



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTES Y
POLÍTICA TERRITORIAL

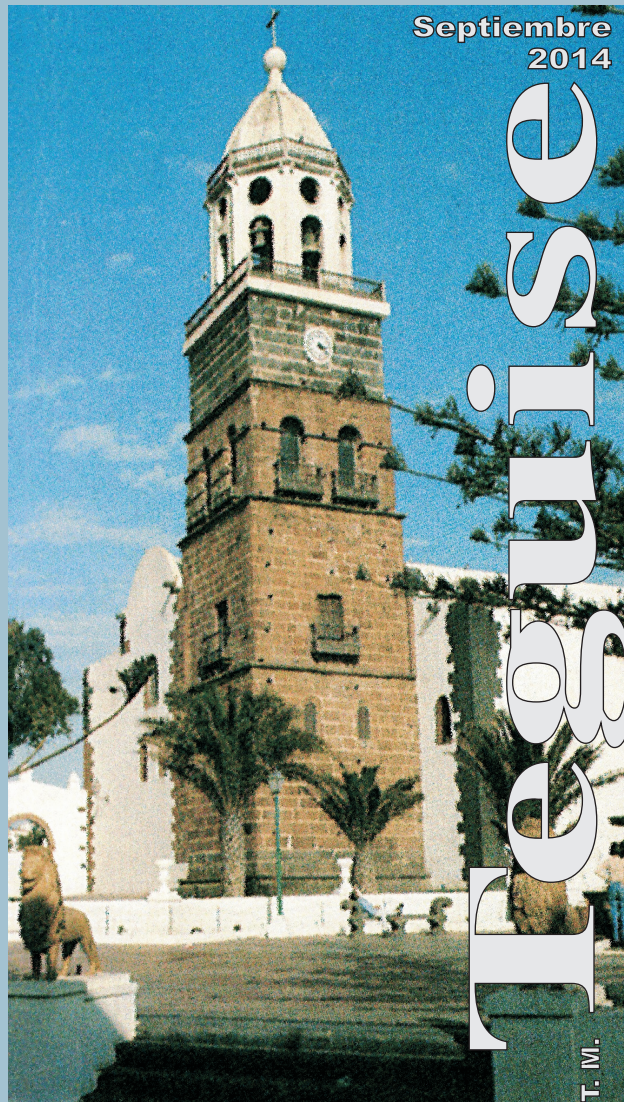


AYUNTAMIENTO
DE TEGUISE.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUISE. TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



TOMO IX

- ANEXO 4.2.2.: PARCELARIOS SUELO URBANO CONSOLIDADO URBANIZACIÓN COSTA TEGUISE
- ANEXO 4.2.3.: DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
- MEMORIA

EQUIPO REDACTOR :



La Roche
Consultores s.l.

Arquitectura
Ingeniería
Urbanismo





GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



**GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar
ARCADOR



La Roche
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



**GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.**

ANEXOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

ANEXOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



**La Roche
Consultores s.l.**



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

- ANEXO Nº 4.2.2: PARCELARIOS SUELO URBANO CONSOLIDADO URBANIZACIÓN COSTA TEGUISE
- ANEXO 4.2.3.: DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

- ANEXO Nº 4.2.2: PARCELARIOS SUELO URBANO CONSOLIDADO URBANIZACIÓN COSTA TEGUISE
- ANEXO 4.2.3.: DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

**ANEXO Nº 4.2.2:
PARCELARIOS SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN COSTA TEGUISE**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**ANEXO Nº 4.2.2:
PARCELARIOS SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN COSTA TEGUISE**

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



**GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.**

INDICE DEL DOCUMENTO

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

INDICE DEL DOCUMENTO

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



ÍNDICE PARCELARIOS SUELO URBANO CONSOLIDADO URBANIZACIÓN
COSTA TEGUISE

A. USO CARACTERÍSTICO VIVIENDA.	3
1. ZONA DE ORDENACIÓN A.VA-1.	3
2. ZONA DE ORDENACIÓN A.VA-2.	8
3. ZONA DE ORDENACIÓN A.VA-3.	18
4. ZONA DE ORDENACIÓN A.VAG-1.	21
5. ZONA DE ORDENACIÓN A.VAG-2.	23
6. ZONA DE ORDENACIÓN A.VAG-3.	25
7. ZONA DE ORDENACIÓN A.VAG-4.	27
8. ZONA DE ORDENACIÓN A.VAG-5.	29
9. CUADRO RESUMEN USO VIVIENDA.	31
B. USO CARACTERÍSTICO ALOJAMIENTO TURÍSTICO.	32
1. ZONA DE ORDENACIÓN T.H.	32
2. ZONA DE ORDENACIÓN T.A Y T.C.	35
3. CUADRO RESUMEN DE ORDENACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.	41
C. USO CARACTERÍSTICO COMERCIAL.	43
1. ZONA DE ORDENACIÓN P.	43
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.	45
1. DOTACIONES.	45
2. EQUIPAMIENTOS.	47



E. SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES.....	52
F. RESUMEN SUELOS URBANIZACIÓN DE COSTA TEGUISE.....	54

TeguiSe, Septiembre 2014.

EQUIPO REDACTOR:



Dirección:

Elba Cabrera Marrero

Ismael Garrido Salazar

David Sánchez Lanuza

Arquitecta

Ingeniero de C.C.P

Abogado

El equipo básico para la redacción del Plan General de Ordenación de TeguiSe, ha estado constituido por:

Dirección Técnica:

Elba Cabrera Marrero - Arquitecta.

Ismael Garrido Salazar - Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

David Sánchez Lanuza - Abogado.

Responsables de Áreas:

Territorio y Medio Ambiente:

Marta Marrero Negrín: Licenciada en Ciencias del Mar

Coordinación y producción del Proyecto:

LA ROCHE CONSULTORES S.L.

Delineante Coordinador: Francisco Y. Santana Henríquez.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

PARCELARIO

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

PARCELARIO

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



A. USO CARACTERÍSTICO VIVIENDA.

1. ZONA DE ORDENACIÓN A.VA-1.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.1
ZONA ORDENACIÓN:		A-VA-1		Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 176		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-AV-1	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m²/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
	m²s	m²c		Retranqueos		Ocupación %	Altura máxima	
				A vial /EL m.	A lindero m.		nº plantas	m.
256-A	920,73	250,00	7	3,00	2,00	27%	1	3,25
256-B	816,18	250,00	7	3,00	2,00	31%	1	3,25
256-C	771,00	250,00	7	3,00	2,00	32%	1	3,25
256-D	721,00	250,00	7	3,00	2,00	35%	1	3,25
256-E	830,27	250,00	7	3,00	2,00	30%	1	3,25
256-F	672,26	250,00	7	3,00	2,00	37%	1	3,25
256-G	627,00	250,00	7	3,00	2,00	40%	1	3,25
256-H	596,00	250,00	7	3,00	2,00	42%	1	3,25
256-I	652,00	250,00	7	3,00	2,00	38%	1	3,25
256-J	634,73	250,00	7	3,00	2,00	39%	1	3,25
256-K	626,26	250,00	7	3,00	2,00	40%	1	3,25
256-L	587,28	250,00	7	3,00	2,00	43%	1	3,25
257-A	669,93	250,00	7	3,00	2,00	37%	1	3,25
257-B	688,89	250,00	7	3,00	2,00	36%	1	3,25
257-C	552,88	250,00	7	3,00	2,00	45%	1	3,25
257-D	540,00	250,00	7	3,00	2,00	46%	1	3,25
257-E	486,53	250,00	7	3,00	2,00	51%	1	3,25
257-F	472,09	250,00	7	3,00	2,00	53%	1	3,25
257-G	531,55	250,00	7	3,00	2,00	47%	1	3,25
257-H	489,43	250,00	7	3,00	2,00	51%	1	3,25
257-I	526,61	250,00	7	3,00	2,00	47%	1	3,25
257-J	538,83	250,00	7	3,00	2,00	46%	1	3,25
257-K	464,43	250,00	7	3,00	2,00	54%	1	3,25
257-L	526,70	250,00	7	3,00	2,00	47%	1	3,25
258-A	577,71	250,00	7	3,00	2,00	43%	1	3,25
258-B	558,41	250,00	7	3,00	2,00	45%	1	3,25
258-C	566,20	250,00	7	3,00	2,00	44%	1	3,25
258-D	494,71	250,00	7	3,00	2,00	51%	1	3,25
258-E	550,31	250,00	7	3,00	2,00	45%	1	3,25
258-F	495,79	250,00	7	3,00	2,00	50%	1	3,25
258-G	618,66	250,00	7	3,00	2,00	40%	1	3,25
258-H	577,76	250,00	7	3,00	2,00	43%	1	3,25
258-I	1.071,30	250,00	7	3,00	2,00	23%	1	3,25
259-A	534,61	250,00	7	3,00	2,00	47%	1	3,25
259-B	552,09	250,00	7	3,00	2,00	45%	1	3,25
259-C	469,29	250,00	7	3,00	2,00	53%	1	3,25
259-D	529,59	250,00	7	3,00	2,00	47%	1	3,25
259-E	482,86	250,00	7	3,00	2,00	52%	1	3,25
259-F	524,68	250,00	7	3,00	2,00	48%	1	3,25
259-G	517,67	250,00	7	3,00	2,00	48%	1	3,25
259-H	537,59	250,00	7	3,00	2,00	47%	1	3,25
259-I	912,18	250,00	7	3,00	2,00	27%	1	3,25



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.1
ZONA ORDENACIÓN:		A-VA-1		Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 176		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-AV-1	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m ² /plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
	m ² s	m ² c		Retranqueos		Ocupación %	Altura máxima n ^o plantas	m.
				A vial /EL	A lindero			
				m.	m.			
260-A	711,55	250,00	7	3,00	2,00	35%	1	3,25
260-B	594,18	180,73	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
260-G	635,00	195,00	5	3,00	2,00	31%	1	3,25
260-H	609,94	250,00	7	3,00	2,00	41%	1	3,25
260-I	686,54	195,00	5	3,00	2,00	28%	1	3,25
260-J	656,94	195,00	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
260-K	686,40	203,46	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
261-A	659,51	199,72	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
261-B	702,74	208,23	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
261-C	587,72	182,48	5	3,00	2,00	31%	1	3,25
261-D	657,73	199,50	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
261-E	673,93	204,00	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
261-F	694,30	204,00	5	3,00	2,00	29%	1	3,25
261-G	672,56	204,00	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
261-H	687,01	204,00	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
261-I	656,77	204,00	5	3,00	2,00	31%	1	3,25
261-J	671,20	204,00	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
262-A	626,47	150,00	4	3,00	2,00	24%	1	3,25
262-K	625,43	186,00	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
263-A	627,25	198,67	5	3,00	2,00	32%	1	3,25
263-B	645,01	192,00	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
263-C	628,41	191,16	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
263-D	639,59	191,16	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
263-E	541,51	169,64	4	3,00	2,00	31%	1	3,25
263-F	633,33	186,66	5	3,00	2,00	29%	1	3,25
264-A	600,00	180,00	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
264-B	600,00	180,00	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
264-C	600,00	180,00	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
264-D	1.198,95	360,00	10	3,00	2,00	30%	1	3,25
264-F				3,00				
264-E	615,57	180,00	5	3,00	2,00	29%	1	3,25
264-G	574,27	180,00	5	3,00	2,00	31%	1	3,25
264-H	573,10	180,00	5	3,00	2,00	31%	1	3,25
264-I	574,58	201,60	5	3,00	2,00	35%	1	3,25
264-J	588,34	201,60	5	3,00	2,00	34%	1	3,25
266-A	617,03	195,00	5	3,00	2,00	32%	1	3,25
266-B	650,27	195,00	5	3,00	2,00	30%	1	3,25
266-C	666,30	195,00	5	3,00	2,00	29%	1	3,25
266-D	625,72	195,00	5	3,00	2,00	31%	1	3,25
266-E	628,09	195,00	5	3,00	2,00	31%	1	3,25



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE								Cuadro:	V.1.1
ZONA ORDENACIÓN:		A.VA-1		Uso Característico	Modalidad		Regulación NOP Art: 176		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada				
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A.AV-1	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m ² /plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN					
	m ² s	m ² c		Retranqueos		Ocupación %	Altura máxima		
				A vial /EL m.	A lindero m.		nº plantas	m.	
266-F	655,97	187,50	5	3,00	2,00	29%	1	3,25	
266-G	650,12	195,00	5	3,00	2,00	30%	1	3,25	
266-H	644,54	201,60	5	3,00	2,00	31%	1	3,25	
266-I	574,59	175,50	5	3,00	2,00	31%	1	3,25	
266-J	480,34	178,20	5	3,00	2,00	37%	1	3,25	
267-A	607,16	176,40	5	3,00	2,00	29%	1	3,25	
267-B	556,91	250,00	7	3,00	2,00	45%	1	3,25	
267-C	559,52	250,00	7	3,00	2,00	3,00	1	3,25	
267-D	542,17	250,00	7	3,00	2,00	3,00	1	3,25	
267-E	526,55	250,00	7	3,00	2,00	3,00	1	3,25	
267-F	492,98	200,00	5	3,00	2,00	41%	1	3,25	
267-G	560,61	162,47	4	3,00	2,00	29%	1	3,25	
268-A	570,43	175,15	5	3,00	2,00	31%	1	3,25	
268-B	575,34	173,76	4	3,00	2,00	30%	1	3,25	
268-C	580,35	175,15	5	3,00	2,00	30%	1	3,25	
268-D	580,27	175,15	5	3,00	2,00	30%	1	3,25	
268-E	572,06	170,64	4	3,00	2,00	30%	1	3,25	
268-F	509,51	153,45	4	3,00	2,00	30%	1	3,25	
268-G	572,22	170,64	4	3,00	2,00	30%	1	3,25	
268-H	511,51	153,45	4	3,00	2,00	30%	1	3,25	
268-I	592,45	175,15	5	3,00	2,00	30%	1	3,25	
268-J	579,77	175,15	5	3,00	2,00	30%	1	3,25	
268-K	569,29	169,92	4	3,00	2,00	30%	1	3,25	
318-5A	1.004,89	707,00	20	3,00	2,00	70%	1	3,25	
318-5B	575,35	200,00	5	3,00	2,00	35%	1	3,25	
318-5C	575,35	200,00	5	3,00	2,00	35%	1	3,25	
318-5D	695,14	200,00	5	3,00	2,00	29%	1	3,25	
318-5E	649,77	200,00	5	3,00	2,00	31%	1	3,25	
318-5F	615,76	200,00	5	3,00	2,00	32%	1	3,25	
318-5G	506,81	200,00	5	3,00	2,00	39%	1	3,25	
318-5H	702,50	200,00	5	3,00	2,00	28%	1	3,25	
318.7	1.284,12	300,00	8	3,00	2,00	23%	1	3,25	
318.8	2.155,00	250,00	7	3,00	2,00	12%	1	3,25	
318.9	889,00	200,00	5	3,00	2,00	22%	1	3,25	
318.10	855,74	200,00	5	3,00	2,00	23%	1	3,25	
318-14	451,62	200,00	5	3,00	2,00	44%	1	3,25	
318-15	451,62	200,00	5	3,00	2,00	44%	1	3,25	
318-16	420,00	200,00	5	3,00	2,00	48%	1	3,25	
318-17	420,00	200,00	5	3,00	2,00	48%	1	3,25	
318-18	451,62	200,00	5	3,00	2,00	44%	1	3,25	
318-19	451,62	200,00	5	3,00	2,00	44%	1	3,25	
318-24	1.271,00	300,00	8	3,00	2,00	24%	1	3,25	
318-25	528,16	200,00	5	3,00	2,00	38%	1	3,25	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.1
ZONA ORDENACIÓN:		A-VA-1		Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 176		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-AV-1	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m ² c/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
	m ² s	m ² c		Retranqueos		Ocupación %	Altura máxima	
				A vial /EL m.	A lindero m.		nº plantas	m.
318-26	518,16	200,00	5	3,00	2,00	39%	1	3,25
318-27	630,90	200,00	5	3,00	2,00	32%	1	3,25
318-28	465,50	200,00	5	3,00	2,00	43%	1	3,25
318-29	428,72	200,00	5	3,00	2,00	47%	1	3,25
318-30	411,55	200,00	5	3,00	2,00	49%	1	3,25
318-31	411,55	200,00	5	3,00	2,00	49%	1	3,25
318-32	428,72	200,00	5	3,00	2,00	47%	1	3,25
318-33	575,00	200,00	5	3,00	2,00	35%	1	3,25
318-34	463,62	200,00	5	3,00	2,00	43%	1	3,25
318-35	442,96	200,00	5	3,00	2,00	45%	1	3,25
318-36	442,96	200,00	5	3,00	2,00	45%	1	3,25
318-37	463,62	200,00	5	3,00	2,00	43%	1	3,25
318-38	1.732,08	300,00	8	3,00	2,00	17%	1	3,25
318-39	711,75	200,00	5	3,00	2,00	28%	1	3,25
318-40	627,33	200,00	5	3,00	2,00	32%	1	3,25
318-41	627,33	200,00	5	3,00	2,00	32%	1	3,25
318-42	648,86	200,00	5	3,00	2,00	31%	1	3,25
TOTAL	88.887,57	30.867,89	823					
PLAZAS RESIDENCIALES ASOCIADAS a efecto techo máximo PIOL'91 estándar 35 m²c/plaza			881					



2. ZONA DE ORDENACIÓN A.VA-2.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.2
ZONA ORDENACIÓN:		A-VA-2		Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 177		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-AV-2	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m ² c/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
	m ² s	m ² c		Retranqueos		Ocupación %	Altura máxima	
				A vial /EL m.	A lindero m.		nº plantas	m.
425	1.400,00	170,00	4	5,00	4,00	12%	2	6,25
426	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
427	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
429	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
430	850,00	144,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
431	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
432	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
433	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
434	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
435	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
436	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
437	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
438	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
439	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
440	1.300,00	221,00	6	5,00	4,00	17%	2	6,25
441	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
442	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
443	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
444	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
445	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
446	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
447	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
448	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
449	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
450	1.400,00	238,00	6	5,00	4,00	17%	2	6,25
451	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
452	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
453	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
454	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
455	4.287,50	340,00	9	5,00	4,00	8%	2	6,25
456	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
457	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
458	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
459	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
460	4.000,00	680,00	19	5,00	4,00	17%	2	6,25
461	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
462	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
463	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
464	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
465	1.300,00	221,00	6	5,00	4,00	17%	2	6,25
466	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
467	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.2
ZONA ORDENACIÓN:		A.VA-2		Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 177		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A.AV-2	Superficie m ² s	Edificación máxima m ² c	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m ² c/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
				Retranqueos		Ocupación	Altura máxima	
	A vial /EL m.	A lindero m.	%	nº plantas	m.			
468	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
469	3.600,00	612,00	17	5,00	4,00	17%	2	6,25
470	1.500,00	255,00	7	5,00	4,00	17%	2	6,25
471	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
472	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
473	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
474	1.751,55	306,00	8	5,00	4,00	17%	2	6,25
475	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
476	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
477	1.429,74	204,00	5	5,00	4,00	14%	2	6,25
478	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
479	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
480	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
481	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
482	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
483	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
484	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
485	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
486	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
487	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
488	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
489	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
490	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
491	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
492	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
493	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
494	2.254,63	408,00	11	5,00	4,00	18%	2	6,25
495	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
496	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
497	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
498	1.400,00	238,00	6	5,00	4,00	17%	2	6,25
499	2.500,00	450,00	12	5,00	4,00	18%	2	6,25
501	5.799,82	992,17	28	5,00	4,00	17%	2	6,25
502/503	3.963,10	660,52	18	5,00	4,00	17%	2	6,25
504	2.047,00	341,17	9	5,00	4,00	17%	2	6,25
505	1.371,51	204,00	5	5,00	4,00	15%	2	6,25
506	1.256,66	204,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
507	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
508	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
509	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
510	1.259,76	221,00	6	5,00	4,00	18%	2	6,25
511	1.400,00	238,00	6	5,00	4,00	17%	2	6,25
512	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
513	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.2
ZONA ORDENACIÓN:		A.VA-2		Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 177		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A.AV-2	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m ² c/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
	m ² s	m ² c		Retranqueos		Ocupación %	Altura máxima	
				A vial /EL m.	A lindero m.		nº plantas	m.
514	1.340,00	221,00	6	5,00	4,00	16%	2	6,25
515	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
516	1.151,61	187,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
517	1.174,47	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
518	1.262,73	204,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
519	1.034,54	170,00	4	5,00	4,00	16%	2	6,25
520	1.037,61	170,00	4	5,00	4,00	16%	2	6,25
521	1.133,20	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
522	1.134,44	187,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
523	1.131,21	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
524	1.033,86	170,00	4	5,00	4,00	16%	2	6,25
525	1.128,94	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
526	1.135,35	187,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
527	1.134,00	187,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
528	1.135,32	187,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
529	1.135,42	187,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
530	1.033,51	170,00	4	5,00	4,00	16%	2	6,25
531	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
532	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
533	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
534	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
535	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
536	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
537	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
538	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
539	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
540	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
541	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
542	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
543	1.158,80	187,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
544	1.156,45	187,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
545	1.163,19	187,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
546	1.158,15	187,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
547	1.154,22	187,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
548	1.065,32	170,00	4	5,00	4,00	16%	2	6,25
549	1.069,92	170,00	4	5,00	4,00	16%	2	6,25
550	1.862,60	306,00	8	5,00	4,00	16%	2	6,25
551	1.563,39	255,00	7	5,00	4,00	16%	2	6,25
552	1.570,60	255,00	7	5,00	4,00	16%	2	6,25
553	3.066,00	511,00	14	5,00	4,00	17%	2	6,25
565	3.409,15	590,00	16	5,00	4,00	17%	2	6,25
567	2.939,99	520,00	14	5,00	4,00	18%	2	6,25
569	3.100,00	580,00	16	5,00	4,00	19%	2	6,25



