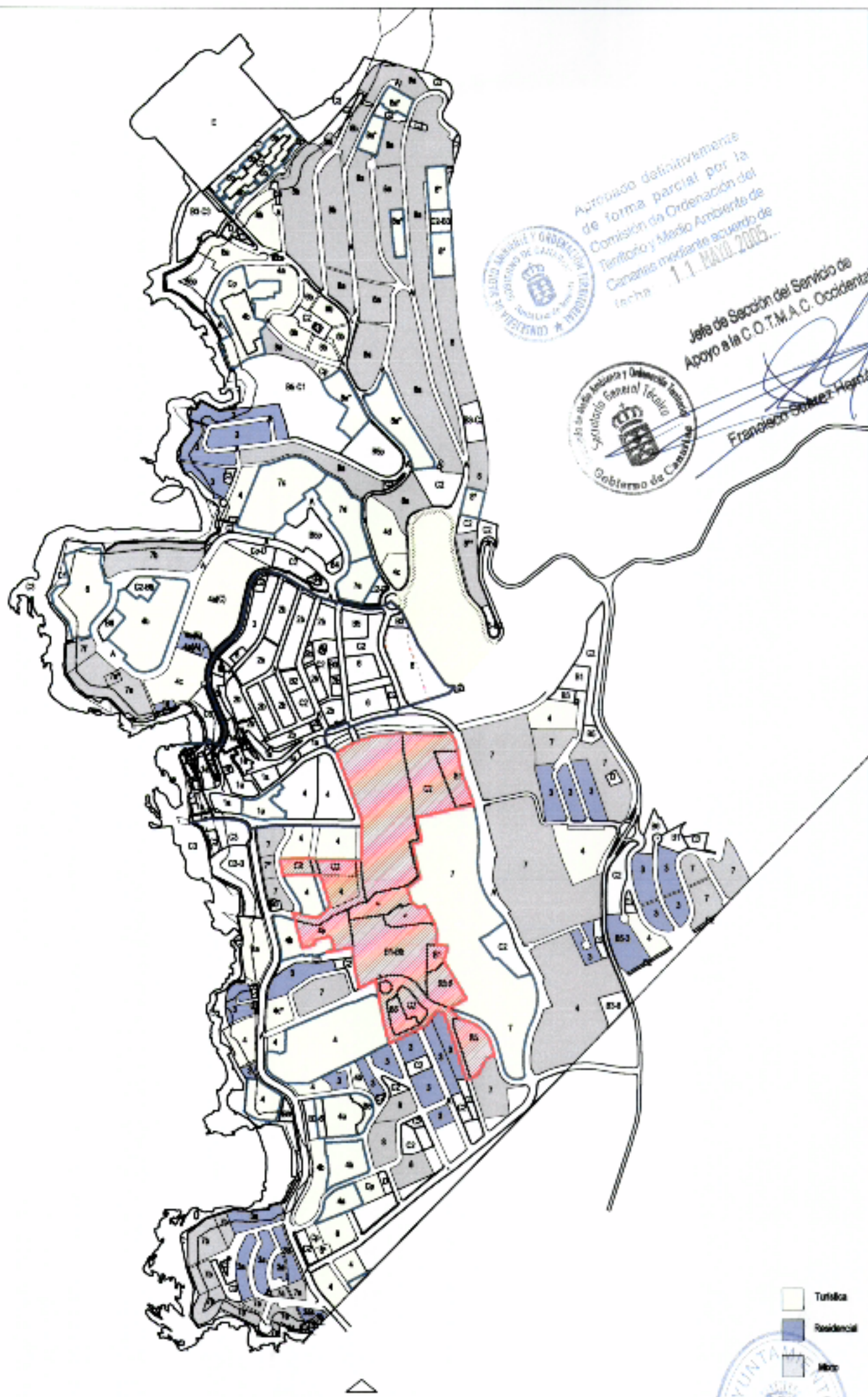
El objetivo para estas áreas es su consolidación para el uso exclusivamente turístico, tendiendo a la paulatina desaparición de usos residenciales si los hubiera. En estas zonas se admiten las obras de mantenimiento y consolidación, siempre que no supongan cambios de uso o incrementos de volumen.

Se admitirán cambios de uso de residencial a turístico, justificando la adecuación a los estándares establecidos.

Para obras de nueva planta o aquellas que supongan aumento de volumen sólo se admitirá el uso alojativo turístico y usos no residenciales complementarios en las condiciones definidas en la correspondiente zona y de acuerdo con los estándares definidos en las Directrices de Ordenación turística y estas disposiciones transitorias.

Se admite también la construcción de nuevas edificaciones vinculadas a usos comerciales, terciarios de equipamiento o servicios turísticos con las condiciones y edificabilidad establecidas en las correspondientes zonas.

Los cuadros y planos que se adjuntan, referidos a los diversos polígonos de actuación se han ajustado a las condiciones de edificabilidad y usos referidas a estas disposiciones transitorias.



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha 1.1 MAYO 2005...



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental
Francisco Suárez Hernández

- Turística
- Residencial
- Mista



CCRS arquitectos

Barcelona - Santiago del Teide mayo de 2005