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.2
ZONA ORDENACIÓN:		A.VA-2		Uso Característico	Modalidad		Regulación NOP Art: 177	
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A.AV-2	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m²c/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
	m²s	m²c		Retranqueos		Ocupación %	Altura máxima	
				A vial /EL m.	A lindero m.		nº plantas	m.
571	3.200,00	580,00	16	5,00	4,00	18%	2	6,25
573	3.000,00	570,00	16	5,00	4,00	19%	2	6,25
575	2.800,00	520,00	14	5,00	4,00	19%	2	6,25
577	3.500,00	600,00	17	5,00	4,00	17%	2	6,25
578	4.100,00	700,00	20	5,00	4,00	17%	2	6,25
842	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
843	1.190,00	187,00	5	5,00	4,00	16%	2	6,25
844	1.250,00	187,00	5	5,00	4,00	15%	2	6,25
846	1.200,00	170,00	4	5,00	4,00	14%	2	6,25
848	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
849	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
850	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
851	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
852	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
853	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
857	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
859	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
860	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
861	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
862	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
863	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
864	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
865	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
866	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
867	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
868	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
869	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
870	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
871	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
872	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
873	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
874	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
875	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
876	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
877	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
878	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
879	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
880	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
881	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
882	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
883	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
884	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
885	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.2
ZONA ORDENACIÓN:		A.VA-2		Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 177		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A.AV-2	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m ² c/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
	m ² s	m ² c		Retranqueos		Ocupación %	Altura máxima	
				A vial /EL m.	A lindero m.		nº plantas	m.
886	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
887	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
888	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
889	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
890	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
891	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
892	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
893	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
894	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
895	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
896	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
897	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
898	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
899	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
900	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
901	800,00	136,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
902	3.200,00	544,00	15	5,00	4,00	17%	2	6,25
903	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
904	3.200,00	544,00	15	5,00	4,00	17%	2	6,25
905	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
906	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
907	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
908	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
909	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
910	2.600,00	442,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
911	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
912	800,00	136,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
913	2.600,00	442,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
914	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
915	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
916	800,00	136,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
917	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
918	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
919	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
920	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
921	800,00	136,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
922	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
923	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
924	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
925	800,00	136,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
926	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
927	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
928	700,00	119,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.2
ZONA ORDENACIÓN:		A-VA-2		Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 177		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-AV-2	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m ² c/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
	m ² s	m ² c		Retranqueos		Ocupación %	Altura máxima	
				A vial /EL m.	A lindero m.		nº plantas	m.
929	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
930	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
931	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
932	700,00	119,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
933	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
934	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
935	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
936	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
937	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
938	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
939	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
940	2.600,00	442,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
941	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
942	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
943	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
944	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
945	2.400,00	410,00	11	5,00	4,00	17%	2	6,25
946	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
947	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
948	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
949	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
950	2.800,00	476,00	13	5,00	4,00	17%	2	6,25
951	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
952	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
953	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
954	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
955	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
956	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
957	3.400,00	578,00	16	5,00	4,00	17%	2	6,25
958	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
959	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
960	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
961	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
962	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
963	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
964	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
965	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
966	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
967	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
968	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
969	2.400,00	408,00	11	5,00	4,00	17%	2	6,25
970	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.2
ZONA ORDENACIÓN:		A-VA-2		Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 177		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-AV-2	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m²c/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
	m²s	m²c		Retranqueos		Ocupación %	Altura máxima	
				A vial /EL m.	A lindero m.		nº plantas	m.
971	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
972	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
973	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
974	800,00	136,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
975	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
976	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
977	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
978	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
979	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
980	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
981	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
982	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
983	800,00	136,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
984	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
985	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
986	800,00	136,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
987	2.400,00	408,00	11	5,00	4,00	17%	2	6,25
988	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
989	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
990	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
991	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
992	800,00	136,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
993	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
994	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
995	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
996	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
997	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
998	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
999	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1000	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1001	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1002	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1003	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1004	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1005	3.600,00	612,00	17	5,00	4,00	17%	2	6,25
1006	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1007	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1008	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1009	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1010	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1011	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1012	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.2
ZONA ORDENACIÓN:		A-VA-2		Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 177		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-AV-2	Superficie m ² s	Edificación máxima m ² c	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m ² c/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
				Retranqueos		Ocupación %	Altura máxima n ^o plantas	m.
				A vial /EL	A lindero			
				m.	m.			
1013	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1014	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1015	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1016	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1017	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1018	2.800,00	476,00	13	5,00	4,00	17%	2	6,25
1019	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1020	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1021	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1022	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1023	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1024	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1025	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1026	900,00	153,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1027	800,00	136,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
1028	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1029	3.600,00	612,00	17	5,00	4,00	17%	2	6,25
1030	600,00	102,00	2	5,00	4,00	17%	2	6,25
1031	700,00	119,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
1032	800,00	136,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
1033	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1034	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1035	800,00	136,00	3	5,00	4,00	17%	2	6,25
1036	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1037	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1038	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1039	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1040	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1041	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1042	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1043	1.000,00	170,00	4	5,00	4,00	17%	2	6,25
1044	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1045	1.100,00	187,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1046	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
1047	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1048	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1049	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1050	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1053	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
1054	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1055	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.2
ZONA ORDENACIÓN:		A-VA-2		Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 177		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-AV-2	Superficie m ² s	Edificación máxima m ² c	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m ² c/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
				Retranqueos		Ocupación %	Altura máxima n ^o plantas	m.
				A vial /EL m.	A lindero m.			
1056	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1057	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1059	3.600,00	612,00	17	5,00	4,00	17%	2	6,25
1060	1.500,00	255,00	7	5,00	4,00	17%	2	6,25
1061	1.500,00	255,00	7	5,00	4,00	17%	2	6,25
1062	1.200,00	204,00	5	5,00	4,00	17%	2	6,25
1101	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
1102	2.400,00	416,00	11	5,00	4,00	17%	2	6,25
1103	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
1104	2.600,00	434,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
1105	2.800,00	476,00	13	5,00	4,00	17%	2	6,25
1106	3.000,00	510,00	14	5,00	4,00	17%	2	6,25
1107	2.600,00	434,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
1108	3.000,00	510,00	14	5,00	4,00	17%	2	6,25
1109	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
1110	3.000,00	510,00	14	5,00	4,00	17%	2	6,25
1111	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
1112	3.000,00	510,00	14	5,00	4,00	17%	2	6,25
1113	2.500,00	425,00	12	5,00	4,00	17%	2	6,25
1114	3.000,00	510,00	14	5,00	4,00	17%	2	6,25
SUMAN	500.385,26	84.524,85	2.226					
202.A (*)	15.493,00	10.035,00	286	Las establecidas por la Modificación Puntual de 2 de agosto de 2002 (*)				
202.B (*)	15.493,00	10.035,00	286					
202.C (*)	15.493,00	10.035,00	286					
SUMA	46.479,00	30.105,00	858					
TOTAL	546.864,26	114.629,85	3.084					
PLAZAS RESIDENCIALES ASOCIADAS a efecto techo máximo PIOL'91 estándar 35 m²c/plaza			3.275					

(*) "Habiéndose anulado por el Tribunal Supremo (en sentencia de 21 de julio de 2010, recurso 1428/2006 Pte. Calvo Rojas, Eduardo (EDJ 2010/153280) la sentencia del Tribunal de Justicia de Canarias (sección 2ª) de 5 de octubre de 2005 (recurso número 1696/2002) se mantienen las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación de la Maleza de Tahiche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, de Costa TeguiSe aprobadas en acuerdo del Ayuntamiento Pleno de TeguiSe de 2 de agosto de 2002. Todo ello en el bien entendido de que habrá que estarse a lo que finalmente determine el Tribunal Superior de Justicia de Canarias puesto que la sentencia del Tribunal Supremo acuerda retrotraer las actuaciones al momento inmediatamente anterior al dictado de la sentencia para que por la Sala de instancia se resuelva lo que proceda no pudiendo declarar ya la inadmisibilidad del recurso contencioso administrativo por extemporáneo".



3. ZONA DE ORDENACIÓN A.VA-3.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.3
ZONA ORDENACIÓN:		A.VA-3		Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 178		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-AV-3	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m ² /plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
	m ² s	m ² c		Retranqueos		Ocupación %	Altura máxima	
				A vial /EL m.	A lindero m.		nº plantas	m.
4003	620,00	250,00	7	5,00	3,00	40%	2	6,25
4004	492,97	200,00	5	5,00	3,00	41%	2	6,25
4005	461,19	200,00	5	5,00	3,00	43%	2	6,25
4006	473,37	200,00	5	5,00	3,00	42%	2	6,25
4007	605,52	200,00	5	5,00	3,00	33%	2	6,25
4008	483,55	200,00	5	5,00	3,00	41%	2	6,25
4009	441,31	200,00	5	5,00	3,00	45%	2	6,25
4010	441,03	200,00	5	5,00	3,00	45%	2	6,25
4011	462,78	200,00	5	5,00	3,00	43%	2	6,25
4012	462,47	200,00	5	5,00	3,00	43%	2	6,25
4013	440,00	200,00	5	5,00	3,00	45%	2	6,25
4014	440,00	200,00	5	5,00	3,00	45%	2	6,25
4015	474,77	200,00	5	5,00	3,00	42%	2	6,25
4016	975,04	250,00	7	5,00	3,00	26%	2	6,25
4017	525,12	200,00	5	5,00	3,00	38%	2	6,25
4018	495,11	200,00	5	5,00	3,00	40%	2	6,25
4019	496,25	200,00	5	5,00	3,00	40%	2	6,25
4020	660,78	250,00	7	5,00	3,00	38%	2	6,25
4021	434,41	200,00	5	5,00	3,00	46%	2	6,25
4022	426,99	200,00	5	5,00	3,00	47%	2	6,25
4023	548,28	200,00	5	5,00	3,00	36%	2	6,25
4024	548,28	200,00	5	5,00	3,00	36%	2	6,25
4025	438,72	200,00	5	5,00	3,00	46%	2	6,25
4026	443,65	200,00	5	5,00	3,00	45%	2	6,25
4027	506,89	200,00	5	5,00	3,00	39%	2	6,25
4028	501,06	200,00	5	5,00	3,00	40%	2	6,25
4029	400,00	200,00	5	5,00	3,00	50%	2	6,25
4030	400,00	200,00	5	5,00	3,00	50%	2	6,25
4031	400,00	200,00	5	5,00	3,00	50%	2	6,25
4032	400,00	200,00	5	5,00	3,00	50%	2	6,25
4033	492,16	200,00	5	5,00	3,00	41%	2	6,25
4034	492,42	200,00	5	5,00	3,00	41%	2	6,25
4035	406,08	200,00	5	5,00	3,00	49%	2	6,25
4036	405,46	200,00	5	5,00	3,00	49%	2	6,25
4037	400,00	200,00	5	5,00	3,00	50%	2	6,25
4038	400,00	200,00	5	5,00	3,00	50%	2	6,25
4041	476,24	200,00	5	5,00	3,00	42%	2	6,25
4042	482,73	200,00	5	5,00	3,00	41%	2	6,25
4043	643,04	250,00	7	5,00	3,00	39%	2	6,25
4044	502,22	200,00	5	5,00	3,00	40%	2	6,25
4045	480,08	200,00	5	5,00	3,00	42%	2	6,25
4046	505,69	200,00	5	5,00	3,00	40%	2	6,25
4047	481,95	200,00	5	5,00	3,00	41%	2	6,25



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							Cuadro:	V.1.3
ZONA ORDENACIÓN:		A-VA-3		Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 178		
				VIVIENDA	Unifamiliar Aislada			
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-AV-3	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m²c/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
	m²s	m²c		Retranqueos		Ocupación	Altura máxima	
				A vial /EL	A lindero	%	nº plantas	m.
				m.	m.			
4048	472,72	200,00	5	5,00	3,00	42%	2	6,25
4049	512,27	200,00	5	5,00	3,00	39%	2	6,25
4050	508,32	200,00	5	5,00	3,00	39%	2	6,25
4051	474,14	200,00	5	5,00	3,00	42%	2	6,25
4052	476,03	200,00	5	5,00	3,00	42%	2	6,25
4053	500,00	200,00	5	5,00	3,00	40%	2	6,25
4054	489,16	200,00	5	5,00	3,00	41%	2	6,25
4055	500,00	200,00	5	5,00	3,00	40%	2	6,25
4056	633,49	250,00	7	5,00	3,00	39%	2	6,25
4057	465,33	200,00	5	5,00	3,00	43%	2	6,25
4058	469,20	200,00	5	5,00	3,00	43%	2	6,25
4059	550,00	200,00	5	5,00	3,00	36%	2	6,25
4060	550,00	200,00	5	5,00	3,00	36%	2	6,25
4061	550,00	200,00	5	5,00	3,00	36%	2	6,25
4062	550,00	200,00	5	5,00	3,00	36%	2	6,25
4063	550,00	200,00	5	5,00	3,00	36%	2	6,25
4064	550,00	200,00	5	5,00	3,00	36%	2	6,25
SUMAN:	29.868,27	12.250,00	310					
PLAZAS RESIDENCIALES ASOCIADAS a efecto techo máximo PIOL'91 estándar 35 m²c/plaza			350					



4. ZONA DE ORDENACIÓN A.VAG-1.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE								Cuadro	V.1.4
ZONA ORDENACIÓN:		A-VAG-1		Uso Característico	Modalidad			Regulación	
				VIVIENDA	Unifamiliar Agrupada			NOP Art: 181	
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-VAG-1	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m²c/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN					
	m²s	m²c		Retranqueos			Ocupación %	Altura máxima	
				A vial /EL	A lindero	Separación entre edificios		nº plantas	m.
				m.	m.	m.			
3	4.442,00	5.330,00	152	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
4	4.020,00	4.824,00	137	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
5	8.720,00	10.464,00	298	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
6	15.780,00	18.936,00	541	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
7	6.720,00	7.875,00	225	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
8	6.885,00	8.262,00	236	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
9	7.253,00	8.586,00	245	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
10	5.436,00	6.523,00	186	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
26	1.250,00	1.500,00	42	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
27	1.800,00	2.160,00	61	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
28	1.800,00	2.160,00	61	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
29	2.025,00	2.430,00	69	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
30	2.046,00	2.450,00	70	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
31	830,00	1.267,00	36	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
32	1.500,00	1.800,00	51	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
33	2.240,00	2.688,00	76	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
34	2.800,00	3.360,00	96	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
35	440,00	528,00	15	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
36	924,57	1.050,00	30	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
37	1.400,00	1.680,00	48	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
38	720,00	864,00	24	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
39	784,28	900,00	25	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
40	1.200,00	1.440,00	41	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
41	800,00	960,00	27	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
42	1.200,00	1.440,00	41	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
45-A	2.674,81	3.099,60	88	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
47	4.139,00	4.872,00	139	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
105	2.177,23	2.784,00	79	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
106	2.908,00	4.320,00	123	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
107-A	2.209,92	3.840,00	109	Libre	Libre	4,00	70%	2	7,00
TOTAL:	97.124,81	118.392,60	3.371						
PLAZAS RESIDENCIALES ASOCIADAS a efecto techo máximo PIOL'91 estándar 35 m²c/plaza			3.382						



5. ZONA DE ORDENACIÓN A.VAG-2.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE								Cuadro	V.1.5
ZONA ORDENACIÓN:		A-VAG-2		Uso Característico	Modalidad			Regulación NOP Art: 182	
				VIVIENDA	Unifamiliar Agrupada				
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-VAG-2	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m²/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN					
	m²s	m²c		Retranqueos			Ocupación %	Altura máxima	
				A vial /EL	A lindero	Separación entre edificios		nº plantas	m.
				m.	m.	m.			
226-1	3.887,20	2.090,00	59	3,00	3,00	5,00	54%	2	7,00
226-2	3.887,20	2.090,00	59	3,00	3,00	5,00	54%	2	7,00
226-3	3.887,20	2.090,00	59	3,00	3,00	5,00	54%	2	7,00
226-4	3.400,00	1.825,00	52	3,00	3,00	5,00	54%	2	7,00
226-5	6.927,50	3.720,00	106	3,00	3,00	5,00	54%	2	7,00
226-6	3.586,25	1.925,00	55	3,00	3,00	5,00	54%	2	7,00
226-7	4.940,00	2.650,00	75	3,00	3,00	5,00	54%	2	7,00
226-8	5.142,95	2.760,00	78	3,00	3,00	5,00	54%	2	7,00
246	13.402,80	7.560,00	216	3,00	3,00	5,00	56%	2	7,00
247	9.614,62	5.320,00	152	3,00	3,00	5,00	55%	2	7,00
248	6.403,51	3.640,00	104	3,00	3,00	5,00	57%	2	7,00
249	6.800,00	3.640,00	104	3,00	3,00	5,00	54%	2	7,00
250	7.200,00	3.920,00	112	3,00	3,00	5,00	54%	2	7,00
251	7.200,00	3.920,00	112	3,00	3,00	5,00	54%	2	7,00
252	10.501,80	5.600,00	160	3,00	3,00	5,00	53%	2	7,00
253	10.590,31	5.600,00	160	3,00	3,00	5,00	53%	2	7,00
296	3.816,00	2.162,40	61	3,00	3,00	5,00	57%	2	7,00
297	3.608,00	2.044,53	58	3,00	3,00	5,00	57%	2	7,00
298	10.255,37	5.678,00	162	3,00	3,00	5,00	55%	2	7,00
299	13.506,69	7.706,66	220	3,00	3,00	5,00	57%	2	7,00
300	5.282,38	3.213,00	91	3,00	3,00	5,00	61%	2	7,00
301	5.670,00	3.213,00	91	3,00	3,00	5,00	57%	2	7,00
303	10.400,00	5.893,33	168	3,00	3,00	5,00	57%	2	7,00
304	9.668,91	5.689,33	162	3,00	3,00	5,00	59%	2	7,00
306	5.600,00	3.173,33	90	3,00	3,00	5,00	57%	2	7,00
307	4.840,00	2.742,66	78	3,00	3,00	5,00	57%	2	7,00
310	8.417,58	5.440,00	155	3,00	3,00	5,00	65%	2	7,00
311	7.918,25	4.998,00	142	3,00	3,00	5,00	63%	2	7,00
313	6.020,00	3.411,00	97	3,00	3,00	5,00	57%	2	7,00
314	5.320,20	2.969,33	84	3,00	3,00	5,00	56%	2	7,00
318-01	6.850,14	4.817,00	137	5,00	3,00	5,00	70%	2	7,00
318-02	5.766,00	4.055,00	115	5,00	3,00	5,00	70%	2	7,00
318-03	5.250,00	3.691,00	105	5,00	3,00	5,00	70%	2	7,00
318-04	5.250,00	3.691,00	105	5,00	3,00	5,00	70%	2	7,00
318-06-A	9.359,85	4.055,91	115	5,00	3,00	5,00	70%	2	7,00
318-11	5.885,58	4.139,50	118	5,00	3,00	5,00	70%	2	7,00
318-12	7.024,20	4.941,50	141	5,00	3,00	5,00	70%	2	7,00
318-13	6.163,74	4.334,50	123	5,00	3,00	5,00	70%	2	7,00
318-20	6.064,91	4.264,00	121	5,00	3,00	5,00	70%	2	7,00
318-23	6.064,22	4.264,00	121	5,00	3,00	5,00	70%	2	7,00
TOTAL	271.373,36	158.937,98	4.523						
PLAZAS RESIDENCIALES ASOCIADAS a efecto techo máximo PIOL'91 estándar 35 m²/plaza			4.541						



6. ZONA DE ORDENACIÓN A.VAG-3.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE								Cuadro	V.1.6
ZONA ORDENACIÓN:		A-VAG-3		Uso Característico	Modalidad			Regulación	
				VIVIENDA	Unifamiliar Agrupada			NOP Art: 183	
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-VAG-3	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m ² /plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN				Regulación	
	m ² s	m ² c		Retranqueos			Ocupación	Altura máxima	
				A vial /EL	A lindero	Separación entre edificios	%	nº plantas	m.
				m.	m.	m.			
260-C	2.600,00	1.000,00	28	3,00	2,00	3,00	38%	1	4,00
262-B	2.480,00	1.000,00	28	3,00	2,00	3,00	40%	1	4,00
262-F	3.100,00	1.250,00	35	3,00	2,00	3,00	40%	2	7,00
263-G	2.506,87	764,64	21	3,00	2,00	3,00	31%	1	4,00
265-A	6.420,27	1.920,00	54	3,00	2,00	3,00	30%	2	7,00
267-H	2.483,73	741,66	21	3,00	2,00	3,00	30%	1	4,00
269	6.286,28	1.920,00	54	3,00	2,00	3,00	31%	2	7,00
270	6.413,95	3.360,00	96	3,00	2,00	3,00	52%	2	7,00
SUMAN:	32.291,10	11.956,30	337						
205-A (1)	56.700,00	25.356,16	724	5,00	5,00	5,00	A.M.E	2	7,00
213-B (1)	23.569,00	8.295,33	237	5,00	5,00	5,00	A.M.E	2	7,00
TOTAL	112.560,10	45.607,79	1.298						
PLAZAS RESIDENCIALES ASOCIADAS a efecto techo máximo PIOL'91 estándar 35 m²/plaza			1.303						



7. ZONA DE ORDENACIÓN A.VAG-4.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE								Cuadro	V.1.7
ZONA ORDENACIÓN:		A-VAG-4		Uso Característico	Modalidad			Regulación	
				VIVIENDA	Unifamiliar Agrupada			NOP Art: 184	
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-VAG-4	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m²/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN					
	m²s	m²c		Retranqueos			Ocupación	Altura máxima	
				A vial /EL	A lindero	Separación entre edificios	%	nº plantas	m.
				m.	m.	m.			
271	8.000,00	4.480,00	128	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
272	7.200,00	3.920,00	112	5,00	3,00	3,00	54%	2	7,00
273	2.500,00	1.400,00	40	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
274	3.500,00	1.960,00	56	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
275	2.500,00	1.400,00	40	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
276	3.500,00	1.960,00	56	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
277	2.500,00	1.400,00	40	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
278	1.400,00	784,00	22	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
279	5.600,00	3.080,00	88	5,00	3,00	3,00	55%	2	7,00
281	5.000,00	2.800,00	80	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
282	5.000,00	2.800,00	80	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
283	5.000,00	2.800,00	80	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
284	4.823,00	2.800,00	80	5,00	3,00	3,00	58%	2	7,00
286	4.400,00	2.464,00	70	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
287	2.600,00	1.456,00	41	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
288	2.500,00	1.400,00	40	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
289	5.750,00	3.220,00	92	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
290	7.600,00	4.250,00	121	5,00	3,00	3,00	56%	2	7,00
291	10.400,00	5.600,00	160	5,00	3,00	3,00	54%	2	7,00
292	5.600,00	3.080,00	88	5,00	3,00	3,00	55%	2	7,00
293	7.200,00	3.920,00	112	5,00	3,00	3,00	54%	2	7,00
SUMAN:	102.573,00	56.974,00	1.626						
PLAZAS RESIDENCIALES ASOCIADAS a efecto techo máximo PIOL'91 estándar 35 m²/plaza			1.627						



8. ZONA DE ORDENACIÓN A.VAG-5.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE								Cuadro	V.1.8
ZONA ORDENACIÓN:		A-VAG-5		Uso Característico	Modalidad			Regulación NOP Art: 185	
				VIVIENDA	Unifamiliar Agrupada				
Parcelas PEOT adscritas a ZO: A-VAG-5	Superficie	Edificación máxima	Plazas residenciales a efecto techo máximo PIOL'91 35 m ² c/plaza	CONDICIONES EDIFICACIÓN					
	m ² s	m ² c		Retranqueos			Ocupación	Altura máxima	
				A vial /EL	A lindero	Separación entre edificios	%	nº plantas	m.
				m.	m.	m.			
4039-A	16.312,00	9.852,87	281	2,00	2,00	4,00	60%	2	7,00
4040	23.435,07	13.279,00	379	2,00	2,00	4,00	57%	2	7,00
4065	4.509,59	3.006,00	85	2,00	2,00	4,00	67%	2	7,00
4066	4.119,09	2.746,00	78	2,00	2,00	4,00	67%	2	7,00
4068	10.421,13	4.371,00	124	2,00	2,00	4,00	42%	2	7,00
4069	7.715,00	4.371,00	124	2,00	2,00	4,00	57%	2	7,00
SUMAN:	66.511,88	37.625,87	1.071						
PLAZAS RESIDENCIALES ASOCIADAS a efecto techo máximo PIOL'91 estándar 35 m ² c/plaza			1.075						



9. CUADRO RESUMEN USO VIVIENDA.

RESUMEN USO PORMENORIZADO DE VIVIENDA					
Z.O.	Superficie	Edificación máxima	Plazas equivalentes	Plazas asociadas a la ZO a efecto computo PIOL'91-35 m ² c/plaza	Estándar
	m ² s	m ² c			m ² c/plaza
A _{VA-1}	88.887,57	30.867,89	823	881	35,00
A _{VA-2}	546.864,26	114.629,85	3.084	3.275	35,00
A _{VA-3}	29.868,27	12.250,00	310	350	35,00
Suma A_{VA}	665.620,10	157.747,74	4.217	4.506	35,01
A _{VAG-1}	97.124,81	118.392,60	3.371	3.382	35,00
A _{VAG-2}	271.373,36	158.937,98	4.523	4.541	35,00
A _{VAG-3}	112.560,10	45.607,79	1.298	1.303	35,00
A _{VAG-4}	102.573,00	56.974,00	1.626	1.627	35,00
A _{VAG-5}	66.511,88	37.625,87	1.071	1.075	35,00
Suma A_{VAG}	650.143,15	417.538,24	11.889	11.928	35,00
ZO "P"				215	
TOTAL VIVIENDA	1.315.763,25	575.285,98	16.106	16.649	34,55



B. USO CARACTERÍSTICO ALOJAMIENTO TURÍSTICO.

1. ZONA DE ORDENACIÓN T.H.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE - PARCELAS USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO										
USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO				MODALIDAD: HOTEL		PLAZAS AUTORIZADAS (Fuente Cabildo LZ a 06,06,2013)			CUADRO TH.1	
Normativa aplicación: ZONA ORDENACIÓN	SITUACIÓN	PARCELAS Nº	SUPERFICIE	EDIFICACIÓN MÁXIMA			PLAZAS TURÍSTICAS AUTORIZADAS			Observaciones
				TOTAL	ALOJATIVA	EQUIPAM. COMPLEM.	PLAZAS AUTORIZADAS	ESTÁNDAR ACTUAL		
				m ² s	m ² c	100% m ² c		No se fija	m ² s/plaza	
T _H Artículo 191 NOP	B.1	225	24.540,00	23.000,00	23.000,00		600	40,00	38,00	PMM- FU-01
	B.1	108/109/ 237/238-J	52.980,00	33.740,00	33.740,00		603	87,00	55,00	
	B.1		209	34.638,00	21.000,00	21.000,00		739	46,00	28,00
	B.1	234	38.400,00	16.640,00	16.640,00		726	52,00	22,00	
	B.1	207	49.000,00	21.233,00	21.233,00		896	54,00	23,00	
	B.1	110H	8.531,00	10.333,00	10.333,00		531	16,00	19,00	
	B.1	221-B	31.477,00	17.836,97	17.836,97		416	75,00	42,00	
	B.1	215-A	32.640,00	12.989,93	12.989,93		390	83,00	33,00	
	B.1	239	52.000,00	22.000,00	22.000,00		700	74,00	31,00	
	TOTAL			324.206,00	178.772,90	178.772,90		5.601	57,00	31,00
PLAZAS A EFECTO DE FIJAR EL TECHO MÁXIMO FIJADO POR EL PIOL'91							5.601			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE - PARCELAS USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO										
USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO				MODALIDAD: HOTEL				PLAZAS AUTORIZABLES		CUADRO TH.2
Normativa aplicación: ZONA ORDENACIÓN	SITUACIÓN	PARCELAS Nº	SUPERFICIE m ² s	EDIFICACIÓN			PLAZAS TURÍSTICAS AUTORIZABLES			Observaciones
				TOTAL	ALOJATIVA	EQUIPAM. COMPLEM.	PLAZAS AUTORIZABLES	ESTÁNDARES		
				m ² c	Máxima 75%/m ² c parcela	Mínimo 25 % /m ² c parcela		60 m ² s/plaza	35 m ² c/plaza	
T _H Artículo 191 NOP	A.1	204	73.200,00	21.000,00	15.750,00	5.250,00	450	1.220	450	
	A.2	210	43.450,00	21.000,00	15.750,00	5.250,00	450	724	450	
	A.1	212.A	24.024,00	6.270,00	4.702,50	1.567,50	134	400	134	
	A.1	212.B	48.776,00	12.730,00	9.547,50	3.182,50	272	812	272	
	A.1	227	51.200,00	18.000,00	13.500,00	4.500,00	385	853	385	
	A.1	232	86.800,00	22.000,00	16.500,00	5.500,00	471	1.446	471	
	A.2	244-F	69.291,00	33.100,00	24.825,00	8.275,00	709	1.154	709	
	A.1	316	60.800,00	22.293,33	16.720,00	5.573,33	477	1.013	477	
	A.2	214	50.600,00	19.000,00	14.250,00	4.750,00	407	843	407	
	A.3	222-A	29.263,00	10.046,96	7.535,22	2.511,74	215	487	215	
A.3	222-B	27.580,00	9.459,94	7.094,96	2.364,99	202	459	202		
TOTAL			564.984,00	194.900,23	146.175,17	48.725,06	4.172	9.411	4.172	
CAPACIDAD MÁXIMA AUTORIZABLE A EFECTO CÓMPUTO PIOL'91							4.172			
TOTAL HOTELERO			889.190,00	373.673,13	324.948,07	48.725,06	9.773			



2. ZONA DE ORDENACIÓN T.A Y T.C.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE - PARCELAS USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO												
USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO			MODALIDAD:		PLAZAS AUTORIZADAS						CUADRO	
			EXTRAHOTELERA		(Fuente Cabildo LZ a 06.06.2013)						TE.1	
Normativa aplicación: ZONA ORDENACIÓN	SITUACIÓN	PARCELAS Nº	SUPERFICIE	EDIFICACIÓN MÁXIMA			PLAZAS TURÍSTICAS AUTORIZADAS					Observaciones
			m²s	TOTAL	ALOJATIVA	EQUIPAM. COMPLEM.	FIJAS	CONVERT.	TOTAL AUTORIZADAS	ESTÁNDAR ACTUAL		
				m²c	100% m²c	No se fija				m²s/plaza	m²c/plaza	
T.A Artículo 192 NOP	B.1	1	6.820,00	3.865,00	3.865,00		276	138	414	33,33	18,89	
	B.1	2	6.980,00	3.955,00	3.955,00							
	B.1	43	2.400,00	2.550,00	2.550,00		66	28	94	25,53	27,13	
	B.1	44	3.600,00	4.320,00	4.320,00		90	40	130	27,69	33,23	PMM- FU-04
	B.1	46	4.180,00	4.886,00	4.886,00		70	24	94	44,47	51,98	
	B.1	213-A	26.352,00	12.891,67	12.891,67		350	150	500	52,70	25,78	
	B.1	219-A	29.446,25	12.760,04	12.760,04		459	0	459	64,15	27,80	PMM- FU-05
	B.1	220-A	27.877,00	12.080,03	12.080,03		422	211	633	44,04	19,08	
	B.1	221-A	32.527,00	18.431,97	18.431,97		151	48	199	163,45	92,62	
	B.1	223	31.600,00	13.693,00	13.693,00		856	99	955	33,09	14,34	
	B.1	224-B	17.004,00	6.595,85	6.595,85		328	131	459	37,05	14,37	
	B.1	224-C	19.162,00	7.432,94	7.432,94		232	99	331	57,89	22,46	
	B.1	233-5	5.123,00	2.450,00	2.450,00		218	109	327	33,16	16,33	
	B.1	233-6	5.719,00	2.891,00	2.891,00							
	B.1	233-10	5.138,00	2.548,00	2.548,00		98	49	147	34,95	17,33	
	B.1	235-A	23.519,71	10.377,85	10.377,85		468	222	690	34,09	15,04	
	B.1	236	66.400,00	21.000,00	21.000,00		736	324	1.060	62,64	19,81	
	B.1	241-D	6.940,63	3.450,00	3.450,00		168	72	240	28,92	14,38	
	B.1	241-E	9.808,61	4.420,00	4.420,00		198	94	292	33,59	15,14	
	B.1	243-G	68.400,00	22.000,00	22.000,00		456	152	608	60,85	19,57	PMM- FU-10
B.1	344						172	516				
B.1	254	4.000,00	2.240,00	2.240,00		168	56	224	35,71	20,00		
B.1	255	4.000,00	2.240,00	2.240,00								
B.1	318-06-B	1.492,15	646,59	646,59		16	8	24	62,17	26,94		
B.1	4070	5.374,74	3.583,00	3.583,00		144	0	144	37,32	24,88		
B.1	4071	5.320,00	6.384,00	6.384,00		110	48	158	33,67	40,41	PMM- FU-03	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE - PARCELAS USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO													
USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO				MODALIDAD: EXTRAHOTELERA		PLAZAS AUTORIZADAS					(Fuente Cabildo LZ a 06.06.2013)		CUADRO TE.1
Normativa aplicación: ZONA ORDENACIÓN	SITUACIÓN	PARCELAS Nº	SUPERFICIE	EDIFICACIÓN MÁXIMA			PLAZAS TURÍSTICAS AUTORIZADAS					Observaciones	
			m²s	TOTAL	ALOJATIVA	EQUIPAM. COMPLEM.	FIJAS	CONVERT.	TOTAL AUTORIZADAS	ESTÁNDAR ACTUAL			
				m²c	100% m²c	No se fija				m²s/plaza	m²c/plaza		
A VAG-4 Artículo 184 NOP	B.1	285	3.600,00	2.016,00	2.016,00		84	32	116	31,03	17,38		
P Artículo 195 NOP	B.1	4080	1.870,00	1.500,00	1.500,00		162	66	228	15,13	15,13		
	B.1	4082	1.771,00	1.950,00	1.950,00								
T.c Artículo 193 NOP	B.1	4109	4.396,00	4.396,00	4.396,00		80	40	120	36,63	36,63	PMM- FU-13	
	B.1	4112	2.273,56	2.273,56	2.273,56		220	68	288	21,08	21,04		
	B.1	4113	3.796,60	3.786,60	3.786,60								
	B.1	4114	11.371,15	11.371,15	11.371,15		476	133	609	18,67	18,67		
	B.1	4115	5974,19	5.978,87	5.978,87		438	173	611	75,95	21,51		
	B.1	4116	4.299,41	4.181,52	4.181,52								
	B.1	4117	2.879,50	2.979,55	2.979,55								
	B.1	4122	5692,50	5.692,49	5.692,49		371	168	539	11,82	11,82		
	B.1	4135	676,00	676,00	676,00								
B.1	4129	3.158,55	3.000,00	3.000,00		84	41	125	25,27	24,00			
SUMAN :			464.968,36	237.493,68	237.493,68		8.339	2.995	11.334	41,02	20,95		
PLAZAS A EFECTO DE FIJAR EL TECHO MÁXIMO FIJADO POR EL PIOL'91									11.334				



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE - PARCELAS USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO												
USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO				MODALIDAD: EXTRAHOTELERA		PLAZAS EN EXPLOTACIÓN - ESTABLECIMIENTO ALOJATIVO LICENCIA ANULADA JUDICIALMENTE <small>(Fuente: Cabildo Lanzarote- (Informe de 17-03-2013))</small>					CUADRO TE.2	
Normativa aplicación: ZONA ORDENACIÓN	SITUACIÓN	PARCELAS Nº	SUPERFICIE m²s	EDIFICACIÓN MÁXIMA			PLAZAS TURÍSTICAS EN EXPLOTACIÓN					Observaciones
				TOTAL m²c	ALOJATIVA 100% m²c	EQUIPAM. COMPLEM. No se fija	FIJAS	CONVERT.	TOTAL AUTORIZADAS	ESTÁNDAR ACTUAL		
										m²s/plaza	m²c/plaza	
T.A Artículo 192 NOP	B.2	318-21	5950,00	4.184,00	4.184,00		118	59	177	33,62	23,64	
	B.2	318-22	5041,32	3.547,00	3.547,00		96	30	126	40,01	28,15	
SUMAN			10.991,32	7.731,00	7.731,00		214	89	303	36,27	25,51	
PLAZAS A EFECTO DE FIJAR EL TECHO MÁXIMO FIJADO POR EL PIOL'91									303			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE - PARCELAS USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO												
USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO				MODALIDAD: EXTRAHOTELERA					PLAZAS AUTORIZABLES		CUADRO TE.3	
Normativa aplicación: ZONA ORDENACIÓN	SITUACIÓN	PARCELAS Nº	Superficie m²s	EDIFICACIÓN			FIJAS	CONVERT.	TOTAL AUTORIZABLES	ESTÁNDARES		Observaciones
				TOTAL	ALOJATIVA	EQUIPAM. COMPLEM.				60 m²s/plaza	35 m²c/plaza	
				m²c	Máxima 75%/m²c parcela	Mínimo 25 %/m²c parcela						
T.A Artículo 192 NOP	A.1	203	43.400,00	18.807,00	14.105,25	4.701,75			403	723	403	
	A.1	208-A	25.894,51	10.735,00	8.051,25	2.683,75			230	431	230	
	A.1	211-A	21.534,92	9.202,00	6.901,50	2.300,50			197	358	197	
	A.1	216	35.346,00	15.316,00	11.487,00	3.829,00			328	589	328	
	A.3	218-A	42.291,00	15.074,19	11.305,64	3.768,55			323	704	323	
	A.3	218-B	16.625,00	5.925,81	4.444,36	1.481,45			126	277	126	
	A.3	219-B	34.974,17	15.155,36	11.366,52	3.788,84			324	582	324	
	A.1	224-A	12.164,00	5.582,23	4.186,67	1.395,56			119	202	119	
	A.3	233-1	5.463,00	2.597,00	1.947,75	649,25			55	91	55	
	A.1	233-2	5.417,75	2.597,00	1.947,75	649,25			55	90	55	
	A.1	233-3	5.281,00	2.597,00	1.947,75	649,25			55	88	55	
	A.1	233-4	5.207,00	2.597,00	1.947,75	649,25			55	86	55	
	A.1	233-7	4.909,00	2.450,00	1.837,50	612,50			52	81	52	
	A.1	233-8	5.153,00	2.548,00	1.911,00	637,00			54	85	54	
	A.1	233-9	5.329,00	2.548,00	1.911,00	637,00			54	88	54	
	A.1	240	18.000,00	7.800,00	5.850,00	1.950,00			167	300	167	
	A.1	241-C	26.844,67	12.300,00	9.225,00	3.075,00			263	447	263	
	A.1	242.A.1	10.000,00	5.009,76	3.757,32	1.252,44			107	166	107	
	A.1	242.A.2	27.926,00	13.990,24	10.492,68	3.497,56			299	465	299	
	A.2	242-B	40.897,00	20.500,00	15.375,00	5.125,00			439	681	439	
A.3	280	5.200,00	2.800,00	2.100,00	700,00			60	86	60		
A.1	294	120.800,00	52.346,00	39.259,50	13.086,50			1.121	2.013	1121		
A.1	295B	62.100,00	22.866,67	17.150,00	5.716,67			490	1.035	490		
A.1	302	80.800,00	35.013,33	26.260,00	8.753,33			750	1.346	750		
A.1	305	36.000,00	15.600,00	11.700,00	3.900,00			334	600	334		
A.1	308	57.200,00	24.786,66	18.590,00	6.196,67			531	953	531		
A.1	309	66.800,00	28.946,66	21.710,00	7.236,67			620	1.113	620		
A.1	312	41.600,00	18.026,66	13.520,00	4.506,67			386	693	386		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE - PARCELAS USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO												
USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO				MODALIDAD: EXTRAHOTELERA					PLAZAS AUTORIZABLES		CUADRO TE.3	
Normativa aplicación: ZONA ORDENACIÓN	SITUACIÓN	PARCELAS Nº	Superficie	EDIFICACIÓN			FIJAS	CONVERT.	TOTAL AUTORIZABLES	ESTÁNDARES		Observaciones
				TOTAL	ALOJATIVA	EQUIPAM. COMPLEM.				60 m²s/plaza	35 m²c/plaza	
			m²s	m²c	Máxima 75%/m²c parcela	Minimo 25 %/m²c parcela						
T-A Artículo 192 NOP	A.1	317	84.000,00	36.400,00	27.300,00	9.100,00			780	1.400	780	
	A.1	561	12.400,00	5.332,00	3.999,00	1.333,00			114	206	114	
	A.1	562	13.200,00	5.676,00	4.257,00	1.419,00			121	220	121	
	A.1	563	17.200,00	7.396,00	5.547,00	1.849,00			158	286	158	
	A.1	564	8.800,00	3.784,00	2.838,00	946,00			81	146	81	
	A.1	566	6.400,00	2.752,00	2.064,00	688,00			58	106	58	
	A.1	568	4.800,00	2.064,00	1.548,00	516,00			44	80	44	
	A.1	570	5.600,00	2.408,00	1.806,00	602,00			51	93	51	
	A.1	572	6.800,00	2.924,00	2.193,00	731,00			62	113	62	
	A.1	574	7.600,00	3.268,00	2.451,00	817,00			70	126	70	
A.1	576	7.600,00	3.268,00	2.451,00	817,00			70	126	70		
T-c Artículo 193 NOP	A.2	4123	4780,22	4.780,21	3.585,16	1.195,05			79	79	102	
	A.1	4124	5.878,08	5.963,64	4.472,73	1.490,91			97	97	127	
	A.1	4125	7.110,68	8.454,48	6.340,86	2.113,62			118	118	181	
	A.1	4126	4.636,98	4.649,35	3.487,01	1.162,34			77	77	99	
	A.3	4130	2.807,75	4.157,76	3.118,32	1.039,44			46	46	89	
	A.3	4134	1.600,00	1.600,00	1.200,00	400,00			26	26	34	
SUMAN:			1.064.370,73	480.849,01	360.636,76	117.430,02			10.097	17.718	10286	
T.A(*)	B.3	217.A.1	7.857,27	2.922,18	2.191,00	731,18			62	130	62	(*)
		217.A.2	14.142,28	5.259,60	3.944,00	1.315,60			112	235	112	
SUMAN:			21.999,55	8.181,78	6.135,00	2.046,78			174	365	174	
TOTAL			1.086.370,28	489.030,79	366.771,76	119.476,80			10.271	18.083	10.460	
CAPACIDAD MÁXIMA AUTORIZABLE A EFECTO CÓMPUTO PIOL'91:									10.271			
(*) "Todo ello de conformidad con la sentencia del TSJ de Canarias de 16 de julio de 2010 (nº 133/2010), recurso 1695/2002. Pte. Inmaculada Rodríguez Falcón (EDJ 2010/272139)".												



3. CUADRO RESUMEN DE ORDENACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

RESUMEN ALOJAMIENTO TURÍSTICO								
RESUMEN PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS								Cuadro
								RT.1
MODALIDAD ALOJATIVA:	SITUACIÓN	m ² s	Total (m ² c)	Máximo Alojativo (m ² c)	Mínimo Equip. Comple. (m ² c)	Total plazas alojativas programadas PGO	Total plazas alojativas a efecto techo máximo PIOL'91	%
EXTRAHOTELEROS	ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS AUTORIZADOS: Situación B.1	464.968,36	237.493,68	237.493,68		11.334	11.334	51,73%
	PLAZAS RESERVADAS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICO-LICENCIA ANULADA JUDICIALMENTE: Situación B.2.	10.991,32	7.731,00	7.731,00		303	303	1,38%
	PLAZAS PROGRAMADAS EN NUEVOS ESTABLECIMIENTOS: Situaciones: A.1, A.2 y A.3	1.086.370,28	489.030,79	366.771,76	119.476,80	10.271	10.271	46,88%
	TOTAL EN ALOJAMIENTOS EXTRAHOTELEROS	1.562.329,96	734.255,47	611.996,44	119.476,80	21.908	21.908	69,15%
HOTELES	ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS AUTORIZADOS: Situación B.1	324.206,00	178.772,90	178.772,90		5.601	5.601	57,31%
	PLAZAS PROGRAMADAS EN NUEVOS ESTABLECIMIENTOS: Situaciones: A.1, A.2 y A.3	564.984,00	194.900,23	146.175,17	48.725,06	4.172	4.172	42,69%
	TOTAL EN ALOJAMIENTOS HOTELEROS	889.190,00	373.673,13	324.948,07	48.725,06	9.773	9.773	30,85%
TOTAL ALOJAMIENTO TURÍSTICO PROGRAMADOS:		2.451.519,96	1.107.928,60	936.944,51	168.201,86		31.681	98,08%
PIOL'91	MÁXIMO AUTORIZABLE:	No lo fija		1.130.500,00			32.300	100,00%
	DIFERENCIA:			-193.555,49			-619	



C. USO CARACTERÍSTICO COMERCIAL.

1. ZONA DE ORDENACIÓN P.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							P
ZONA ORDENACIÓN:	P.	Uso Característico	Modalidad		Regulación NOP Art: 195		
		COMERCIAL					
Parcelas PEOT adscritas a la Z.O.: P	Superficie	Edificación máxima	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
	m ² s	m ² c	Retranqueos		Ocupación	Altura máxima	
			A vial /EL	Separación entre edificios	%	nº plantas	m.
			m.	m.			
4072	2.925,63	2.450,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4073	196,50	196,50	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4074	804,22	600,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4075	848,85	1.000,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4076	486,00	400,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4077	2.800,00	3.242,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4078	855,68	600,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4081	719,00	500,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4083	2.053,00	1.600,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4084	897,00	650,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4085	931,00	550,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4086	2.122,00	1.300,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4087	1.807,00	1.300,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4088	1.800,00	1.200,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4089	1.294,00	950,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4090	2.012,00	1.900,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4091	2.136,00	2.500,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4092	2.286,00	2.500,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4093	5.000,00	2.100,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4095	2.170,00	2.500,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4097	383,00	300,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4098	2.129,00	1.500,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
4100	401,12	390,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00
SUMAN:	37.057,00	30.228,50					
PLAZAS RESIDENCIALES ASOCIADAS a efecto techo máximo PIOL'91 estándar 35 m²c/plaza aplicado sobre 25% m²c			215				



D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

1. DOTACIONES.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU- COSTA TEGUISE										
DOTACIONES										Cuadro
DOTACIONES										D.1
USO CARACTERÍSTICO	CLAVE	Parcelas PEOT adscritas a la Z.O.	Superficie	Edificación máxima	CONDICIONES EDIFICACIÓN					
			m²s	m²c	Retranqueos			Ocupación	Altura máxima	
					A vial /EL m.	A lindero m.	Separación entre edificios m.	%	nº plantas	m.
ADMINISTRATIVO	D-A-CT-2	295-A	10.000,00	7.000,00	5	5	5	A.M.E.	2	8
	D-A-CT-5	201-E	5.353,00	3.747,10	De acuerdo al artículo 206 de la Normativa Pormenorizada.					
	D-A-CT-6	201-F.1	4.823,00	3.376,10	De acuerdo al artículo 206 de la Normativa Pormenorizada.					
	D-A-CT-10	217-B	28.363,00	14.181,50	Libre	Libre	Libre	A.M.E.	2	8
	D-A-CT-13	4104	19,00	19,00	sin retr.	sin retr.	no se fija	A.M.E.	2	8
	D-A-CT-18	S/N	1.000,00	700,00	5	3	3	A.M.E.	2	8
	D-A-CT-19	S/N	225,00	225,00	5	3	3	A.M.E.	2	8
Total Administrativo			49.783,00	29.248,70						
SOCIOCULTURAL	D-SC-CT-8	S/N	8.300,00	5.810,00	5	3	3	A.M.E.	2	8
	D-SC-CT-12	15	3.200,00	3.840,00	Libre	Libre	Libre	A.M.E.	2	8
	D-SC-CT-14	4131	391,50	391,50	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8
	D-SC-CT-16	S/N	8.980,00	6.286,00	5	3	3	A.M.E.	2	8
	Total Sociocultural			20.871,50	16.327,50					
EDUCATIVO	D-E-CT-3	201-C	10.816,00	5.408,00	De acuerdo al artículo 206 de la Normativa Pormenorizada.					
	D-E-CT-9	315-C	25.000,00	12.500,00	5	3	3	A.M.E.	2	8
	Total Educativo			35.816,00	17.908,00					
DEPORTIVO	D-D-CT-1	S/N	26.800,00	2.680,00	5	5	5	A.M.E.	2	8
	D-D-CT-11	S/N	57.000,00	11.400,00	5	5	5	A.M.E.	2	8
	Total Deportivo			83.800,00	14.080,00					
INFRAEST.	D-TP-CT-17	S/N	6.000,00	1.800,00	Libre	Libre	Libre	A.M.E.	1	5
SANITARIO	D-S-CT-7	201-F.2	1.500,00	1.500,00	De acuerdo al artículo 206 de la Normativa Pormenorizada.					
BIENESTAR SOCIAL	D-BS-CT-15	S/N	27.100,00	13.550,00	5	3	3	A.M.E.	2	8
TOTAL DOTACIONES:			224.870,50	94.414,20						
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:			1.708.134	171.978	Regulación de usos y edificabilidad en función de su categoría de acuerdo al artículo 203 de la Normativa Pormenorizada.					



2. EQUIPAMIENTOS.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE											
EQUIPAMIENTOS											Cuadro
											E.1
USO CARACTERÍSTICO	CLAVE	Parcelas PEOT adscritas a la Z.O	Superficie	Edificación máxima	CONDICIONES EDIFICACIÓN						Observaciones
			m²s	m²c	Retranqueos			Ocupación	Altura máxima		
					A vial /EL	A lindero	Separación entre edificios	%	nº plantas	m.	
				m.	m.	m.					
COMERCIAL	E-C-CT-1	245-C	2.509,03	2.434,00	3	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-2	245-D	2.075,82	2.069,00	3	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-3	245-B	3.373,03	2.507,00	3	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-4	245-E	2.773,03	1.017,00	3	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-6	201-B	11.110,00	4.074,00	3	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-7	201-A	4.809,09	4.008,00	3	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-8	201-G	5.853,00	4.936,00	3	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-9	201-H	6.267,00	4.930,00	3	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-10	205-B	4.537,07	1.950,94	3	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-12	4039-B	4.959,45	2.082,97	2	2	4	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-13	315-E	3.000,00	60,00	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-20	226-9/10	1.425,95	1.100,00	3	3	5	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-24	215-B	5.939,00	2.573,57	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-25	218-C	1.971,00	709,56	Libre	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-26	218-D	4.055,00	1.459,80	Libre	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-27	219-C	5.508,00	2.386,80	Libre	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-28	222-C	4.640,00	1.593,07	Libre	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-29	220-B	1.233,00	534,30	Libre	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-30	45-B	1.057,00	1.268,40	Libre	Libre	4	A.M.E.	2	8	
	E-C-CT-31	162-A	1.510,00	351,78	3	3	3	A.M.E.	2	8	
E-C-CT-32	162-B	1.574,00	781,55	3	3	3	A.M.E.	2	8		
E-C-CT-34	224-D	3.632,00	1.307,52	Libre	Libre	Libre	A.M.E.	2	8		
E-C-CT-36	4067	4.263,00	4.263,00	Libre	Libre	Libre	Libre	2	8		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE													
EQUIPAMIENTOS											Cuadro		
											E.1		
USO CARACTERÍSTICO	CLAVE	Parcelas PEOT adscritas a la ZO	Superficie	Edificación máxima	CONDICIONES EDIFICACIÓN						Observaciones		
			m ² s	m ² c	Retranqueos			Ocupación	Altura máxima				
					A vial /EL	A lindero	Separación entre edificios	%	nº plantas	m.			
				m.	m.	m.							
COMERCIAL	E-C-CT-42	4110	49,00	49,00	sin retr.	sin retr.	Libre	Libre	1	4			
	E-C-CT-43	4111	49,00	4,00	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	1	4			
	E-C-CT-44	4105	32,19	32,19	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-45	4106	14,00	14,00	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-49	4118	100,00	100,00	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-50	4119	100,00	100,00	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-51	4120	4.184,00	4.184,00	sin retr.	sin retr.	sin retr.	Libre	2	8			
	E-C-CT-52	4121	522,67	522,00	sin retr.	sin retr.	sin retr.	Libre	2	8			
	E-C-CT-53	4127	25,00	25,00	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-54	4128	25,00	25,00	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-55	4132	42,00	42,00	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-56	4133	42,00	42,00	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-57	4102	44,76	44,76	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-58	4103	30,03	30,03	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-59	4107/4108	30,00	30,00	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-62	4094	96,00	96,00	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-63	4096	10,66	10,66	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-64	4099	54,70	54,70	sin retr.	sin retr.	No se fija	Libre	2	8	PMM-FU-09		
	E-C-CT-65	4101	21,95	21,95	sin retr.	sin retr.	sin retr.	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-67	107-B	2.345,74	2.814,89	Libre	Libre	Libre	A.M.E.	2	8			
	E-C-CT-68	233-11	2.911,00	520,00	Libre	Libre	Libre	A.M.E.	2	8			
E-C-CT-69	235-B	13.576,31	5.883,07	Libre	Libre	Libre	A.M.E.	2	8				
E-C-CT-70	4079	2.087,00	350,00	sin retr.	sin retr.	No se fija	Libre	2	8	PMM-FU-08			
E-C-CT-71	206	69.200,00	19.000,00	Las de la ZO T _H , salvo el uso característico que será pomenorizado comercial.									
Total Comercial			183.667,48	82.393,50									



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE											
EQUIPAMIENTOS											Cuadro
											E.1
USO CARACTERÍSTICO	CLAVE	Parcelas PEOT adscritas a la ZO	Superficie	Edificación máxima	CONDICIONES EDIFICACIÓN						Observaciones
			m²s	m²c	Retranqueos			Ocupación	Altura máxima		
					A vial /EL	A lindero	Separación entre edificios	%	nº plantas	m.	
				m.	m.	m.					
DEPORTIVO	E-D-CT-17	319	45.000,00	7.500,00	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-D-CT-18	428	5.000,00	450,00	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-D-CT-19	500	18.000,00	1.200,00	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-D-CT-21	231	33.000,00	2.667,00	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-D-CT-22	208-D	16.401,73	109,34	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-D-CT-23	211-D	12.459,20	83,06	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-D-CT-33	48	18.320,00	128,24	5	5	5	A.M.E.	1	4,5	PMM-FU-06
Total Deportivo			148.180,93	12.137,65							
OCIO Y RECREO	E-O-CT-14	315-D	92.327,38	615,52	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-O-CT-15	315-B	4.869,50	32,46	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-O-CT-16	315-A	22.461,89	149,75	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	Total Ocio y Recreo			119.658,77	797,73						
EDUCATIVO	E-E-CT-35	4001	14.960,00	99,73	5	3	3	A.M.E.	2	8	PMM-FU-07. USO DEPORTIVO
		4002	15.000,00	5.000,00	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	Total Educativo			29.960,00	5.099,73						



PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUIPE											
EQUIPAMIENTOS											Cuadro
EQUIPAMIENTOS											E.1
USO CARACTERÍSTICO	CLAVE	Parcelas PEOT adscritas a la ZO	Superficie	Edificación máxima	CONDICIONES EDIFICACIÓN						Observaciones
			m²s	m²c	Retranqueos			Ocupación	Altura máxima		
					A vial /EL	A lindero	Separación entre edificios	%	nº plantas	m.	
m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	
ESTACION DE SERVICIO	E-ES-CT-11	S/N	8.184,00	818,40	10	5	No se fija	Libre	1	7	
	E-ES-CT-5	245-A	3.269,00	1.199,00	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	Total Estaciones de Servicio			11.453,00	2.017,40						
TOTAL EQUIPAMIENTOS			492.920,18	102.446,00							
Uso comercial actual en ZO "P" a efecto cómputo PIOL'91				30.228,50							
RESERVA DE EDIFICACIÓN PARA USO EQUIPAMIENTO EN NUEVOS ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS				168.201,86							
TOTAL EQUIPAMIENTO + RESERVA "P"			492.920,18	300.876,36							



E. SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES.



PARCELARIO SUCU- COSTA TEGUISE										
SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES									Cuadro	
									SG.1	
USO CARACTERÍSTICO	CLAVE	Parcelas PEOT adscritas a la Z.O.	Superficie	Edificación máxima	CONDICIONES EDIFICACIÓN					
			m²s	m²c	Retranqueos			Ocupación	Altura máxima	
					A vial /EL m.	A lindero m.	Separación entre edificios m.	%	nº plantas	m.
EDUCATIVO	SGM-19	201-D	15.293,00	3.059,00	De acuerdo al artículo 206 de la Normativa Pormenorizada.					
	Total Educativo		15.293,00	3.059,00						
ESPACIO LIBRE	SGM-26	S/N	35001,00		Regulación de usos y edificabilidad en función de su categoría de acuerdo al artículo 203 de la Normativa Pormenorizada.					
	SGM-27.a	S/N	36724,00							
	SGM-27.b	S/N	30967,00							
	SGM-27.c	S/N	76348,00							
	SGM-27.d	S/N	52615,00							
	SGM-27.e	S/N	24685,00							
Total Espacio Libre			256.340,00							
TOTAL SGM:			271.633,00	3.059,00						
SGM DE ESPACIO LIBRES PÚBLICOS:			256.340,00							



F. RESUMEN SUELOS URBANIZACIÓN DE COSTA TEGUISE

ÁMBITO ORDENACIÓN DE COSTA TEGUISE				
SUELO URBANO URBANIZACIÓN TURÍSTICA DE COSTA TEGUISE				
DESTINO	SUELO		EDIFICABILIDAD	
	m ² s	%	m ² c	
ALOJAMIENTO TURÍSTICO	2.451.519,96	31,53%	1.107.928,60	
VIVIENDA	1.315.763,25	16,92%	575.285,98	
SUMAN:	3.767.283,21	48,45%	1.683.214,58	
EQUIPAMIENTO	492.920,18	6,34%	300.876,36	
DOTACIONES	224.870,50	2,89%	94.414,20	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.708.134,00	21,97%	17.081,34	
SISTEMA LOCAL VIARIO	1.157.056,11	14,88%		
SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES				
Clave	Uso Global	m ² s	%	m ² c
EEI-4.2.A	Comunitario/Deportivo Golf	153.838,00	36,16%	0,00
SGM-19 (Par.201.D)	Comunitario/Educativo	15.293,00	3,59%	3.059,00
SGM-26/SGM-27	Comunitario/ Espacios Libres	256.340,00	60,25%	Art 49
TOTAL SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES		425.471,00	5,47%	3.059,00
TOTAL SUCU COSTA TEGUISE		7.775.735,00	100,00%	

ÁMBITO ORDENACIÓN DE COSTA TEGUISE				
TOTAL SUCU COSTA TEGUISE		7.775.735,00	88,54%	
SUELO URBANIZABLE EXTERIOR SUCU DE LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA DE COSTA TEGUISE				
Clave	Categoría	Uso Global	m ² s	%
SUNS-D-6	No Sectorizado Diferido	Terciario/Comunitario	788.727,00	78,38%
SUSNO-7	Sectorizado No Ordenado	Industrial	202.962,00	20,17%
SGI-5.3.A/SGI-5.3.B	Sectorizado No Ordenado	Comunicación e Infraestructuras	14.623,00	1,45%
TOTAL SUELO URBANIZABLE			1.006.312,00	11,46%
TOTAL ÁMBITO COSTA TEGUISE			8.782.047,00	100,00%



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

**ANEXO Nº 4.2.3:
DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE
LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO ORDENADO**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**ANEXO Nº 4.2.3:
DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE
LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO ORDENADO**

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

- SECTOR 3 - TAHICHE
- SECTOR 5 - TAHICHE

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

- SECTOR 3 - TAHICHE
- SECTOR 5 - TAHICHE

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

SECTOR 3 - TAHICHE

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

SECTOR 3 - TAHICHE

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



**GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.**

INDICE DEL DOCUMENTO

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

INDICE DEL DOCUMENTO

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



ÍNDICE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO ORDENADO –SUSO-SECTOR 3-TAHÍCHE

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN.	5
1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.....	5
1. 1. Introducción.....	5
1. 2. Situación y delimitación del sector.....	6
1. 3. Condiciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del Sector.....	6
1. 4. Afecciones.....	8
2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	9
2. 1. Accesos.....	9
2. 2. Edificabilidad.	9
2. 3. Aprovechamiento lucrativo.....	10
2. 4. El uso vivienda.	11
2. 5. Viviendas sujetas a regímenes de protección pública.....	13
2. 6. Reservas de suelo con destino a espacios libres, dotaciones y equipamientos.	13
2. 7. Dotación de aparcamientos.	16
2. 8. Cesiones obligatorias.	17
2. 9. cuadro resumen.....	18
3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS.....	21
3. 1. Sistema de abastecimiento de agua potable e incendio.....	21
3. 2. Sistema de saneamiento de aguas residuales y pluviales.	22
3. 3. Sistema de red de riego.....	24
3. 4. Sistema de suministro de energía eléctrica.....	24
3. 5. Sistema de alumbrado público.....	25
3. 6. Servicio de recogida de residuos sólidos.	26
3. 7. Red de telefonía.	26
4. EJECUCIÓN DEL PLAN.	27



4. 1. Sistema de ejecución.....	27
4. 2. Plan de etapas.....	27
B. NORMATIVA REGULADORA.....	29
1. NORMAS GENERALES.....	29
1. 1. Naturaleza.....	29
1. 2. Ámbito de aplicación.....	29
1. 3. Carácter de los contenidos del documento.....	29
1. 4. Sistema de ejecución.....	29
1. 5. Cesiones.....	30
2. NORMATIVA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.....	31
2. 1. Condiciones de la zona de ordenación A ₂₅₀ (VP).....	31
2. 2. Condiciones de la zona de ordenación A ₅₀₀	34
2. 3. Normativa específica de la parcela D-E-TA-3.....	36
2. 4. Normativa específica de la parcela E-IU-TA-1.....	38
2. 5. Normativa específica de la parcela E-C-TA-1.....	40
2. 6. Normativa específica de los espacios libres públicos.....	42
2. 7. Normativa específica de la red viaria.....	42
3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....	43
3. 1. Sistema de ejecución.....	43
3. 2. Establecimiento del sistema de ejecución privada.....	43
3. 3. Instrumentos de desarrollo.....	44
3. 4. Modificaciones toleradas a la parcelación.....	44
4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	45
4. 1. Clases de proyectos.....	45
4. 2. Condiciones de los proyectos técnicos.....	45
4. 3. Proyecto de urbanización.....	46
4. 4. Proyecto de edificación.....	47
5. DETERMINACIONES RELATIVAS AL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE URBANIZAR Y EDIFICAR.....	48
5. 1. Régimen jurídico del suelo urbanizable.....	48
5. 2. Derecho a la edificación.....	48



5. 3.	Deberes de los propietarios.....	48
5. 4.	Deber de conservación y recepción de las obras de urbanización.....	50
6.	PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE.....	51
6. 1.	Medidas para la eficaz reducción de los impactos.....	51
6. 2.	Obtención de préstamos.....	51
6. 3.	Deposición de sobrantes.....	52
6. 4.	Daños a la vegetación.....	52
6. 5.	Obtención de tierra vegetal.....	52
6. 6.	Mantenimiento de la maquinaria.....	53
6. 7.	Localización de instalaciones auxiliares.....	53
6. 8.	Residuos.....	53
6. 9.	Aguas residuales.....	54
6. 10.	Emisión de sustancias a la atmósfera.....	56
6. 11.	Directrices de ajardinamiento.....	57
6. 12.	Iluminación nocturna.....	58
6. 13.	Programa de actuaciones positivas y plan de seguimiento ambiental.....	59
6. 14.	Programa durante la fase de obras.....	59
6. 15.	Programa durante la fase de uso.....	60
7.	RÉGIMEN SUPLETORIO.....	62
8.	ANEXO FICHA.....	63

Tegui, Septiembre 2014.

EQUIPO REDACTOR:



U.T.E.

Lloréns & Díaz de Aguilar
ABOGADOS Y
ASESORES TRIBUTARIOS

Dirección:

Elba Cabrera Marrero

Ismael Garrido Salazar

David Sánchez Lanuza

Arquitecta

Ingeniero de C.C.P

Abogado



El equipo básico para la redacción del Plan General de Ordenación de Teguiise, ha estado constituido por:

Dirección Técnica:

Elba Cabrera Marrero - Arquitecta.

Ismael Garrido Salazar - Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

David Sánchez Lanuza - Abogado.

Responsables de Áreas:

Territorio y Medio Ambiente:

Marta Marrero Negrín: Licenciada en Ciencias del Mar

Coordinación y producción del Proyecto:

LA ROCHE CONSULTORES S.L.

Delineante Coordinador: Francisco Y. Santana Henríquez.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



**GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.**

MEMORIA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

MEMORIA

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



A. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.

1.1. INTRODUCCIÓN.

El Plan General de Ordenación del Municipio de TeguiSe (PGO) clasifica la pieza de suelo objeto de la presente ordenación pormenorizada como suelo urbanizable, adscribiéndola a la categoría “sectorizado ordenado”, siendo identificada con la clave **SUSO-Sector 3 - Tahíche**.

De acuerdo al artículo 32.2.B 1) del Decreto Legislativo 1/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENc'00), cuando el Plan General incorpore un sector de suelo urbanizable ordenado estará obligado a incorporar su ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de Ordenación, siendo por tanto el objeto del presente Anexo el establecimiento de dicha ordenación pormenorizada.

El contenido documental mínimo, será, de acuerdo a los contenidos del artículo 35 del TRLOTENc'00, el que corresponde a un Plan Parcial de Ordenación por lo que *...”comprenderá todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referencias al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.”*

Asimismo, de acuerdo a la Disposición Transitoria Décima del TRLOTENc'00, será de aplicación supletoria, en todo aquello que no contradiga lo dispuesto por el dicho Texto Refundido, el Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se



aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado será el determinado en el artículo 71 y concordantes del TRLOTENc'00.

1. 2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

El sector se sitúa en el núcleo de Tahíche, lindando al Norte con la Glorieta de la Fundación César Manrique en la LZ-1 y la vía que partiendo de ella da acceso al núcleo de Costa Tegui (calle Bravo Murillo), al Oeste con la carretera LZ-1- Arrecife-Órzola, al Este con la calle Gustavo Adolfo Bécquer y el suelo urbano consolidado con frente a esta vía, y al Sur con el suelo urbano consolidado ocupado por una hilera de viviendas con frente a las calles Alarcón e Isaac Viera.

Fuera del Sector se localiza el Sistema General Municipal que le es adscrito por el Plan General de Ordenación, SGM-5 “Educativo Tahíche”, de 13.505 m²s de superficie.

1. 3. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR.

El Plan General de Ordenación establece las determinaciones que operan sobre el sector de suelo urbanizable ordenado SUSO Sector 3 – Tahíche para su ordenación pormenorizada, siendo éstas recogidas básicamente en los siguientes documentos:

- Normativa de Ordenación Pormenorizada: Título 9 y concordantes de éste.
- Anexo 4.2.2 Fichero de Ámbitos, Sectores y Planeamiento Remitido: Ficha S.TA-3, de la que se anexa copia al presente Anexo.
- Planos correspondientes a la ordenación pormenorizada de Tahíche, nº C.4.1.1. Plano de Conjunto, C.4.1.2 Zonificación y C.4.1.3 Red Viaria. Alineaciones, Rasantes y Clasificación de vías.



A modo de resumen, los principales parámetros y condiciones que para la ordenación pormenorizada del Sector determina el PGO, serían los siguientes:

- a. Clasificación del Suelo: Urbanizable.
- b. Categoría: Sectorizado Ordenado- Sector 3.
- c. Uso Global: Residencial.
- d. Superficie del Sector: 89.527 m²s.
- e. Edificabilidad máxima: 32.139,54 m²c (0,359 m²c/m²s).
- f. Número máximo de viviendas: 269 unidades (30 viv/ha).
- g. Unidades de aprovechamiento: 40.547,1328 UA.
- h. Sistema General adscrito: SGM-5, 13.505 m²s.
- i. Superficie del ámbito de ordenación: 103.032 m²s (suma de la superficie del Sector y del SGM adscrito).
- j. Aprovechamiento Medio: 0,3935 UA/m²s, referido al ámbito de ordenación.
- k. Reservas de suelo con destino a viviendas sujetas a régimen de protección pública. No inferiores al 20% del aprovechamiento lucrativo y el 40% de la edificabilidad residencial programada.
- l. Reservas de suelo con destino a espacios libres y dotaciones: Cuarenta (40) metros cuadrados por cada cien (100) metros de edificación programada. La edificación asignada a las dotaciones no será computable a efectos de edificabilidad máxima.
- m. Reservas de edificación con destino a equipamientos: Quince (15) por ciento de la edificación programada, con carácter de máximo.



1. 4. AFECCIONES.

El sector se encuentra afectado por zonas de servidumbres y afección de la Carretera de LZ-1- Arrecife-Órzola, definidas por el Proyecto de Duplicación de la LZ-1-Tramo LZ-.3 (Circunvalación de Arrecife)-Tahíche ejecutado, habiéndose tenido en cuenta en la ordenación los condicionantes impuestos a estos extremos por la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, (Decreto 13/95), a los efectos de usos y defensa de la carretera, no siendo en ningún caso accesibles las parcelas edificables desde dicha carretera.

Asimismo han sido resueltas en este documento las consideraciones que se hacen en los apartados 4.2 y 4.3 del informe que en relación al Plan General de Ordenación, emitió la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial - Viceconsejería de Infraestructura y Planificación, de fecha 22 de agosto de 2012.



2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

2.1. ACCESOS.

El acceso rodado a las parcelas edificables programadas se realiza a través de las siguientes vías urbanas (ver plano anexo 4.2.3):

- Calle Gustavo Adolfo Bécquer.
- Calle Emilio Castelar.
- Calle Tuñón de Lara.
- Calle Eduardo Chillida.
- Calle El Greco.

2.2. EDIFICABILIDAD.

Partiendo de la superficie total del Sector (89.527,00 m²s) y la edificabilidad lucrativa máxima que a éste corresponde (32.139,54 m²c), se ha procedido a su ordenación, dando como resultado la siguiente distribución de suelo y edificabilidades:



RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN							SUSO-SECTOR 3	
Cuadro nº 3								
Uso	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Edificación (m ² c)	Nº de viviendas	Estándar resultante viv/has	% VPP	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
Vivienda	51.070,00	0,550	28.082,66	242	27,031	40,44%	1,2395	34.809,4874
Equipamientos	5.579,00	0,727	4.056,88				1,4143	5.737,6454
Suman	56.649,00		32.139,54	242	27,031	40,44%		40.547,1328
Dotaciones y Espacios Libres								
Dotaciones	2.523,00	0,750	1.892,25					
Espacios Libres	10.358,00	0,100	1.035,80					
Suman	12.881,00	0,227	2.928,05					
Viales	19.997,00							
TOTAL SECTOR	89.527,00	0,359	32.139,54	242	27,031	40,44%		40.547,1328
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS								Unidades. Aprov. (UA)
Adscrito	SGM-5	13.505,00						5.314,7472
Total SGM adscritos		13.505,00						5.314,7472
TOTAL ÁMBITO ORDENACIÓN	103.032,00		Aprovechamiento Medio Resultante (UA/m²s)					0,3935

De lo que se concluye:

- Que la edificación programada (32.139,54 m²c) no supera la máxima permitida.
- La edificación asignada a los equipamientos (4.056,88 m²c) representa el 12,62% de la edificabilidad total programada (32.139,54 m²c), cumpliendo la exigencia de no superar el 15% (4.820,93 m²c) de dicha edificabilidad.

2. 3. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Tomando como base la edificación asignada a cada uno de los usos con aprovechamiento lucrativo programados y los coeficientes de homogenización fijados por el Plan General, (de acuerdo al Anexo nº 2.2.1. de la Memoria de Ordenación, de Justificación del Aprovechamiento Urbanístico), para los distintos usos y tipologías previstos, resultan un total de 40.547,1328 Unidades de Aprovechamiento, que no supera el máximo fijado en la Ficha de Ordenación del Sector.



Uso	Superficie (m ² s)	Superficie construible (m ² c)	% Edificación viviendas	Ch	Unidades. Aprov. (UA)	% Aprovech. Lucrativo
Viviendas Protección	16.223,00	11.356,10	40,44%	0,9400	10.674,7340	26,33%
Viviendas Libres	34.847,00	16.726,56	59,56%	1,4429	24.134,7534	59,52%
Total viviendas	51.070,00	28.082,66		1,2395	34.809,4874	85,85%
Equipamientos	5.579,00	4.056,88		1,4143	5.737,6454	14,15%
TOTAL	56.649,00	32.139,54		1,2616	40.547,1328	100,00%

2. 4. EL USO VIVIENDA.

En el cuadro n°1, que se incorpora a este punto, se resume el resultado de la ordenación del uso vivienda:

RESUMEN USO CARACTERISTICO VIVIENDA								SUSO-SECTOR 3	
								Cuadro n°1	
Manzana	Zona de Ordenación	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)	Estándar (m ² s/viv.)	Nº máximo de parcelas	Nº máximo de viviendas	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
1	A _{250VP}	2.870,00	0,700	2.009,00	150	4	19	0,9400	1.888,4600
2	A _{250VP}	2.308,00	0,700	1.615,60	150	3	15	0,9400	1.518,6640
3	A _{250VP}	3.166,00	0,700	2.216,20	150	5	21	0,9400	2.083,2280
5	A _{250VP}	7.879,00	0,700	5.515,30	150	13	52	0,9400	5.184,3820
Suman A-250VP		16.223,00		11.356,10		25	107	0,9400	10.674,7340
4	A ₅₀₀	4.782,00	0,480	2.295,36	250	9	19	1,4429	3.311,9749
6	A ₅₀₀	1.270,00	0,480	609,60	250	2	5	1,4429	879,5918
7	A ₅₀₀	1.172,00	0,480	562,56	250	2	4	1,4429	811,7178
8	A ₅₀₀	4.837,00	0,480	2.321,76	250	9	19	1,4429	3.350,0675
9	A ₅₀₀	1.624,00	0,480	779,52	250	3	6	1,4429	1.124,7694
10	A ₅₀₀	2.899,00	0,480	1.391,52	250	5	11	1,4429	2.007,8242
11	A ₅₀₀	3.722,00	0,480	1.786,56	250	7	14	1,4429	2.577,8274
12	A ₅₀₀	3.679,00	0,480	1.765,92	250	7	14	1,4429	2.548,0460
13	A ₅₀₀	6.605,00	0,480	3.170,40	250	13	26	1,4429	4.574,5702
14	A ₅₀₀	4.257,00	0,480	2.043,36	250	8	17	1,4429	2.948,3641
Suman A-500		34.847,00		16.726,56		65	135	1,4429	24.134,7534
Total Uso Vivienda		51.070,00		28.082,66		90	242	1,2395	34.809,4874

Del que resulta:

1. Que al uso de vivienda se destinan 51.070,00 m²s, lo que representa el 57,04% de la superficie del Sector (89.527,00 m²s), que se distribuyen en catorce (14) manzanas, a las que se adscriben 28.082,66 m²c., en la que se puede materializar un máximo de 242 unidades de viviendas, el 89,96 % de las 269 unidades permitidas.

2. Que al desarrollo de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se destinan las manzanas 1, 2, 3 y 5.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

Manzana	Zona de Ordenación	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)	Estándar (m ² s/viv.)	Nº máximo de parcelas	Nº máximo de viviendas	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
1	A _{250VP}	2.870,00	0,700	2.009,00	150	4	19	0,9400	1.888,4600
2	A _{250VP}	2.308,00	0,700	1.615,60	150	3	15	0,9400	1.518,6640
3	A _{250VP}	3.166,00	0,700	2.216,20	150	5	21	0,9400	2.083,2280
5	A _{250VP}	7.879,00	0,700	5.515,30	150	13	52	0,9400	5.184,3820
Suman A_{250VP}		16.223,00		11.356,10		25	107	0,9400	10.674,7340

Que en su conjunto representan:

- 11.356,10 m²c, lo que supone el 35,33% de la edificación programada (32.139,54 m²c) y el 40,44% de la destinada a viviendas (28.082,66 m²c).
- 10.674,7340 UA, lo que supone el 26,33% del aprovechamiento programado para el Sector (40.547,1328 UA) y el 30,67% de la destinada a vivienda (34.809,4874 UA).
- 107 unidades de viviendas, que representan el 44,21% de las 242 unidades de viviendas programadas.

Para su desarrollo se adscriben a la zona de ordenación A_{250VP} (definida en el artículo 166 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO)

3. Que al desarrollo de viviendas libres, se destinan las manzanas 4 y de la 6 a 14, a las que se le asignan: 34.847,00 m²s, 16.726,65, m²c y 24.134,7534 UA, para un máximo de 135 unidades de viviendas.

Manzana	Zona de Ordenación	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)	Estándar (m ² s/viv.)	Nº máximo de parcelas	Nº máximo de viviendas	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
4	A ₅₀₀	4.782,00	0,480	2.295,36	250	9	19	1,4429	3.311,9749
6	A ₅₀₀	1.270,00	0,480	609,60	250	2	5	1,4429	879,5918
7	A ₅₀₀	1.172,00	0,480	562,56	250	2	4	1,4429	811,7178
8	A ₅₀₀	4.837,00	0,480	2.321,76	250	9	19	1,4429	3.350,0675
9	A ₅₀₀	1.624,00	0,480	779,52	250	3	6	1,4429	1.124,7694
10	A ₅₀₀	2.899,00	0,480	1.391,52	250	5	11	1,4429	2.007,8242
11	A ₅₀₀	3.722,00	0,480	1.786,56	250	7	14	1,4429	2.577,8274
12	A ₅₀₀	3.679,00	0,480	1.765,92	250	7	14	1,4429	2.548,0460
13	A ₅₀₀	6.605,00	0,480	3.170,40	250	13	26	1,4429	4.574,5702
14	A ₅₀₀	4.257,00	0,480	2.043,36	250	8	17	1,4429	2.948,3641
Suman A₅₀₀		34.847,00		16.726,56		65	135	1,4429	24.134,7534



Para su desarrollo se adscriben a la zona de ordenación A₅₀₀ (definida en el artículo 168 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO).

2. 5. VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

De acuerdo a lo exigido por los artículos 32.2.B 8) del TRLOTENc'00 y 22 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que modifica el punto 1 de artículo 27 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, modificada por la Ley 1/2006, de 7 de febrero, así como la disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, el PGO determina para este sector que la adscripción de suelo a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública no sea inferior al 40% de la edificabilidad residencial del sector y el 20% de su aprovechamiento lucrativo.

- De los 28.082,66 m²c con destino a viviendas programadas, 11.356,10 m²c se reservan a viviendas sujetas a regímenes de protección pública, lo que representa el 40,44% de la edificabilidad residencial, superando el mínimo del 40% exigido.
- De las 40.547,1328 unidades de aprovechamiento resultantes, se destinan a viviendas sujetas a regímenes de protección pública, 10.674,7340 unidades de aprovechamiento, que representa el 26,33%, superando el mínimo del 20% exigido.

2. 6. RESERVAS DE SUELO CON DESTINO A ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

1. Con carácter general el PGO establece para los suelos urbanizables una reserva de suelo con destino a espacios libres y dotaciones de al menos cuarenta (40) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, de los que al menos el cincuenta por ciento se destinará a espacios libres públicos.



Dado que la edificación máxima programada con aprovechamiento lucrativo es de 32.139,54 metros cuadrados construidos, la reserva mínima de suelo exigible sería 12.855,82 m²s metros cuadrados de suelo, de los cuales, al menos 6.427,91 m²s deberán destinarse a espacios libres públicos.

En el siguiente cuadro se resumen las reservas que con destino a Espacios Libres y Dotaciones resultan de la propuesta de ordenación:

RESUMEN DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.					SUSO-SECTOR 3	
					Cuadro nº2	
Parcela	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)		Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
E-C-TA-1	5.079,00	0,720	3.656,88		1,4143	5.171,9254
E-IU-TA-1	500,00	0,800	400,00		1,4143	565,7200
Suma equipamiento	5.579,00	0,727	4.056,88		1,4143	5.737,6454
EL-TA-17	10.358,00	0,100	1.035,80			
D-E-TA-3	2.523,00	0,750	1.892,25			
Suma espacios libres y dotaciones	12.881,00	0,227	2.928,05			
Viales	19.997,00					
TOTAL	38.457,00		6.984,93			5.737,6454

2. Reservas de suelo con destino a espacios libres y dotaciones:

Del cuadro anterior se desprende que:

- La reserva de suelo con destino a Espacios Libres Públicos, es de 10.358,00 m²s, lo que supone el 80,41% de los 12.881,00 m²s destinados a Espacios Libres y Dotaciones, es decir, que supera en 3.930,09 m²s, la reserva mínima exigida (6.427,91 m²s).

La reserva con destino a espacio libre público EL-TA-17, de 10.358,00 m²s, cumple las condiciones exigidas a los jardines en el artículo 4 del Anexo del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, es decir, dispone de una superficie superior a 1.000 m²s en que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.



- La reserva de suelo con destino a dotaciones es de 2.523,00 m²s. En ausencia de determinación por la legislación canaria, se concederá como reserva mínima la fijada en el Anexo del Real Decreto Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para una unidad elemental, es decir 10 m²s por unidad de vivienda, lo que equivale a una reserva mínima de 2.420 m²s, (número máximo de viviendas 242). La reserva de suelo con destino dotación educativa es de 2.523,00 m²s, por tanto superior al mínimo exigido.
- En su conjunto la reserva de suelo con destino a espacios libres y dotaciones asciende a 12.881,00 m²s, por tanto superior al mínimo exigido de 12.855,82 m²s. De esta reserva resulta un estándar de 40,08 m²s por cada cien (100) metros cuadrados de edificación.

De acuerdo a lo expuesto se considera que cumple con lo exigido

La edificación asignada a estas reservas de suelo, al carecer de aprovechamiento lucrativo, no computa a efectos de establecer la edificabilidad máxima del sector.

3. Reservas de edificación con destino a equipamientos:

En ausencia de determinación por la legislación canaria de un estándar de reservas de suelo o edificación con destino a equipamientos, se utiliza para el establecimiento de las reservas dos parámetros, siendo estos los siguientes:

- El fijado en el Anexo del Real Decreto Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para una unidad elemental, es decir 2 m²c por unidad de vivienda, lo que equivale a 484 m²c.
- La limitación impuesta por el PGO de no superar el 15% de la edificabilidad programada, es decir: 15% s/ 32.139,54 m²c = 4.820,93 m²c.



Los equipamientos se concentran en las parcelas E-C-TA-1, 3.656,88 m²c, y en la parcela E-IU-TA-1, 400 m²c, que en su conjunto suponen 4.056,88 m²c, por lo que se satisfacen ambos estándares, ya que es superior a 484 m²c e inferior a 4.820,93 m²c.

Por lo que se considera que cumple con lo exigido.

2. 7. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Las dotaciones de aparcamiento que lleven vinculados los usos programados deben ser satisfechas individualmente en el interior de las parcelas donde se desarrolla el uso.

No obstante, dado que sigue vigente el Real Decreto 2159/1978, será de aplicación el contenido del artículo 7 de su Anexo, por lo que se deberá disponer de al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de edificación, entendiéndose que a estos efectos debe considerarse la edificación total programada, es decir 35.067,59 m²c, de la que resulta la obligación de reservar al menos 350 plazas de aparcamiento, de las que sólo el 50% de las que se sitúen anejas a la red viaria serían computables a estos efectos.

Dado que el número máximo de viviendas programadas es de 242, deberán situarse en el interior de las parcelas al menos 242 plazas, y al menos 70 unidades en las parcelas con destino a dotación y equipamiento, de lo que resulta que al menos 312 plazas de las 350 exigibles, deben ubicarse en el interior de las parcelas edificables, por lo que con independencia del número de plazas que se sitúen anejas a la red viaria, sólo serían computables, a estos efectos, 38 plazas, cuando al menos se podrían disponer anejas a las vías 175 plazas.

Del total de las plazas de aparcamiento previstas se reservará un 2%, como mínimo, para personas con movilidad reducida.

Por lo que se considera que se cumple con lo exigido.



No obstante, se recuerda que el obligado Proyecto de Urbanización deberá concretar el número de plazas anejas a la red viaria, que en ningún caso debe ser inferior a 38 unidades, con objeto de cumplir las reservas exigidas.

2. 8. CESIONES OBLIGATORIAS.

De acuerdo al artículo 71 del TRLOTENC'00, los propietarios del suelo adscrito al sector están obligados a:

1. Ceder obligatoriamente al Ayuntamiento de Tegui, en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie del suelo precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del sector, es decir, 10% s/ 40.547,1328 UA = 4.054,7133 UA.

Que, si bien corresponde al instrumento que desarrolle el sistema de ejecución privada concretar las parcelas urbanizadas donde este aprovechamiento debe materializarse, el PGO, recomienda que dicho aprovechamiento se materialice preferentemente en el suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Ceder gratuitamente el suelo destinado a viales, espacios libres públicos y dotaciones, que se cuantifica en el siguiente cuadro:



CESIONES OBLIGATORIAS		SUSO-SECTOR 3	
		Cuadro nº4	
En concepto de:	Superficie (m²s)	Coef. Edif. (m²c/m²s)	Edificación (m²c)
Dotaciones y Espacios Libres			
Dotaciones	2.523,00	0,750	1.892,25
Espacios Libres	10.358,00	0,100	1.035,80
Suman	12.881,00		2.928,05
Viales	19.997,00		
Superficie suelo	32.878,00		
Suelo SGM-5 Adscrito	13.505,00		
TOTAL SUELO CESIÓN OBLIGATORIA	46.383,00		

3. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el PGO adscribe al Sector, es decir, la totalidad del SGM5 "Educativo Tahíche" (13.505 m²s).

Las cesiones obligatorias se representan gráficamente en el plano nº 7 Dotaciones y espacios libres. Cesiones obligatorias.

2. 9. CUADRO RESUMEN.

El siguiente cuadro se muestra un resumen de la ordenación propuesta:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

RESUMEN USO CARACTERISTICO VIVIENDA								SUSO-SECTOR 3	
								Cuadro n°1	
Manzana	Zona de Ordenación	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)	Estándar (m ² s/viv.)	Nº máximo de parcelas	Nº máximo de viviendas	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
1	A _{250VP}	2.870,00	0,700	2.009,00	150	4	19	0,9400	1.888,4600
2	A _{250VP}	2.308,00	0,700	1.615,60	150	3	15	0,9400	1.518,6640
3	A _{250VP}	3.166,00	0,700	2.216,20	150	5	21	0,9400	2.083,2280
5	A _{250VP}	7.879,00	0,700	5.515,30	150	13	52	0,9400	5.184,3820
Suman A_{250VP}		16.223,00		11.356,10		25	107	0,9400	10.674,7340
4	A ₅₀₀	4.782,00	0,480	2.295,36	250	9	19	1,4429	3.311,9749
6	A ₅₀₀	1.270,00	0,480	609,60	250	2	5	1,4429	879,5918
7	A ₅₀₀	1.172,00	0,480	562,56	250	2	4	1,4429	811,7178
8	A ₅₀₀	4.837,00	0,480	2.321,76	250	9	19	1,4429	3.350,0675
9	A ₅₀₀	1.624,00	0,480	779,52	250	3	6	1,4429	1.124,7694
10	A ₅₀₀	2.899,00	0,480	1.391,52	250	5	11	1,4429	2.007,8242
11	A ₅₀₀	3.722,00	0,480	1.786,56	250	7	14	1,4429	2.577,8274
12	A ₅₀₀	3.679,00	0,480	1.765,92	250	7	14	1,4429	2.548,0460
13	A ₅₀₀	6.605,00	0,480	3.170,40	250	13	26	1,4429	4.574,5702
14	A ₅₀₀	4.257,00	0,480	2.043,36	250	8	17	1,4429	2.948,3641
Suman A₅₀₀		34.847,00		16.726,56		65	135	1,4429	24.134,7534
Total Uso Vivienda		51.070,00		28.082,66		90	242	1,2395	34.809,4874

RESUMEN DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.					SUSO-SECTOR 3	
					Cuadro n°2	
Parcela	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)		Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
E-C-TA-1	5.079,00	0,720	3.656,88		1,4143	5.171,9254
E-IU-TA-1	500,00	0,800	400,00		1,4143	565,7200
Suma equipamiento	5.579,00	0,727	4.056,88		1,4143	5.737,6454
EL-TA-17	10.358,00	0,100	1.035,80			
D-E-TA-3	2.523,00	0,750	1.892,25			
Suma espacios libres y dotaciones	12.881,00	0,227	2.928,05			
Viales	19.997,00					
TOTAL	38.457,00		6.984,93			5.737,6454
TOTAL SECTOR	89.527,00					
Sistema General adscrito: SGM-5	13.505,00					
TOTAL AMBITO	103.032,00					



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN							SUSO-SECTOR 3	
Cuadro nº 3								
Uso	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Edificación (m ² c)	Nº de viviendas	Estándar resultante viv/has	% VPP	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
Vivienda	51.070,00	0,550	28.082,66	242	27,031	40,44%	1,2395	34.809,4874
Equipamientos	5.579,00	0,727	4.056,88				1,4143	5.737,6454
Suman	56.649,00		32.139,54	242	27,031	40,44%		40.547,1328
Dotaciones y Espacios Libres								
Dotaciones	2.523,00	0,750	1.892,25					
Espacios Libres	10.358,00	0,100	1.035,80					
Suman	12.881,00	0,227	2.928,05					
Viales	19.997,00							
TOTAL SECTOR	89.527,00	0,359	32.139,54	242	27,031	40,44%		40.547,1328
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS								Unidades. Aprov. (UA)
Adscrito	SGM-5	13.505,00						5.314,7472
Total SGM adscritos		13.505,00						5.314,7472
TOTAL ÁMBITO ORDENACIÓN	103.032,00		Aprovechamiento Medio Resultante (UA/m²s)					0,3935

CESIONES OBLIGATORIAS		SUSO-SECTOR 3	
Cuadro nº4			
En concepto de:	Superficie (m ² s)	Coef. Edif. (m ² c/m ² s)	Edificación (m ² c)
Dotaciones y Espacios Libres			
Dotaciones	2.523,00	0,750	1.892,25
Espacios Libres	10.358,00	0,100	1.035,80
Suman	12.881,00		2.928,05
Viales	19.997,00		
Superficie suelo	32.878,00		
Suelo SGM-5 Adscrito	13.505,00		
TOTAL SUELO CESIÓN OBLIGATORIA	46.383,00		



3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS.

3. 1. SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E INCENDIO.

El caudal necesario para abastecer de agua potable a la futura urbanización será suministrado por la empresa concesionaria del servicio, que dispone de las fuentes de suministro necesarias para el cubrir las necesidades de abastecimiento.

La conexión a la red general de suministro se hará a través de la conducción existente en la calle Gustavo Adolfo Bécquer en el límite Este del Sector, desde la cual se dará servicio a la Urbanización.

Se estima que el caudal medio diario será de 250 litros por habitante y día. En este caudal, no se incluyen los necesarios para el riego de los espacios libres pero sí el de incendios.

Para el riego se deberá ejecutar una red independiente de agua depurada. Lo que sí se ha incluido de forma intrínseca es la dotación de la parcela D-E-TA-3. De cara al dimensionamiento de la red, estamos del lado de la seguridad.

Nº de viviendas previstas	242
Habitantes por vivienda	3
Nº de habitantes	726
726 x 250 l/ día	181,500 m ³ /día

Las características de la red de distribución interior diseñada son las siguientes:

- La red de distribución será preferentemente mallada con circuito cerrado en manzanas.
- Las tuberías se dispondrán en general bajo las aceras del viario y a ambos lados, en base a las necesidades de puntos de acometida parcelaria. Las conducciones de diámetro superior a 90 mm. serán de fundición dúctil o de



polietileno de alta densidad. Las de igual o inferior diámetro serán de polietileno de alta densidad.

- A lo largo de la red se dispondrán todos los accesorios necesarios para la correcta explotación de la misma, es decir, válvulas de corte, desagües y ventosas, hidrantes y acometidas a parcelas, así como caudalímetros/contadores en los puntos de enganche con la red municipal.
- En cuanto a la red de incendios, se tendrá especial cuidado en optimizar la localización de los hidrantes, tanto en cuanto a distancias entre las mismas (inferior a los 200 m), como a su situación en relación con las áreas donde pueden producirse incendios. Deberán estar dimensionadas para el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes con un consumo de 1.000 l/min. por unidad. Los hidrantes de incendios están conectados a la red de abastecimiento.
- La red se deberá dimensionar teniendo en cuenta su influencia en los caudales a evacuar, y la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes.

La red de abastecimiento e incendios se representa en el plano nº 8 Red de abastecimiento e incendios.

3. 2. SISTEMA DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

Aún cuando el núcleo de población de Tahíche no dispone de red de saneamiento para que se pueda dar continuidad a la red prevista, se ha optado por permitir, un sistema separativo de aguas residuales y pluviales con las siguientes características:

3.2.1. Aguas Residuales

La red de saneamiento recoge todo el caudal en el punto de menor cota de la red viaria, dicho punto se encuentra al final de la Calle 21, en el lindero del Sector con la carretera LZ-1 Arrecife-Tahíche, punto desde donde deberá conectarse en su día



con la red general, utilizando para ello la red viaria y, excepcionalmente, previa justificación técnica.

La rasante de los viales debe tener la pendiente suficiente como para que no existan problemas de ningún tipo en la conducción de aguas negras, entendiendo que, en la medida de lo posible, la tubería será paralela a la rasante de la calle.

En los cambios de alineación se dispondrán pozos de registro, y en los tramos en que no fuera necesario por no existir cambios de alineación, no se dejarán distancias superiores a cincuenta (50) metros en ningún caso entre pozos.

La red de alcantarillado se emplazará a lo largo de la red viaria y se ejecutará a una profundidad mínima de 1,50 m. contados desde la generatriz superior de la tubería.

Las conducciones serán de material plástico de primera calidad, PVC o PE reservado o de alta densidad.

La empresa encargada de la prestación del servicio deberá facilitar la conexión a la red general y garantizará la depuración de las aguas producidas por la urbanización.

No obstante, dado que, como hemos dicho anteriormente, el núcleo de Tahíche no dispone de red general de saneamiento, se propone como solución alternativa utilizar un sistema de depuración propio, de tipo anaerobio o similar, dado que ha de insertarse dentro de un entorno urbano consolidado por la edificación, con capacidad suficiente para depurar las aguas negras producidas para una población estimada de 726 habitantes. Salvo que de acuerdo a la normativa sectorial vigente en el momento de su autorización, sean admisibles soluciones individuales mediante fosa séptica.

Esta planta, debería situarse en el punto más bajo de la urbanización, para lo cual se establece una reserva en la parcela E-IU-TA-1 para ese destino.

El Ayuntamiento deberá elaborar una ordenanza de vertidos, donde se regulen los aspectos relacionados con tratamientos y/o limitaciones a los residuos líquidos que se generen.



La red de saneamiento se representa en el plano nº 9 Red de saneamiento.

3.2.2. Red de Pluviales

En el trazado de la red de pluviales se aprovechará la pendiente de las calles para, mediante imbornales, conducir por gravedad el agua de lluvia hasta su evacuación de la futura urbanización a través de las calles que las circundan.

La red se representa en el plano nº 10 Red de aguas pluviales.

3. 3. SISTEMA DE RED DE RIEGO.

Se ha proyectado red de riego para dar servicio a las zonas verdes de los Espacios Libres. Los caudales necesarios provendrán de la red general municipal de aguas depuradas.

Se deberá fomentar la eficiencia y el ahorro de agua, fomentando la reutilización. Se aconseja redactar una ordenanza reguladora del uso y gestión del agua, enfocándola a la eficiencia en el uso, incentivando el ahorro y estableciendo un régimen sancionador.

3. 4. SISTEMA DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se estiman las necesidades de energía eléctrica en base al siguiente cálculo:

Residencial $Potencia (w) = n^{\circ}vivi \times 5.000 \times 0,4$

Docente $Potencia (w) = 10Kw$

Comercial $Potencia (w) = 10Kw$

	Potencia (w)	Potencia (KVA)
Residencial	484.000	484
Docente	10.000	10
Comercial	10.000	10
TOTAL	504.000	504



En cuanto al número de estaciones transformadoras necesarias para uso residencial y dotaciones públicas responderán a la siguiente expresión:

$$N^{\circ} \text{ E.T.} = \text{Potencia (Kw)} / 630 = 504/630 = 0,8$$

Por lo tanto, será necesario el proyecto de una estación transformadora. Que salvo expresa autorización de la Administración de Carreteras, deberá situarse fuera de la zona comprendida entre la carretera LZ-1 y la línea de edificación derivada de ella.

3.4.1. Red de media tensión.

Será necesario determinar mediante un proyecto industrial la conexión de la estación transformadora con el resto de la red de media tensión del núcleo y, en definitiva, con el resto de la red eléctrica.

3.4.2. Red de baja tensión.

Desde la estación transformadora parte la red de baja tensión que dará acometida a todas las parcelas. Esta red será subterránea.

La red se representa en el plano nº 11 Red de baja y media tensión.

3. 5. SISTEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Desde el centro transformación, descrito en el apartado anterior, partirá la red que en baja tensión alimenta las luminarias que se sitúan anejas a la red viaria.

Los niveles de iluminación estarán dentro de los 10 y 15 lux.

Se recomienda la utilización de lámparas, convenientemente protegidas y montadas sobre luminarias que hagan que la luz se concentre hacia el suelo como mínimo 20° por debajo de la horizontal. De este modo la luz se proyecta donde se necesita, aprovechándose al máximo la energía lumínica emitida. La utilización de este tipo de luminarias produce un muy bajo impacto ambiental, tanto sobre la fauna, como



en la calidad del cielo nocturno para su contemplación por los residentes, sin renunciar a una iluminación artificial eficaz, por motivos de seguridad.

Las instalaciones de alumbrado público deberán incluir equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Será recomendable adoptar medidas reductoras del flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia.

La red se representa en el plano nº 12 Red de alumbrado público.

3. 6. SERVICIO DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS.

Los residuos sólidos producidos por la urbanización deberán ser recogidos y llevados a vertederos controlados.

Se dispondrá de papeleras y se garantizará su limpieza y mantenimiento.

Asimismo en el Proyecto de Urbanización se deberán prever zonas destinadas a los contenedores de basura.

3. 7. RED DE TELEFONÍA.

Se dispondrá de canalización telefónica para que en su día la compañía suministradora pueda dotar de teléfonos a los usuarios de la futura urbanización.

La disposición de la red se puede ver en el Plano nº 13 Red de telefonía.



4. EJECUCIÓN DEL PLAN.

Se trata en este punto la forma en que habrá de llevarse a cabo la propuesta de ordenación, tanto en sus aspectos administrativos, como económicos, junto con la cronología o calendario a seguir.

4. 1. SISTEMA DE EJECUCIÓN.

Se propone que el desarrollo de la actividad de ejecución del Sector se realice por el sistema de ejecución privada, regulada por los artículos 57 a 101 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en adelante Reglamento de Gestión.

4. 2. PLAN DE ETAPAS.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 16 del Reglamento de Gestión se establece para el desarrollo del Sector un plazo máximo de CUATRO AÑOS, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del PGO.

Y en el que se incluyen los plazos:

- a. Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por el Reglamento de Gestión: UN AÑO, contado desde la entrada en vigor del planeamiento que contiene la ordenación pormenorizada del Sector, es decir, el PGO, al estar este Sector directamente ordenado por el Plan General.
- b. Para la cesión y distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento: DOS AÑOS, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución.



- c. Para la realización material y completa de las obras de urbanización, DOS AÑOS, contados desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de UN AÑO desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al mismo tiempo la terminación de las obras puedan exceder de CUATRO AÑOS, contados a partir de la entrada en vigor del PGO.

- d. Para solicitar licencia de edificación: CUATRO AÑOS, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.



B. NORMATIVA REGULADORA.

1. NORMAS GENERALES.

1. 1. NATURALEZA.

El presente documento tendrá la consideración de Normativa de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO-Sector 3.

1. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El suelo adscrito al Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO-Sector 3, incluidos los Sistemas Generales a él adscritos.

1. 3. CARÁCTER DE LOS CONTENIDOS DEL DOCUMENTO.

Se limita a establecer las condiciones de ordenación pormenorizada de aplicación en el ámbito ordenado.

Con carácter subsidiario para todo lo no regulado expresamente en la presente normativa serán de aplicación los contenidos de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación del Municipio de Tegui y, en su caso, las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

1. 4. SISTEMA DE EJECUCIÓN.

La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo mediante un Sistema de Ejecución Privada, regulándose de acuerdo con lo dispuesto al efecto en los artículos



96 y siguientes del TRLOTENc'00, y artículos 52 y siguientes del Reglamento de Gestión, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre de 2004.

1. 5. CESIONES.

Los Promotores del Plan Parcial están obligados a llevar a efecto las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos exigidas por la vigente legislación urbanística, dichas cesiones se harán a favor del Ayuntamiento de Tegui, y consistirán en:

De acuerdo al artículo 71 del TRLOTENc'00, los propietarios del suelo adscrito al sector están obligados a:

1. Ceder la superficie del suelo precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del sector, es decir, 10% s/ 40.547,1328 UA= 4.054,7133 Unidades de Aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento como participación en las plusvalías.

2. Ceder la superficie de suelo destinado a viales, espacios libres públicos y dotaciones, es decir;

- Parcela EL-TA-17, de 10.358 m²s, destinada a Espacio Libre Público.
- Parcela D-E-TA-3, de 2.523 m²s, y 1.892,25 m²c, con destino a Dotación Educativa.
- Los 19.997 m²s correspondiente a la red viaria.
- Los 13.505 m²s correspondiente al Sistema General Municipal SGM-5 "Educativo Tahíche" que tiene adscrito el Sector.



2. NORMATIVA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

2.1. CONDICIONES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN A-250(VP).

1. Manzanas cuyo desarrollo debe ajustarse a los parámetros y condiciones que corresponden a la Zona de Ordenación A-250(VP), de acuerdo a los contenidos del artículo 166 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO, y que se recogen en el siguiente cuadro:

Manzana	Zona de Ordenación	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)	Estándar (m ² s/viv.)	Nº máximo de parcelas	Nº máximo de viviendas	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
1	A _{250VP}	2.870,00	0,700	2.009,00	150	4	19	0,9400	1.888,4600
2	A _{250VP}	2.308,00	0,700	1.615,60	150	3	15	0,9400	1.518,6640
3	A _{250VP}	3.166,00	0,700	2.216,20	150	5	21	0,9400	2.083,2280
5	A _{250VP}	7.879,00	0,700	5.515,30	150	13	52	0,9400	5.184,3820
Suman A-250VP		16.223,00		11.356,10		25	107	0,9400	10.674,7340

2. Se determinan como parámetros y condiciones definatorios del Sistema de Ordenación de Edificación Exenta de aplicación a la Zona de Ordenación A-250(VP), los siguientes:

- a. Parámetros y condiciones relativas a la parcela, a efectos de parcelación de la manzana o segregación de parcelas:
 - 1) Parcela mínima: 600,00 m²s.
 - 2) Frente mínimo de parcela: 12,00 metros.
 - 3) Circulo inscrito: Diámetro mínimo 25,00 m.
 - 4) Mientras no sea parcelada la manzana, ésta tendrá la condición de parcela a los efectos de aplicación de parámetros y condiciones que corresponden a la parcela.
- b. Parámetros y condiciones relativas a la posición de la edificación:
 - 1) Retranqueos mínimos de la edificación:



- A vial: Tres (3) metros.
 - A otros linderos: Dos (2) metros.
- 2) Separación entre conjuntos de viviendas agrupadas conformando un edificio dentro de una misma parcela: Cuatro (4) metros.
- c. Parámetros y condiciones relativas a la intensidad de edificación:
- 1) Coeficiente de edificabilidad: 0,70 m²c/m²s.
 - 2) Ocupación máxima: La que resulte de aplicar los parámetros y condiciones relativas a la posición de la edificación, es decir, la del “área de movimiento de la edificación”.
 - 3) A los efectos de parcelación de la manzana o segregación de parcelas, a cada unidad parcelaria que resulta le será de aplicación las mismas condiciones exigidas a las parcela/manzana de la que se segrega, salvo el coeficiente de edificabilidad para el que se admite una tolerancia de $\pm 10\%$, sin que suponga dispensa de que la suma de las edificabilidades asignadas a las parcelas resultantes pueda superar el máximo determinado para la manzana en el cuadro que se incorpora en el apartado 1 de este artículo.
- d. Parámetros y condiciones relativas al volumen y forma de la edificación:
- 1) Altura máxima de la edificación: dos plantas/ 7,00 m.
 - 2) Ocupación máxima planta alta: 85% de la superficie ocupada por la planta baja.
- e. Condiciones de los usos:
- 1) Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO, siendo autorizables exclusivamente en la modalidad de vivienda unifamiliar, en cualquiera de las tipologías previstas en el artículo 66.3 de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO y exclusivamente las sujetas a



alguno de los regímenes de protección pública previstos en la normativa sectorial de vivienda.

Se permite el desarrollo de más de una vivienda unifamiliar en una misma unidad parcelaria en los términos y condiciones fijados en el artículo 67 de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO.

- a) El número máximo de viviendas autorizables en la manzana, será el determinado en el cuadro que se incorpora en el apartado 1 del presente apartado.
 - b) Separación entre edificaciones situadas en la misma unidad parcelaria: Cuatro metros (4 m).
- 2) Todos los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario: tendrán carácter de uso asociado, y tolerado sin superar el diez por ciento (10%) de la superficie edificable de la parcela.
 - 3) Uso pormenorizado de taller en su Categoría A (taller doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
 - 4) Uso pormenorizado de oficina en su Categoría A (despacho doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
 - 5) Uso pormenorizado de aparcamiento: tendrá carácter de uso vinculado.
 - 6) Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas: tendrán carácter de uso asociado y vinculado en todas sus categorías.
 - 7) En todo caso, cuando se desarrolle más de una vivienda por unidad parcelaria éstas deberán mantenerse en régimen de propiedad horizontal.



2. 2. CONDICIONES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN A-500-

1. Manzanas cuyo desarrollo debe ajustarse a los parámetros y condiciones que corresponden a la Zona de Ordenación A-500, de acuerdo a los contenidos del artículo 168 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO y según el siguiente cuadro:

Manzana	Zona de Ordenación	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)	Estándar (m ² s/viv.)	Nº máximo de parcelas	Nº máximo de viviendas	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
4	A ₅₀₀	4.782,00	0,480	2.295,36	250	9	19	1,4429	3.311,9749
6	A ₅₀₀	1.270,00	0,480	609,60	250	2	5	1,4429	879,5918
7	A ₅₀₀	1.172,00	0,480	562,56	250	2	4	1,4429	811,7178
8	A ₅₀₀	4.837,00	0,480	2.321,76	250	9	19	1,4429	3.350,0675
9	A ₅₀₀	1.624,00	0,480	779,52	250	3	6	1,4429	1.124,7694
10	A ₅₀₀	2.899,00	0,480	1.391,52	250	5	11	1,4429	2.007,8242
11	A ₅₀₀	3.722,00	0,480	1.786,56	250	7	14	1,4429	2.577,8274
12	A ₅₀₀	3.679,00	0,480	1.765,92	250	7	14	1,4429	2.548,0460
13	A ₅₀₀	6.605,00	0,480	3.170,40	250	13	26	1,4429	4.574,5702
14	A ₅₀₀	4.257,00	0,480	2.043,36	250	8	17	1,4429	2.948,3641
Suman A-500		34.847,00		16.726,56		65	135	1,4429	24.134,7534

2. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación exenta de aplicación a la Zona de Ordenación A-500, las siguientes:

a Relativas a la parcela, a efectos de segregación o parcelación.

- 1) Parcela mínima: quinientos metros cuadrados (500 m²s).
- 2) Frente mínimo de parcela: Quince metros (15 m).
- 3) Círculo inscrito: Diámetro mínimo de quince metros (15 m).
- 4) Se admite la segregación de las manzanas definidas, en unidades parcelarias de menor superficie, en ningún caso de dimensiones inferiores a las determinadas para la parcela mínima.

b Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

- 1) Retranqueos mínimos:
 - a) A vial: Cuatro metros (4 m).



- b) Restantes linderos: Tres metros (3 m).
- 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
- c) Relativas a la intensidad de edificación:
 - 1) Coeficiente de edificabilidad: 0,48 m²c/m²s.
 - 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación, que es la que resulta de aplicar los parámetros y condiciones relativas a la posición de la edificación.
 - 3) A los efectos de parcelación de la manzana o segregación de parcelas, a cada unidad parcelaria que resulta le será de aplicación las mismas condiciones exigidas a las parcela/manzana de la que se segrega, salvo el coeficiente de edificabilidad, para el que se admite una tolerancia de $\pm 10\%$, sin que suponga dispensa de que la suma de las edificabilidades asignadas a las parcelas resultantes, pueda superar el máximo determinado para la manzana en el cuadro que se incorpora en el apartado 1 de este apartado.
- d) Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
 - 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2) plantas.
 - 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m)
 - 3) Superficie edificada en planta alta: será como máximo el 65% de la superficie edificada en la planta baja.
- 3. Condiciones de los usos:
 - a) Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO. Serán autorizadas en las siguientes condiciones y modalidades:
 - 1) En la modalidad de vivienda unifamiliar aislada.
 - 2) Número máximo de viviendas autorizable en una manzana será el fijado en el cuadro adjunto al punto 1 de este apartado.



- 3) En la modalidad de vivienda unifamiliar pareada, pudiendo situarse las viviendas en la misma unidad parcelaria o en dos parcelas independientes compartiendo un lindero. Para este último caso se deberá satisfacer, sin que ello suponga dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación que corresponde a la parcela, las siguientes determinaciones:
 - a) Que el retranqueo a los linderos laterales no sea inferior a tres metros (3 m).
 - b) La presentación de un proyecto unitario que abarque la ordenación de la totalidad de la edificación.
 - c) La separación entre edificaciones situadas en la misma unidad parcelaria: Cuatro metros (4 m).
- b) El régimen de compatibilidades de usos será el establecido para las zonas de ordenación en tipología de edificación exenta definidas en el artículo 164 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada del PGO.

2. 3. NORMATIVA ESPECÍFICA DE LA PARCELA D-E-TA-3

1. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación exenta de aplicación a la parcela D-E-TA-3, los siguientes:

- a) Relativas a la parcela, a efectos de segregación o parcelación.
 - 1) Superficie de la Parcela D-E-TA-3 = 2.523,00 m²s.
 - 2) Parcela mínima a efecto de segregación: quinientos metros cuadrados (500 m²s).
 - 3) Frente mínimo de parcela: Quince metros (15 m).
 - 4) Círculo inscrito: Diámetro mínimo de quince metros (15 m).



- b Relativas a la posición de la edificación en la parcela:
 - 1) Retranqueos mínimos:
 - a) A vial: Cuatro metros (4 m).
 - b) Restantes linderos: Tres metros (3 m).
 - 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
- c Relativas a la intensidad de edificación:
 - 1) Edificabilidad neta de la parcela: 1.892,25 m²c.
 - 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación, que resulta de aplicar los parámetros y condiciones relativas a la posición de la edificación.
- d Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
 - 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2) plantas.
 - 2) Altura máxima a cornisa: Ocho metros (8 m).
 - 3) Superficie edificada en planta alta: será como máximo el 65% de la superficie edificada en la planta baja.
- e Condiciones de los usos:
 - 1) Uso característico: Uso pormenorizado Educativo.
 - 2) Uso alternativo y tolerado: Todos los usos que concretan el uso global comunitario, estos usos podrán llegar a sustituir total o parcialmente al uso característico, siempre que queden suficientemente justificados los niveles mínimos exigibles de prestación del servicio de acuerdo a los planes y organización de las Administraciones Públicas y el propio Plan General.
 - 3) Usos asociados: Usos pormenorizados deportivo y sociocultural, así



como los de restauración y bares, y talleres, siempre que su actividad esté al servicio de la actividad educativa. Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- 4) Uso vinculado: Uso pormenorizado de aparcamiento, con una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada sesenta metros cuadrados (60 m²) de superficie útil, salvo que de acuerdo a la normativa sectorial se exijan mayores dotaciones.

El Ayuntamiento podrá autorizar la reducción del nivel de dotación exigida cuando se disponga de aparcamientos de uso público suficientes en cantidad situados a una distancia no superior a doscientos metros (200 m) del establecimiento de referencia.

Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- 5) Usos incompatibles: Todo uso pormenorizado distinto a los comunitarios, salvo aquellos que puedan considerarse como usos vinculados o asociados, como el de vivienda cuando su destino sea exclusivamente el de residencia del personal de seguridad y custodia de las instalaciones.
- 6) Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO.

2. 4. NORMATIVA ESPECÍFICA DE LA PARCELA E-IU-TA-1.

1. Se determinan los siguientes parámetros y condiciones definitorias del Sistema de Ordenación de Edificación exenta de aplicación, a la parcela de infraestructuras urbanas E-IU-TA-1:



- a Relativas a la parcela, a efectos de segregación o parcelación.
 - 1) Superficie de la Parcela E-IU-TA-1: 500 m²s.
 - 2) Parcela mínima: la parcela.
 - 3) Frente mínimo de parcela: El de la parcela.
 - 4) Círculo inscrito: No se fija.

- b Relativas a la posición de la edificación en la parcela:
 - 1) Retranqueos mínimos:
 - a) A vial: Tres metros (3 m).
 - b) Restantes linderos: Dos metros (2 m), salvo en lindero que comparta con el espacio libre público, al que podrá adosarse bajo rasante.
 - 2) Fondo máximo edificable: No se fija.

- c Relativas a la intensidad de edificación:
 - 1) Edificabilidad neta de la parcela: 400 m²c.
 - 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación.

- d Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
 - 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Una (1) planta.
 - 2) Altura máxima a cornisa: Cuatro metros (4 m).
 - 3) Superficie edificada en planta alta: No se fija.

- e Condiciones de los usos:
 - 1) Uso característico: Uso pormenorizado de infraestructuras urbanas,



exclusivamente los asociados a las infraestructuras de saneamiento, incluidas plantas depuradoras de tipo anaerobias, al servicio exclusivo del sector, depósitos y estaciones transformadores y otras infraestructuras que sean necesarias para dar servicio al Sector.

- 2) Uso alternativo: Los establecidos con carácter general en la normativa urbanística del PGO para los usos pormenorizados que concretan el uso global comunicación e infraestructuras.
- 3) Usos asociados y vinculados: Los establecidos con carácter general en la normativa urbanística del PGO para los usos pormenorizados que concretan el uso global comunicación e infraestructuras.
- 4) Usos incompatibles: El uso pormenorizado de vivienda y alojamiento turístico.
- 5) Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO.

2. 5. **NORMATIVA ESPECÍFICA DE LA PARCELA E-C-TA-1.**

1. Se determinan los siguientes parámetros y condiciones definitorias del Sistema de Ordenación de Edificación exenta de aplicación, a la parcela de infraestructuras urbanas E-C-TA-1:

a Relativas a la parcela, a efectos de segregación o parcelación.

- 1) Superficie de la Parcela E-C-TA-1: 5.079 m²s.
- 2) Parcela mínima: La parcela.
- 3) Frente mínimo de parcela: El de la parcela.



- 4) Círculo inscrito: No se fija.

- b Relativas a la posición de la edificación en la parcela:
 - 1) Retranqueos mínimos:
 - a) A vial: Cuatro metros (4 m).
 - b) Restantes linderos: Tres metros (3 m).
 - 2) Fondo máximo edificable: No se fija.

- c Relativas a la intensidad de edificación:
 - 1) Edificabilidad neta de la parcela: 3.656,88 m²c.
 - 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación.

- d Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
 - 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2) plantas.
 - 2) Altura máxima a cornisa: Ocho metros (8 m).
 - 3) Superficie edificada en planta alta: No se fija.

- e Condiciones de los usos:
 - 1) Uso característico: Uso pormenorizado Comercial en todas sus categorías, excepto la Categoría D.
 - 2) Uso alternativo y tolerado:
 - a) Usos pormenorizados que concretan el uso global terciario.
 - b) Usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.
 - 3) Usos asociados: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global



terciario y los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- 4) Uso vinculado: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario y los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
- 5) Usos incompatibles: El uso pormenorizado de vivienda y alojamiento turístico.
- 6) Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO.

2. 6. NORMATIVA ESPECÍFICA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Se regularán de acuerdo a los contenidos de los puntos 3 a 7 del artículo 203 para los Espacios Libres Públicos de categoría C, dado que la superficie supera los 5.000 metros cuadrados y puede inscribirse un círculo de 30 metros de diámetros mínimo.

2. 7. NORMATIVA ESPECÍFICA DE LA RED VIARIA.

Deberá ajustarse a las determinaciones que para el sistema local viario contiene el artículo 208 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada.



3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

3.1. SISTEMA DE EJECUCIÓN.

Para la ejecución del Plan y en base a lo dispuesto en el Artículo 64 del Reglamento de Gestión, se propone que pueda acometerse mediante cualquiera de los sistemas de ejecución privado, de los previstos en el Título III- Capítulo III, del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

3.2. ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA.

La iniciativa para establecer el sistema concreto de ejecución privada, se ajustará a los contenidos del Título II, Capítulo II y concordantes del Título III- Capítulo III, del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión.

Al establecer el PGO directamente la ordenación pormenorizada del Sector, el alcance de la iniciativa de ejecución será el determinado en el artículo 60.a) y Sección 2ª del anteriormente citado Reglamento de Gestión, la iniciativa se referirá exclusivamente:

- Al establecimiento del concreto sistema de ejecución privada, de acuerdo a lo previsto en la Sección 1ª del anteriormente mencionado Capítulo II del Decreto 183/2004.
- A la adjudicación o atribución de la actividad de ejecución, artículo 58.1 del Decreto 183/2004.
- A la aprobación de los pertinentes instrumentos de gestión y ejecución, de acuerdo a lo previsto por los artículo 66 a 73 del Decreto 183/2004.



3. 3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

El desarrollo del presente sector se realiza mediante intervenciones directas, tal y como establece el Título III- Capítulo III, del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión, sobre los elementos integrantes del plan, tal y como aparecen definidos o a través de instrumentos urbanísticos que puedan, o deban, complementar los actuales elementos, sin alterar la estructura general del Plan, es decir, Estudios de Detalle y Parcelaciones Urbanísticas.

3. 4. MODIFICACIONES TOLERADAS A LA PARCELACIÓN.

Se tolerará la subdivisión del suelo adscrito a cada una de las manzanas identificadas en la documentación gráfica y textos del presente documento, en parcelas de condiciones no inferiores a las exigidas a la parcela mínima, que corresponde a las Zonas de Ordenación A_{-250VP} y A₋₅₀₀, salvo la edificabilidad, que se ajustará de acuerdo al régimen de tolerancia previsto (la establecida con carácter general para la concreta zona de Ordenación con un margen de tolerancia de $\pm 10\%$), sin que suponga dispensa de la obligación de no sobrepasar la edificación que corresponde a la concreta manzana en que se ubica la parcela. El resto de las parcelas, dotaciones, espacios libres y equipamientos se resolverá según lo dispuesto específicamente para cada una de ellas en la normativa.



4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

4.1. CLASES DE PROYECTOS.

Para la ejecución material de las determinaciones de la presente ordenación pormenorizada del SUSO-Sector 3, será preceptiva la aprobación de los correspondientes proyectos técnicos, redactados de acuerdo a las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.

Los distintos proyectos se clasifican según su objeto de ejecución, en los siguientes tipos:

- De urbanización.
- De edificación.
- Otras actuaciones urbanísticas.
- De actividades e instalaciones.

Se regularán de acuerdo a lo previsto por el PGO y la normativa sectorial que les sea de aplicación

4.2. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.

El proyecto técnico deberá definir de modo completo y preciso todas y cada una de las obras e instalaciones, de forma que, lo proyectado, pueda ser directamente ejecutado, por personal técnico distinto del autor.

Ningún proyecto técnico, en tanto instrumento de ejecución material, podrá alterar las determinaciones contenidas en este Plan General para el desarrollo de este Sector.



Sin perjuicio de lo anterior, en la redacción del proyecto se podrán contemplar las adaptaciones de detalle, exigidas por las características del suelo y subsuelo, si de los estudios geotécnicos que se efectuasen se concluyese, justificadamente, la necesidad de proceder a las mismas.

Los proyectos se estructurarán documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Pliegos de Condiciones Técnicas y Presupuestos, además de aquellos complementos que sean exigibles, según la clase de obra o actuación urbanística. En la redacción de los proyectos técnicos, y según la naturaleza de los mismos, se cumplirá lo dispuesto en estas Ordenanzas, Ordenanzas Complementarias y Reglamentos Técnicos vigentes de aplicación.

Cada proyecto, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de ejecución de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración del proyecto durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas.

4. 3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización deberá definir y valorar todas las obras que tengan por objeto la ejecución material de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del SUSO-Sector 3, en materia de infraestructura, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ello establezca la presente ordenación pormenorizada del SUSO-Sector 3, o en su defecto el PGO.

Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al autor del proyecto. Su documentación estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras y los correspondientes anejos a la memoria en el caso de que por su envergadura sean necesarios, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras.



Los proyectos de urbanización deberán integrar la totalidad del sector y podrán ser formulados por los promotores según el sistema de ejecución que determine definitivamente el desarrollo del Sector.

4. 4. PROYECTO DE EDIFICACIÓN.

El proyecto de edificación constituye el documento técnico necesario para la demolición o construcción de inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos.

Los proyectos técnicos se atenderán en su redacción, tramitación y aprobación a las condiciones establecidas para los mismos en la regulación que a tal fin establece el PGO.



5. DETERMINACIONES RELATIVAS AL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE URBANIZAR Y EDIFICAR.

5.1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE.

Será el definido por el artículo 71 y concordantes del TRLOTENc'00.

5.2. DERECHO A LA EDIFICACIÓN.

Se ejercitará previa obtención de las correspondientes licencias que habrán de solicitarse dentro de los plazos señalados al efecto una vez las respectivas parcelas adquieran la condición de solar, o se garantice la ejecución de la urbanización simultáneamente con la edificación, de acuerdo con lo determinado en el Art. 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como las disposiciones que a este respecto establezca el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, en su artículo 209.

5.3. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector, tendrán los deberes que establece el artículo 71.3 del TRLOTENc'00 y subsidiariamente los artículos 46 a 66 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En base a ello los propietarios del suelo están obligados a:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, espacios libres públicos, dotaciones y demás servicios públicos necesarios (alcantarillado, alumbrado público, riego y abastecimiento domiciliario de agua y telefónicas).



2. Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento el suelo que corresponde al sistema general que tiene adscrito el Sector, decir, el SGM 5, de 13.505,00 m²s.

3. Ceder obligatoriamente y gratuitamente el 10 % del aprovechamiento del sector. El aprovechamiento medio del Sector es de 40.547,1328 UA, fijándose el 10% del aprovechamiento medio de cesión a favor del Ayuntamiento en 4.054,7133 UA.

La formalización definitiva de esta cesión se materializará en el correspondiente instrumento determinado según el sistema de ejecución que se adopte definitivamente. No obstante de forma indicativa, y suponiendo que se hace en suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección (Zona de Ordenación A_{-250VP} con un Ch de 0,9400) la cesión se materializa en una superficie de 4.313, 5248 m²c.

CESIONES OBLIGATORIAS		SUSO-SECTOR 3	
		Cuadro nº4	
En concepto de:	Superficie (m²s)	Coef. Edif. (m²c/m²s)	Edificación (m²c)
Dotaciones y Espacios Libres			
Dotaciones	2.523,00	0,750	1.892,25
Espacios Libres	10.358,00	0,100	1.035,80
Suman	12.881,00		2.928,05
Viales	19.997,00		
Superficie suelo	32.878,00		
Suelo SGM-5 Adscrito	13.505,00		
TOTAL SUELO CESIÓN OBLIGATORIA	46.383,00		
SUELO DONDE DEBE MATERIALIZARSE LAS 4,054,7133 UA QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO (*)		(*) Cálculo estimativo considerando su materialización en parcela A _{-250VA} , Ch:0,9400.	4.313,5248



5. 4. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se regula de acuerdo a lo dispuesto a tal efecto por los artículos 151 y 152 del TRLOTENc'00, así como por lo que dispone el Reglamento de Gestión, en sus artículos 138 y 139.



6. PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE.

Se ha analizado la idoneidad de la pieza de suelo para albergar el desarrollo que se propone, analizando su calidad natural, paisajística, así como su valor cultural. De igual forma se incluye en la ficha correspondiente al sector la evaluación y valoración ambiental, así como determinaciones de contenido ambiental, a las que se le deberán añadir las siguientes específicas.

6. 1. MEDIDAS PARA LA EFICAZ REDUCCIÓN DE LOS IMPACTOS.

Con estas medidas se persiguen dos objetivos principales: uno, evitar que se produzcan impactos sobre el medio que no son necesariamente originados por la realización del Plan Parcial y en segundo lugar, minimizar de antemano los impactos que son implícitos al mismo una vez operativo.

Estas medidas se concretan en una serie de actuaciones y recomendaciones, que son las siguientes:

6. 2. OBTENCIÓN DE PRÉSTAMOS.

Los materiales necesarios para la realización de obras de explanación, relleno, etc., se obtendrán en su totalidad de los resultantes de las excavaciones que se realicen para la preparación del terreno. En el supuesto de que estos materiales sean insuficientes y se necesiten más prestamos, estos no procederán en ningún caso de las áreas inmediatas al Sector, evitando de esta forma el impacto que origina una mayor excavación.

Los materiales de otro tipo necesarios se obtendrán de cualquiera de las plantas o comercios del ramo legalmente establecidos para tal fin.



6. 3. DEPOSICIÓN DE SOBRANTES.

Los materiales sobrantes de la obra y restos de materiales de construcción en ningún caso se verterán directamente al entorno (salvo provisionalmente), y de ninguna manera por las laderas de los barrancos, lo que produciría graves daños al paisaje. En todo caso se acopiarán en las parcelas que posteriormente vayan a ser urbanizadas.

Posteriormente, estos materiales se depositarán bien en vertederos controlados, (y legalmente establecidos) o, previa obtención de las autorizaciones correspondientes, en zonas que no causen impacto o que suavicen el existente.

6. 4. DAÑOS A LA VEGETACIÓN.

No se estiman necesarias medidas en este apartado dada la inexistencia de elementos de interés.

6. 5. OBTENCIÓN DE TIERRA VEGETAL.

En las áreas a ocupar por las nuevas actuaciones se procederá a levantar y apartar la capa de tierra vegetal que hubiera. Esta operación se realizará en las superficies antiguamente ocupadas por cultivos, donde la tierra aún puede tener un cierto valor para utilizarla en el ajardinamiento de las zonas verdes.

La tierra vegetal obtenida se almacenará en montículos o cordones sin sobrepasar una altura máxima de dos (2) metros, para así evitar la pérdida de sus cualidades orgánicas y bióticas. En el caso de que el período de almacenamiento sea superior a seis meses, será objeto de abonado y siembra de gramíneas

En las zonas donde se hayan realizado excavaciones o rellenos (terraplenes, medianas, zonas internas de los nudos, etc.), los 30 - 40 cm. más superficiales se rellenarán con la tierra vegetal almacenada, con el fin de asegurar un suelo de condiciones adecuadas para las labores de revegetación.



6. 6. MANTENIMIENTO DE LA MAQUINARIA.

La maquinaria a emplear en la construcción será de la mejor calidad posible de la existente en el parque insular y deberá superar regularmente las inspecciones establecidas por ley, para evitar pérdidas directas al terreno de lubricantes, combustibles, etc.

El lavado de la maquinaria se realizará en zonas específicas, en donde el agua empleada no sea vertida directamente al entorno.

Los aceites y grasas producidos por el mantenimiento de la maquinaria, (al estar éstos considerados por la legislación como Residuos Tóxicos y Peligrosos), serán entregadas a un Gestor Autorizado y legalmente establecido, para que se ocupe debidamente de su ulterior tratamiento.

6. 7. LOCALIZACIÓN DE INSTALACIONES AUXILIARES.

La ubicación de las áreas ocupadas con la maquinaria, y acopios de todo tipo, almacenes, oficinas, etc., se realizará, para no producir nuevas ocupaciones de terrenos ni molestias innecesarias, sobre los terrenos a intervenir.

6. 8. RESIDUOS.

En los proyectos que se realicen para el desarrollo del presente Sector, se especificará que los residuos sólidos urbanos que se produzcan en la fase de funcionamiento, deberán ser debidamente depositados en receptáculos homologados para tal fin, que a su vez serán depositados en contenedores instalados en las zonas adecuadas. Estos contenedores serán vaciados a los camiones del servicio de limpieza legalmente autorizados por la Autoridad Municipal con una periodicidad de al menos cinco veces por semana, para una mayor higiene y evitar focos de infección. Estos contenedores serán lavados por vehículos especializados para ello, con una periodicidad mínima quincenal, de tal forma que el producto de la limpieza no sea vertido al suelo, sino que quede almacenado dentro del vehículo. Todos los productos



y residuos así recolectados serán trasladados por personal autorizado hacia los vertederos o depósitos habilitados y autorizados para tal fin.

6. 9. AGUAS RESIDUALES.

Como se describe en la memoria respecto a la red de alcantarillado, se dispondrá de un sistema separativo de evacuación de residuos líquidos. La recogida de aguas, tanto de lluvias como de aguas negras, se efectuará por gravedad hasta el punto de entronque con la estación depuradora municipal, donde se llevará a cabo un tratamiento de depuración física y/o biológica y/o química antes de su reutilización o vertido posterior. La red se diseña siguiendo el trazado viario, y a una profundidad mínima de 1,50 m., o en zonas públicas no edificables.

En ausencia de estación depuradora municipal, se estará obligado a disponer de estación depuradora propia de tipo anaerobio, salvo que, de acuerdo a la normativa sectorial vigente sea posible la autorización de sistemas individuales mediante fosa séptica.

Siempre que el cálculo lo permita su pendiente se adaptará a la del terreno o calle. Se dispondrán de sumideros separados como máximo 50 m., sin que la superficie de recogida exceda de 600 m², que se acometerán a pozos que estarán separados como máximo 50 m.

El Ayuntamiento deberá elaborar una ordenanza sobre urbanización, que debe incluir la regulación de vertidos, la regulación de los aspectos relacionados con tratamientos y /o limitaciones a los residuos líquidos que se generen.

En general, queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado de los siguientes elementos:

- a. Todo aquello que pudiera causar alguno de los siguientes efectos:
 - Formación de elementos inflamables o explosivos.
 - Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.



- Sedimentos, obstrucciones o atascos en las tuberías que dificulten el flujo libre de las aguas y las labores de mantenimiento.
 - Creación de condiciones ambientales tóxicas, peligrosas o molestas que dificulten el acceso del personal de inspección, limpieza y mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
 - Perturbaciones en los procesos y operaciones de las estaciones depuradoras, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento previstos en su diseño, o la reutilización de las aguas tratadas en las mismas.
- b. Los siguientes productos, cuando su cantidad pueda producir o contribuir a la producción de alguno de los efectos a que se refiere el apartado anterior:
- Gasolina, benzeno, nafta, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles, tolueno, xileno, o cualquier otro tipo de sólidos, líquidos o gases inflamables o explosivos.
 - Carburo de calcio, bromato, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc., y toda sustancia sólida, líquida o gaseosa de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa.
 - Gases procedentes de motores de explosión o cualquier otro componente que pudiera dar lugar a mezclas tóxicas, inflamables o explosivas con el aire. A tal efecto, las medidas efectuadas mediante explosímetro, en el punto de descarga de vertido a la red de alcantarillado público, deberán dar siempre valores inferiores al 10% del límite inferior de explosividad.
 - Sólidos, líquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligro para el personal encargado de la red u ocasionar alguna molestia pública.
 - Cenizas, carbonillas, arena, plumas, plástico, madera, sangre, estiércol, desperdicios de animales, pelos, vísceras, y otros cuerpos que puedan causar obstrucciones u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza.



- Disolventes orgánicos, pinturas y colorantes en cualquier proporción.
- Aceite y/o grasa de naturaleza mineral, vegetal o animal.
- Todos aquellos productos contemplados en la legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.
- Estas prohibiciones lo serán sin perjuicio de lo establecido, para algunos de los productos, en las concentraciones límites en el agua residual definidas posteriormente.

Queda prohibida la incorporación a los vertidos de las sustancias expresamente recogidas en la Ley de Residuos Tóxicos o Peligrosos o en las Directivas de la Unión Europea aprobadas en esta materia.

Si alguna instalación vertiera productos no incluidos en las citadas relaciones y que pudieran alterar los procesos de tratamiento o fueran potencialmente contaminantes, el Consejo Insular de Aguas procederá a señalar las condiciones y limitaciones para el vertido de cada uno de los referidos productos.

6. 10. EMISIÓN DE SUSTANCIAS A LA ATMÓSFERA.

Durante la fase de obras, los movimientos de tierra y el desplazamiento de máquinas y vehículos pueden provocar la emisión de grandes cantidades de polvo en suspensión. Por ello, se administrarán riegos frecuentes mediante camiones cisternas y utilizando agua de depuradoras, en aquellas zonas donde exista trasiego de vehículos y maquinaria.

Se procederá igualmente a estabilizar frente a removilizaciones los depósitos de materiales que deban conservarse para rellenos, con el fin de aminorar la dispersión de partículas sólidas. Esta estabilización se logrará mediante riegos o recubrimiento con plásticos preferiblemente.

Una vez ejecutado el Plan, habrá que tener en cuenta la emisión de gases y partículas producidos por el tránsito de vehículos por los viales del Sector, aunque no es posible establecer medidas correctoras en este punto ya que depende de la calidad



de la combustión de los motores y del régimen de conducción, es decir, que los usuarios de éstos deberán respetar la normativa.

6. 11. DIRECTRICES DE AJARDINAMIENTO.

Conocida la situación actual a través de las condiciones topográficas, geológicas, geomorfológicas y edáficas del terreno, así como su vegetación, los usos de los terrenos colindantes y las principales características climáticas y paisajísticas, se definen los criterios para la ejecución de jardines tanto privados como públicos, seleccionando las especies vegetales a introducir y los elementos de ornamentación:

- Se recomienda que las especies vegetales a introducir sean básicamente pertenecientes a la flora autóctona canaria, especialmente las correspondientes a las formaciones vegetales potenciales del sector, o bien aquellas que aun no siendo autóctonas son usuales en la jardinería canaria, siempre que su plantación no suponga un peligro de asilvestramiento.
- Especies recomendadas:

Nombre científico	Nombre vulgar	Ecosistema natural
Especies de porte arbóreo.		
<i>Dracaena draco</i>	Drago	Zona baja
<i>Phoenix canariensis</i>	Palmera	Zona baja
Especies arbustivas		
<i>Euphorbia canariensis</i>	Cardón	Zona baja
<i>Euphorbia balsamifera</i>	Tabaiba dulce	Zona baja
<i>Lotus maculatus</i>	Pico paloma	Zona baja
<i>Euphorbia aphylla</i>	Tolda	Zona baja
<i>Kleinia nerifolia</i>	Verode	Zona baja
<i>Tamarix canariensis</i>	Tarajal	Zona baja

Para las especies de porte arbóreo se utilizarán ejemplares de cuatro años con cepellón y para las de porte arbustivo de dos años con cepellón.

Dentro de las superficies ajardinadas situadas en el interior de las parcelas edificables además de aquellas especies utilizadas en el ajardinamiento de los



espacios públicos, se permitirá una mayor variedad de especies. Las especies que se recomiendan son las siguientes:

- Árboles: *Jacaranda ovalifolia*, *Spathodea campanulata*, *Carica papaya*.
- Arbustos: *Acacia farnesiana*, *Hibiscus rosa-sinensis*, *Strelitzia reginae*, *Bougavillea spectabile*, *Cycas revoluta*.
- Enredaderas y trepadoras: *Aristolachia gigantea*, *Pandorea jasminoides*, *Jasminum polyanthum*.

Una vez ejecutadas las obras, comienza un plazo de garantía, con lo que se asegura el mantenimiento y conservación de las plantaciones durante este período. Finalizado el plazo de garantía y una vez recibida la obra definitivamente será necesaria una conservación de las plantaciones como mínimo durante tres años para lograr un buen arraigo y mantener las plantas que ya entonces comenzarán a poseer un desarrollo suficiente para garantizar su propio mantenimiento. A tal efecto se debe garantizar el cumplimiento de las operaciones necesarias de: desbroces, siegas, abonado, riego, podas, reposiciones de ejemplares perdidos, escardas y tratamientos fitosanitarios.

6. 12. ILUMINACIÓN NOCTURNA.

Para la iluminación nocturna de viales, se utilizarán lámparas, convenientemente protegidas y montadas sobre luminarias que hagan que la luz se concentre hacia el suelo como mínimo 20° por debajo de la horizontal. De este modo la luz se proyecta donde se necesita aprovechándose al máximo la energía lumínica emitida. La utilización de este tipo de luminarias, produce un muy bajo impacto ambiental, tanto sobre la fauna, como en la calidad para su contemplación por los residentes, sin renunciar a una iluminación artificial eficaz, por motivos de seguridad.

Las instalaciones de alumbrado público deberán incluir equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Será recomendable adoptar medidas reductoras del flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia.



6. 13. PROGRAMA DE ACTUACIONES POSITIVAS Y PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL.

En el presente apartado se estima que el único programa de actuaciones positivas y de seguimiento ambiental de posible aplicación es aquel encaminado a hacer efectivas las medidas correctoras y restauradoras propuestas y redactadas anteriormente, además de posibilitar la detección de alteraciones que pudieran no haber sido correctamente evaluadas.

Todas las medidas para la eficaz disminución de los impactos diseñadas en el apartado correspondiente así como las ordenanzas reguladoras establecidas en el propio plan serán estrictamente cumplidas por el promotor. Así mismo el desarrollo del proyecto estará en todo momento a disposición de cuantas inspecciones se estimen oportunas por parte de las autoridades administrativas pertinentes.

6. 14. PROGRAMA DURANTE LA FASE DE OBRAS.

Durante este período se realizarán inspecciones periódicas para comprobar el correcto cumplimiento de las medidas correctoras.

La periodicidad de estas inspecciones será como mínimo mensual; con los datos que se recojan se elaborará un informe por el Director de las Obras o el Promotor, informe que se remitirá al organismo correspondiente. También a éste se le notificará debidamente del comienzo de las obras.

En dicho informe se especificarán los siguientes factores:

- Los movimientos de tierra efectuados, especificándose su volumen.
- En el caso que sea necesario, se controlará que los áridos, arenas, tierras, picón, piedras y demás materiales, procedan de canteras debidamente autorizadas.
- Se vigilará especialmente el que no se realicen vertidos de tierras, escombros o basuras.



- La jardinería se ajustará a las directrices generales planteadas, teniendo especial cuidado en controlar que no se utilicen especies no recomendadas y que pudiesen asilvestrarse.
- Los vertidos de grasas, aceites de maquinarias serán depositados en receptores autorizados, haciendo mención en el informe de la cantidad de residuos y nombre del agente receptor autorizado.
- Asimismo se detallarán y evaluarán aquellas alteraciones que pudieron no haber sido correctamente evaluadas y las soluciones propuestas para su corrección.
- Serán restituidas las zonas de acumulación o depósitos de materiales, que extraordinariamente se ocuparan hasta su total normalización.
- Se controlará que se produzcan las mínimas emisiones de polvo a la atmósfera, para lo cual se deberán practicar riegos en la zona de trasiego de maquinaria.

Una vez concluida la fase de obras, se realizará una inspección final y se emitirá un informe donde conste el grado de cumplimiento de las medidas establecidas.

6. 15. PROGRAMA DURANTE LA FASE DE USO.

El programa se dividirá en distintos subprogramas específicos, atendiendo a los factores a controlar, que a continuación se pasan a enumerar:

- Que las actividades instaladas cumplan con lo establecido normativamente.
- Habrá que vigilar estrechamente que no se produzca ningún tipo de vertidos, fuera de los cauces reglamentarios y permitidos, directos al medio.
- Durante los dos primeros años, se realizará un muestreo cada tres meses



sobre el grado de cobertura vegetal alcanzado, determinando la reposición de ejemplares que se hayan perdido. A partir de estos dos años el muestreo se hará anualmente. Se controlará también que no aparezcan especies no recomendadas, y en caso que esto ocurriera habría que eliminarlas.

- Finalmente con los datos obtenidos se emitirá un informe anual, que contendrá, además, la suficiente documentación gráfica para la evaluación del informe. Aunque si durante el seguimiento y vigilancia ambiental del territorio afectado se detectaran impactos de magnitud suficiente para aplicar nuevas medidas correctoras, se informará inmediatamente al órgano competente para la correcta articulación de las mismas.



7. RÉGIMEN SUPLETORIO.

Con carácter general, todo aquello que no quede regulado en el presente Plan Parcial estará automáticamente regulado por el planeamiento municipal vigente y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.



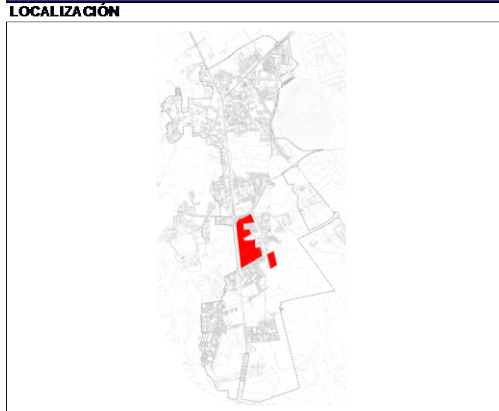
8. ANEXO FICHA.

A continuación se inserta la ficha correspondiente al Sector.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

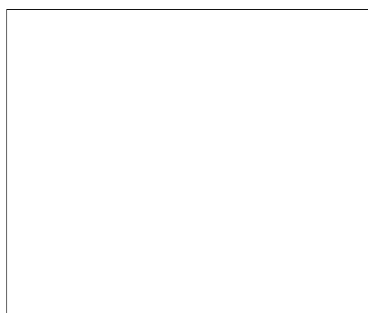
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUISE



ÁREA TERRITORIAL TAHICHE
SITUACIÓN Tahiche

Unidad Ambiental **AS-3, APPM-1**

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL



S.U. SECTORIZADO ORDENADO - SUSO (E) **SECTOR 3** **FICHA Nº**
PLANO C.4.1.1. y C.4.1.2. **S.TA-3** **Hoja 1/2**

PARÁMETROS BÁSICOS PARA SU ORDENACIÓN

SUP. TOTAL (E)	89.527 m ² s
EDIF. BRUTA	0,359 m ² c/m ² s
EDIFICABILIDAD MÁX.	32.139,54 m ² c
DENSIDAD	30 viv/ha
Nº MÁX. VIV.	269 viv.
APROV. LUCRATIVO (UNIDADES DE APROV. MÁX.)	40.547,1328 UA
APROV. MEDIO	0,3935 UA/m ² s
SGM INCLUIDO	0 m ² s
SGM ADSCRITO	SGM 5 13.505 m ² s

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Z.O.	SIST. DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Nº DE PLANTAS
A ₁₀₀	Edificación aislada	Edificio exento/viv. agrupada (máx. 2 viv.)	2
A _{250VP}	Edificación aislada	Edificio exento/viv. agrupada (máx. 8 viv.)	2
A _{500VP}	Edificación aislada	Edificio exento/viv. agrupada (máx. 8 viv.)	2

USO GLOBAL (E) Residencial
CONDICIONES USOS PORMENORIZADOS Las determinadas para las Z.O. A₁₀₀, Z.O. A_{100VP} y Z.O. A_{250VP}
 Los determinados para las Z.O. A₁₀₀, Z.O. A_{500VP} y Z.O. A_{250VP}
CONDICIONES Y PARÁMETROS DEFINITORIOS DE LA Z.O. salvo los relativos a la intensidad de la edificación para los cuales se admite una tolerancia de coef. de edif. del ± 10%, cuyo ajuste corresponderá realizarlo al Plan Parcial.

RESERVAS DE SUELO

A- Marco de ordenación residencial y de equipamientos

SUP. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL+ EQUIPAMIENTO 32.139,54 m²c

SUP. MÁXIMA EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO 15% EDIF. BRUTA - RESIDENCIAL VPP 40% EDIF. RESIDENCIAL.

	m ² c	% m ² c	C _{II}	U.A.
VIVIENDA			1,4429	24.134,7534
LIBRE	16.726,56			
VPP (MÍN. 40% m ² c RESIDENCIAL) (3) (E)	11.356,10	40,44%	A ₂₅₀ 0,9400 A ₁₀₀ 1,0100	10.674,7340
EQUIP.			1,4143	5.737,6454
EQUIPAMIENTOS (MÁX. 15% DE EDIF.)	4.056,88	12,62%		
SUMAN	32.139,54			40.547,1328

B- Marco de ordenación de espacios libres y dotaciones

SUP. MÍNIMA: 40m²s/100m²c Y R.P. (2) 12.881,00 m²s

E.L Y DOT.	m ² s	%
E.L. (MÍN. 50%)	10.358,00 m ² s	80%
DOTACIONES (MÍN.)	mín. R.P. m ² s	
TOTAL E.L. + DOT. ESTIMADO	12.881,00 m²s	

CESIONES OBLIGATORIAS

SUP. DESTINADA A E.L.,DOT. Y VIALES La que resulte de la propuesta de ordenación.

10 % APROV. LUCRATIVO 4.054,7133 UA

SISTEMA DE PLAZOS

PRIVADO Los máximos establecidos por el art. 16.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004).

OBSERVACIONES

1. La estructura vana interior del sector se considerara vinculante. Se admiten ajustes puntuales siempre que quede garantizada la funcionalidad y conectividad con la estructura vana colindante.
 2. El nº de viviendas sujetas al régimen de protección pública resultante no podrá ser inferior al 40% de la edificabilidad residencial programada.
 3. El Proyecto de Urbanización que desarrolla el Sector, deberá ser autorizado por el Cabildo de Lanzarote, de conformidad con lo que establece en el artículo 2º, apartados B1 a B3, del Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional.
 4. **AFECCIONES:** Serv. Carreteras. Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y su Reglamento.
- (E) DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

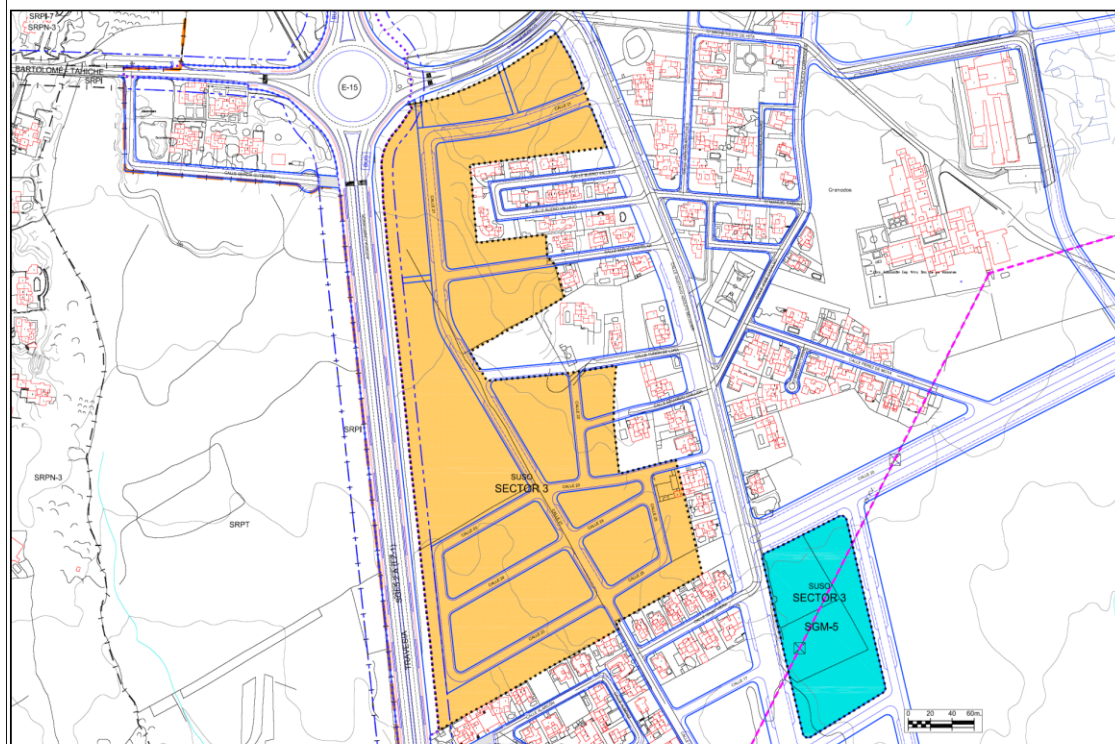
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUISE

ÁREA TERRITORIAL TAHICHE
 SITUACIÓN Tahiche

S.U. SECTORIZADO ORDENADO - SUSO
 PLANO C.4.1.1. y C.4.1.2.

SECTOR 3
FICHA Nº
 S.TA-3 Hoja 2/2

DELIMITACIÓN (E)



Evaluación y Valoración ambiental

Evaluación global del Impacto			
Signo	Negativo	Positivo	
Magnitud	Mínima	Significativa	
Relación causa-efecto	Directo	Indirecto	
Complejidad	Simple	Acumulativa	
Plazo	Corto	Medio	Largo
Duración	Permanente	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	Irregular	
Continuidad	Continuo	Discontinuo	

Valoración del impacto sobre el medio				
	Nada Significativo	Poco Significativo	Significativo	Muy Significativo
Geología				
Geomorfología				
Suelos				
Hidrología				
Vegetación				
Fauna				
Paisaje				
Usos				
Total	4	8		
Valoración Global del Impacto			POCO SIGNIFICATIVO	

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE CONTENIDO AMBIENTAL

Serán de aplicación las determinaciones de carácter general recogidas en la normativa del Plan para el Suelo Urbanizable, así como la normativa sectorial que le sea de aplicación.
 De manera específica:
 * Se adecuará el alumbrado público a las necesidades de iluminación, utilizando técnicas que minimicen la contaminación lumínica del cielo nocturno.
 * Para el ajardinamiento se utilizarán preferiblemente especies autóctonas.
 * El mobiliario urbano utilizará materiales y colores que favorezcan la integración paisajística.
 * La fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tener un acabado de materiales y estético equivalente al de la fachada.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

SECTOR 5 - TAHICHE

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

SECTOR 5 - TAHICHE

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



**GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.**

INDICE DEL DOCUMENTO

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

INDICE DEL DOCUMENTO

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



ÍNDICE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO ORDENADO -SUSO-SECTOR 5-TAHÍCHE.

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN.	5
1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.....	5
1. 1. Introducción.....	5
1. 2. Situación y delimitación del sector.....	6
1. 3. Condiciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del Sector.....	6
1. 4. Afecciones.....	7
2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	9
2. 1. Accesos.....	9
2. 2. Edificabilidad.	9
2. 3. Aprovechamiento lucrativo.....	10
2. 4. El uso vivienda.	10
2. 5. Viviendas sujetas a regímenes de protección pública.....	12
2. 6. Reservas de suelo con destino a espacios libres, dotaciones y equipamientos.	13
2. 7. Dotación de aparcamientos.	16
2. 8. Cesiones obligatorias.	16
2. 9. Cuadro resumen.....	18
3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS.....	20
3. 1. Sistema de abastecimiento de agua potable e incendio.....	20
3. 2. Sistema de saneamiento de aguas residuales y pluviales.	21
3. 3. Sistema de red de riego.....	23
3. 4. Sistema de suministro de energía eléctrica.....	23
3. 5. Sistema de alumbrado público.....	24
3. 6. Servicio de recogida de residuos sólidos.	25
3. 7. Red de telefonía.	25



4. EJECUCIÓN DEL PLAN.....	26
4. 1. Sistema de ejecución.....	26
4. 2. Plan de etapas.....	26
B. NORMATIVA REGULADORA.....	28
1. NORMAS GENERALES.....	28
1. 1. Naturaleza.....	28
1. 2. Ámbito de aplicación.....	28
1. 3. Carácter de los contenidos del documento.....	28
1. 4. Sistema de ejecución.....	28
1. 5. Cesiones.....	29
2. NORMATIVA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.....	30
2. 1. Condiciones de la zona de ordenación A ⁻²⁵⁰ (VP).....	30
2. 2. Condiciones de la zona de ordenación A ⁻⁵⁰⁰	33
2. 3. Normativa específica de la parcela D-E-TA-1.....	35
2. 4. Normativa específica de la parcela E-IU-TA-2.....	37
2. 5. Normativa específica de los espacios libres públicos.....	39
2. 6. Normativa específica de la red viaria.....	39
3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....	40
3. 1. Sistema de ejecución.....	40
3. 2. Establecimiento del sistema de ejecución privada.....	40
3. 3. Instrumentos de desarrollo.....	41
3. 4. Modificaciones toleradas a la parcelación.....	41
4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	42
4. 1. Clases de proyectos.....	42
4. 2. Condiciones de los proyectos técnicos.....	42
4. 3. Proyecto de urbanización.....	43
4. 4. Proyecto de edificación.....	44
5. DETERMINACIONES RELATIVAS AL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE URBANIZAR Y EDIFICAR.....	45
5. 1. Régimen jurídico del suelo urbanizable.....	45
5. 2. Derecho a la edificación.....	45



5. 3. Deberes de los propietarios.....	45
5. 4. Deber de conservación y recepción de las obras de urbanización.....	47
6. PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE.....	48
6. 1. Medidas para la eficaz reducción de los impactos.....	48
6. 2. Obtención de préstamos.....	48
6. 3. Deposición de sobrantes.....	49
6. 4. Daños a la vegetación.....	49
6. 5. Obtención de tierra vegetal.....	49
6. 6. Mantenimiento de la maquinaria.....	50
6. 7. Localización de instalaciones auxiliares.....	50
6. 8. Residuos.....	50
6. 9. Aguas residuales.....	51
6. 10. Emisión de sustancias a la atmósfera.....	53
6. 11. Directrices de ajardinamiento.....	54
6. 12. Iluminación nocturna.....	55
6. 13. Programa de actuaciones positivas y plan de seguimiento ambiental.....	56
6. 14. Programa durante la fase de obras.....	56
6. 15. Programa durante la fase de uso.....	57
7. RÉGIMEN SUPLETORIO.....	59
8. ANEXO FICHA.....	60

Tegui, Septiembre 2014.

EQUIPO REDACTOR:



U.T.E.
Lloréns & Díaz de Aguilar
ABOGADOS Y
ASESORES TRIBUTARIOS

Dirección:

Elba Cabrera Marrero

Ismael Garrido Salazar

David Sánchez Lanuza

Arquitecta

Ingeniero de C.C.P

Abogado



El equipo básico para la redacción del Plan General de Ordenación de Tegui, ha estado constituido por:

Dirección Técnica:

Elba Cabrera Marrero - Arquitecta.

Ismael Garrido Salazar - Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

David Sánchez Lanuza - Abogado.

Responsables de Áreas:

Territorio y Medio Ambiente:

Marta Marrero Negrín: Licenciada en Ciencias del Mar

Coordinación y producción del Proyecto:

LA ROCHE CONSULTORES S.L.

Delineante Coordinador: Francisco Y. Santana Henríquez.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

MEMORIA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

MEMORIA

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



A. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.

1.1. INTRODUCCIÓN.

El Plan General de Ordenación del Municipio de TeguiSe (PGO) clasifica la pieza de suelo objeto de la presente ordenación pormenorizada como suelo urbanizable, adscribiéndola a la categoría “sectorizado ordenado”, siendo identificada con la clave **SUSO-Sector 5 - Tahíche**.

De acuerdo al artículo 32.2.B 1) del Decreto Legislativo 1/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENc'00), cuando el Plan General incorpore un sector de suelo urbanizable ordenado estará obligado a incorporar su ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de Ordenación, siendo por tanto el objeto del presente Anexo el establecimiento de dicha ordenación pormenorizada.

El contenido documental mínimo, será, de acuerdo a los contenidos del artículo 35 del TRLOTENc'00, el que corresponde a un Plan Parcial de Ordenación por lo que *...”comprenderá todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referencias al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.”*

Asimismo, de acuerdo a la Disposición Transitoria Décima del TRLOTENc'00, será de aplicación supletoria, en todo aquello que no contradiga lo dispuesto por el dicho Texto Refundido, el Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se



aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado será el determinado en el artículo 71 y concordantes del TRLOTENc'00.

1. 2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

El sector se sitúa en el núcleo de Tahíche, lindando al Norte con suelo urbano consolidado al Este, con la Carretera LZ-1-Arrecife-Orzola, al Sur con la calle Garcilaso de la Vega, al Oeste con suelo urbano consolidado y al Noroeste con Suelo Rústico de Protección Natural de Malpaís-SRPN-3.

Fuera del Sector se localiza el Sistema General Municipal que le es adscrito por el Plan General de Ordenación, SGM-9.c "Espacio Libre Tahíche 2", de 2.800 m²s de superficie.

1. 3. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR.

El Plan General de Ordenación establece las determinaciones que operan sobre el sector de suelo urbanizable ordenado SUSO Sector 5 – Tahíche para su ordenación pormenorizada, siendo éstas recogidas básicamente en los siguientes documentos:

- Normativa de Ordenación Pormenorizada: Título 9 y concordantes de éste.
- Anexo 4.2.2 Fichero de Ámbitos, Sectores y Planeamiento Remitido: Ficha S.TA-5, de la que se anexa copia a la presente Anexo.
- Planos correspondientes a la ordenación pormenorizada de Tahíche, nº C.4.1.1. Plano de Conjunto, C.4.1.2 Zonificación y C.4.1.3 Red Viaria. Alineaciones, Rasantes y Clasificación de vías.

A modo de resumen, los principales parámetros y condiciones que para la ordenación pormenorizada del Sector determina el PGO, serían los siguientes:



- a. Clasificación del Suelo: Urbanizable.
- b. Categoría: Sectorizado Ordenado- Sector 5.
- c. Uso Global: Residencial.
- d. Superficie del Sector: 28.638 m²s
- e. Edificabilidad máxima: 10.113,49 m²c (0,353 m²c/m²s).
- f. Número máximo de viviendas: 92 unidades (resulta 32 viv/ha).
- g. Unidades de aprovechamiento: 12.580,3264 UA.
- h. Sistema General adscrito: SGM-9.c, de 2.800 m²s.
- i. Superficie del ámbito de ordenación: 31.438 m²s (suma de la superficie del Sector 5 y del SGM 9.c adscrito).
- j. Aprovechamiento Medio: 0,4002 UA/m²s, referido al ámbito de ordenación.
- k. Reservas de suelo con destino a viviendas sujetas a régimen de protección pública. No inferiores al 20% del aprovechamiento lucrativo y el 40% de la edificabilidad residencial programada.
- l. Reservas de suelo con destino a espacios libres y dotaciones: Cuarenta (40) metros cuadrados por cada cien (100) metros de edificación programada. La edificación asignada a las dotaciones no será computable a efectos de edificabilidad máxima.
- m. Reservas de edificación con destino a equipamientos: Quince (15) por ciento de la edificación programada, con carácter de máximo.

1. 4. AFECCIONES.

El sector se encuentra afectado por zonas de servidumbres y afección de la Carretera de LZ-1- Arrecife-Órzola, definidas por el Proyecto de Duplicación de la LZ-1-Tramo LZ-.3 (Circunvalación de Arrecife)-Tahíche ejecutado, habiéndose tenido en



cuenta en la ordenación los condicionantes impuestos a estos extremos por la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias y su Reglamento (Decreto 13/95) a los efectos de usos y defensa de la carretera, no siendo en ningún caso accesibles las parcelas edificables desde dicha carretera.

Asimismo han sido resueltas en este documento las consideraciones que se hacen en los puntos 4.2 y 4.3, del informe que en relación al Plan General de Ordenación, emitió la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial - Viceconsejería de Infraestructura y Planificación, de fecha 22 de agosto de 2012.



2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

2.1. ACCESOS.

El acceso rodado a las parcelas edificables programadas se realiza a través de Calle Garcilaso de La Vega, y la calle ejecutada dentro del Proyecto de Duplicación de la LZ-1-Tramo LZ-.3 (Circunvalación de Arrecife-Tahíche) que atraviesa el Sector de Norte a Sur uniendo las Calles Garcilaso de la Vega y Miguel Delibes (ver plano anexo 4.2.3)

2.2. EDIFICABILIDAD.

Partiendo de la superficie total del Sector (31.438,00 m²s) y la edificabilidad lucrativa máxima que a éste corresponde (10.113,49 m²c), se ha procedido a su ordenación, dando como resultado la siguiente distribución de suelo y edificabilidades:

RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN							SUSO-SECTOR 5	
							Cuadro n°3	
Uso	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)	Nº de viviendas	Estándar resultante viv/has	% VPP	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
Vivienda	18.766,00	0,527	9.882,49	88	30,728	40,36%	1,2399	12.253,6231
Equipamientos	330,00	0,700	231,00				1,4143	326,7033
Suman	19.096,00		10.113,49	88	30,728	40,36%		12.580,3264
Dotaciones y Espacios Libres								
Dotaciones	1.169,00	0,750	876,75					
Espacios Libres	2.905,00	0,100	290,50					
Suman	4.074,00	0,287	1.167,25					
Viales	5.468,00							
TOTAL SECTOR	28.638,00	0,353	10.113,49	88	30,728	40,36%		12.580,3264
SISTEMAS GENERALES								Unidades. Aprov. (UA)
Adscrito	SGM-9.c	2.800,00						1.120,4566
Total SGM adscritos		2.800,00						1.120,4566
TOTAL ÁMBITO ORDENACIÓN	31.438,00		Aprovechamiento Medio Resultante (UA/m²s)					0,4002

De lo que se concluye:



- a. Que la edificación programada (10.113,49 m²c) no supera la máxima permitida.
- b. Que la edificación asignada a los equipamientos (231,00 m²c) representa el 2,28% de la edificabilidad total programada (10.113,49 m²c), cumpliendo la exigencia de no superar el 15% (1.517,02 m²c) de dicha edificabilidad.

2. 3. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Tomando como base la edificación asignada a cada uno de los usos con aprovechamiento lucrativo programados y los coeficientes de homogenización fijados por el Plan General (de acuerdo al Anexo n° 2.2.1. de la Memoria de Ordenación, de Justificación del Aprovechamiento Urbanístico) para los distintos usos y tipologías previstos, resultan un total de 12.580,3264 Unidades de Aprovechamiento, que no supera el máximo fijado en la Ficha de Ordenación del Sector.

Uso	Superficie (m ² s)	%	Superficie construible (m ² c)	% Edificación viviendas	Ch	Unidades. Aprov. (UA)	% Aprovech. Lucrativo
Vivienda protección	5.953,00	31,17%	3.988,51	40,36%	0,9400	3.749,1994	29,80%
Vivienda libre	12.813,00	67,10%	5.893,98	59,64%	1,4429	8.504,4237	67,60%
Total vivienda	18.766,00	98,27%	9.882,49		1,2399	12.253,6231	97,40%
Equipamiento	330,00	1,73%	231,00		1,4143	326,7033	2,60%
Suman	19.096,00	52,96%	10.113,49		1,2439	12.580,3264	100,000%

2. 4. EL USO VIVIENDA.

En el cuadro n°1, que se incorpora a este punto, se resume el resultado de la ordenación del uso vivienda:



RESUMEN ZONAS USO CARACTERÍSTICO VIVIENDA								SUSO-SECTOR 5	
								Cuadro nº1	
Manzana	Zona de Ordenación a la que se adscribe	Superficie (m²s)	Coef. Edificab. (m²c/m²s)	Superficie construible (m²c)	Estándar (m²s/viv.)	Nº máximo de parcelas	Nº máximo de viviendas	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
1	A _{250VP}	1.484,00	0,67	994,28	150	2	9	0,9400	934,6232
3	A _{250VP}	3.831,00	0,67	2.566,77	150	6	25	0,9400	2.412,7638
6	A _{250VP}	638,00	0,67	427,46	150	1	4	0,9400	401,8124
Suman A_{.250.VP}		5.953,00		3.988,51		9	38	0,9400	3.749,1994
2	A ₅₀₀	3.023,00	0,46	1.390,58	250	6	12	1,4429	2.006,4679
4	A ₅₀₀	4.195,00	0,46	1.929,70	250	8	16	1,4429	2.784,3641
5	A ₅₀₀	5.595,00	0,46	2.573,70	250	11	22	1,4429	3.713,5917
Suman A₋₅₀₀		12.813,00		5.893,98		25	50	1,4429	8.504,4237
Total Uso Vivienda		18.766,00	0,527	9.882,49		34	88	1,2399	12.253,6231

Del que resulta:

1. Que al uso de vivienda se destinan 18.766,00 m²s, que representa el 65,53% de la superficie del Sector (28.638,00 m²s), que se distribuyen en seis (6) manzanas, a las que se adscriben 9.882,49 m²c., en la que se pueden materializar un máximo de 88 unidades de viviendas, el 95,65% de las 92 unidades permitidas.

2. Que al desarrollo de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se destinan las manzanas 1, 3 y 6.

Manzana	Zona de Ordenación a la que se adscribe	Superficie (m²s)	Coef. Edificab. (m²c/m²s)	Superficie construible (m²c)	Estándar (m²s/viv.)	Nº máximo de parcelas	Nº máximo de viviendas	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
1	A _{250VP}	1.484,00	0,67	994,28	150	2	9	0,9400	934,6232
3	A _{250VP}	3.831,00	0,67	2.566,77	150	6	25	0,9400	2.412,7638
6	A _{250VP}	638,00	0,67	427,46	150	1	4	0,9400	401,8124
Suman A_{.250.VP}		5.953,00		3.988,51		9	38	0,9400	3.749,1994

Que en su conjunto representan:

- 3.988,51 m²c, lo que supone el 39,44% de la edificación programada (10.113,49 m²c) y el 40,36% de la destinada a viviendas (9.882,49 m²c).
- 3.749,1994 UA, lo que supone el 29,81% del aprovechamiento programado para el Sector (12.580,3264 UA) y el 30,60% de la destinada a vivienda (12.253,6231 UA).



- 38 unidades de viviendas, que representan el 43,18% de las 88 unidades de viviendas programadas.

Para su desarrollo se adscriben a la zona de ordenación A_{250VP} (definida en el artículo 166 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO)

3. Que al desarrollo de viviendas libres, se destinan las manzanas 2, 4 y 5.

Manzana	Zona de Ordenación a la que se adscribe	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)	Estándar (m ² s/viv.)	Nº máximo de parcelas	Nº máximo de viviendas	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
2	A ₅₀₀	3.023,00	0,46	1.390,58	250	6	12	1,4429	2.006,4679
4	A ₅₀₀	4.195,00	0,46	1.929,70	250	8	16	1,4429	2.784,3641
5	A ₅₀₀	5.595,00	0,46	2.573,70	250	11	22	1,4429	3.713,5917
Suman A₅₀₀		12.813,00		5.893,98		25	50	1,4429	8.504,4237

A las que se destinan 12.813,00 m²s y 5.893,98 m²c, en los que podrá materializar un máximo de 50 unidades de viviendas y 8.504,4237 UA.

Para su desarrollo se adscriben a la zona de ordenación A₅₀₀ (definida en el artículo 168 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO).

2. 5. VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

De acuerdo a lo exigido por los artículos 32.2.B 8) del TRLOTENC'00 y 22 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que modifica el punto 1 de artículo 27 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, modificada por la Ley 1/2006, de 7 de febrero, así como la disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, el PGO determina para este Sector, la obligación de adscribir a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, al menos 40% de la edificabilidad residencial del sector y del 20% de su aprovechamiento lucrativo.

- De los 9.882,49 m²c con destino a viviendas programadas, 3.988,51 m²c se reservan a viviendas sujetas a regímenes de protección pública, lo que representa el 40,36%, superando el mínimo del 40% exigido.



- De las 12.580,3264 unidades de aprovechamientos resultantes, se destinan a viviendas sujetas a regímenes de protección pública, 3.749,1994 unidades de aprovechamiento, que representa el 29,80%, superando el mínimo del 20% exigido.

2.6. RESERVAS DE SUELO CON DESTINO A ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

1. Con carácter general el PGO establece para los suelos urbanizables una reserva de suelo con destino a espacios libres y dotaciones de al menos cuarenta (40) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, de los que al menos el cincuenta por ciento se destinará a espacios libres públicos.

Dado que la edificación máxima programada con aprovechamiento lucrativo es de 10.113,49 m²c, la reserva mínima de suelo exigible sería, como mínimo de 4.045,40 m²s, de los cuales, al menos 2.022,70 m²s (50%) deberán destinarse a espacios libres públicos.

En el siguiente cuadro se resumen las reservas que con destino a Espacios Libres y Dotaciones resultan de la propuesta de ordenación:

RESUMEN DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.				SUSO-SECTOR 5	
				Cuadro nº2	
Parcela	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
E-IU-TA-2	330,00	0,700	231,00	1,4143	326,7033
Suma equipamiento	330,00	0,700	231,00	1,4143	326,7033
EL-TA-19	2.577,00	0,100	257,70		
EL-TA-22	328,00	0,100	32,80		
D-E-TA-1	1.169,00	0,750	876,75		
Suma espacios libres y dotaciones	4.074,00	0,287	1.167,25		
Viales	5.468,00				
TOTAL	9.872,00		1.398,25		326,7033

2. Reservas de suelo con destino a espacios libres y dotaciones:



Del cuadro anterior se desprende que:

- La reserva de suelo con destino a Espacios Libres Públicos, es de 2.905,00 m²s, lo que supone el 71,31% de los 4.074,00 m²s destinados a Espacios Libres y Dotaciones, es decir, que supera en 882,30 m²s, la reserva mínima exigida (2.022,70 m²s).

A los espacios libres públicos se le asignan 290,50 m²c, lo que representa una ocupación máxima del suelo de 290,50 m²s., es decir el 10%, por lo que el suelo no ocupable por la edificación supone 2.614,5 m²s, superior en todo caso al mínimo exigible (2.022,70 m²s).

La reserva con destino a espacios libres público representa el 10,14% de la superficie del sector y cumple las condiciones exigidas a los jardines en el artículo 4 del Anexo del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, es decir:

- Para su consideración como “jardines” dispone de una superficie superior a 1.000 m²s en que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, condiciones que cumple la parcela EL-TA-19 de 2.577,00 m²s
 - Para su consideración como “áreas de juego y recreo para niños”, no tener una superficie inferior a 200 m²s en la que pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro mínimo, condiciones que cumple la parcela EL-TA-22 de 328 m²s.
- La reserva de suelo con destino a dotaciones es de 1.169,00 m²s. En ausencia de determinación por la legislación canaria, se considerará como reserva mínima la fijada en el Anexo del Real Decreto Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para una unidad elemental, es decir 10 m²s por unidad de vivienda, lo que equivale a una reserva mínima de 880 m²s, (número máximo de viviendas 88). La reserva de suelo con destino



dotación educativa es de 1.169,00 m²s, por tanto superior al mínimo exigido.

- En su conjunto la reserva de suelo con destino a espacios libres y dotaciones asciende a 4.074,00 m²s, por tanto superior al mínimo exigido de 4.045,40 m²s. De esta reserva resulta un estándar de 40,28 m²s por cada cien (100) metros cuadrados de edificación.

De acuerdo a lo expuesto se considera que cumple con lo exigido

La edificación asignada a estas reservas de suelo, al carecer de aprovechamiento lucrativo, no computa a efectos de establecer la edificabilidad máxima del sector.

3. Reservas de edificación con destino a equipamientos:

En ausencia de determinación por la legislación canaria de un estándar de reservas de suelo o edificación con destino a equipamientos, se utilizan para el establecimiento de las reservas dos parámetros, siendo estos los siguientes:

- El fijado en el Anexo del Real Decreto Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para una unidad elemental, es decir 2 m²c por unidad de vivienda, lo que equivale a 176 m²c.
- La limitación impuesta por el PGO de no superar el 15% de la edificabilidad programada, es decir: 15% s/ 10.113,49 m²c = 1.517,02 m²c.

Los equipamientos se concentran en la parcela E-IU-TA-2, 330 m²c por lo que se satisface ambos estándares, ya que es superior a 176 m²c e inferior a 1.517,02 m²c.

Por lo que se considera que cumple con lo exigido.



2. 7. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Las dotaciones de aparcamiento que lleven vinculados los usos programados deben ser satisfechas individualmente en el interior de las parcelas donde se desarrolla el uso.

No obstante, dado que sigue vigente el Real Decreto 2159/1978, serán de aplicación los contenidos del artículo 7 de su Anexo, por lo que se deberá disponer de al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de edificación, entendiéndose que a estos efectos debe considerarse la edificación total programada, es decir, 11.280,74 m²c, de la que resulta la obligación de reservar al menos 112 plazas de aparcamiento, de las que sólo el 50% de las que se sitúen anejas a la red viaria serían computables a estos efectos.

Dado que el número máximo de viviendas programadas es de 88, deberán situarse en el interior de las parcelas al menos 88 plazas y al menos 14 unidades en las parcelas con destino a dotación y equipamiento, de lo que resulta que al menos 102 plazas de las 112 exigibles deben ubicarse en el interior de las parcelas edificables, por lo que con independencia del número de plazas que se sitúen anejas a la red viaria, solo serían computables, a estos efectos, 10 plazas, cuando al menos se podrían disponer anejas a las vías 56 plazas.

Del total de las plazas de aparcamiento previstas se reservará un 2%, como mínimo, para personas con movilidad reducida.

Por lo que se considera que se cumple con lo exigido.

No obstante, se recuerda que el obligado Proyecto de Urbanización deberá concretar el número de plazas anejas a la red viaria, que en ningún caso debe ser inferior a 10 unidades, con objeto de cumplir las reservas exigidas.

2. 8. CESIONES OBLIGATORIAS.

De acuerdo al artículo 71 del TRLOTENC'00, los propietarios del suelo adscrito al sector están obligados a:



1. Ceder obligatoriamente al Ayuntamiento de Tegui, en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie del suelo precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del sector, es decir, 10% s/ 12.580,3264 UA = 1.258,0326 UA.

Que, si bien corresponde al instrumento que desarrolle el sistema de ejecución privada concretar las parcelas urbanizadas donde este aprovechamiento debe materializarse, el PGO, recomienda que dicho aprovechamiento se materialice preferentemente en el suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Ceder gratuitamente el suelo destinado a viales, espacios libres públicos y dotaciones, que se cuantifica en el siguiente cuadro:

CESIONES OBLIGATORIAS		SUSO-SECTOR 5	
		Cuadro nº4	
En concepto de:	Superficie (m²s)	Coef. Edif. (m²c/m²s)	Edificación (m²c)
Dotaciones y Espacios Libres			
Dotaciones	1.169,00	0,700	876,75
Espacios Libres	2.905,00	0,100	290,50
Suman	4.074,00		1.167,25
Viales	5.468,00		
Superficie suelo	9.542,00		
Suelo SGM-9.c Adscrito	2.800,00		
TOTAL SUELO CESIÓN OBLIGATORIA	12.342,00		

3. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el PGO adscribe al Sector, es decir, la totalidad del SGM9.c "Espacio Libre Tahíche 2" (2.800 m²s).

Las cesiones obligatorias se representan gráficamente en el plano nº 7 Dotaciones y espacios libres. Cesiones obligatorias.



2. 9. CUADRO RESUMEN.

El siguiente cuadro se muestra un resumen de la ordenación propuesta:

RESUMEN ZONAS USO CARACTERÍSTICO VIVIENDA								SUSO-SECTOR 5	
								Cuadro nº1	
Manzana	Zona de Ordenación a la que se adscribe	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)	Estándar (m ² s/viv.)	Nº máximo de parcelas	Nº máximo de viviendas	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
1	A _{250VP}	1.484,00	0,67	994,28	150	2	9	0,9400	934,6232
3	A _{250VP}	3.831,00	0,67	2.566,77	150	6	25	0,9400	2.412,7638
6	A _{250VP}	638,00	0,67	427,46	150	1	4	0,9400	401,8124
Suman A_{250.VP}		5.953,00		3.988,51		9	38	0,9400	3.749,1994
2	A ₅₀₀	3.023,00	0,46	1.390,58	250	6	12	1,4429	2.006,4679
4	A ₅₀₀	4.195,00	0,46	1.929,70	250	8	16	1,4429	2.784,3641
5	A ₅₀₀	5.595,00	0,46	2.573,70	250	11	22	1,4429	3.713,5917
Suman A₅₀₀		12.813,00		5.893,98		25	50	1,4429	8.504,4237
Total Uso Vivienda		18.766,00	0,527	9.882,49		34	88	1,2399	12.253,6231

RESUMEN DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.					SUSO-SECTOR 5	
					Cuadro nº2	
Parcela	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)		Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
E-IU-TA-2	330,00	0,700	231,00		1,4143	326,7033
Suma equipamiento	330,00	0,700	231,00		1,4143	326,7033
EL-TA-19	2.577,00	0,100	257,70			
EL-TA-22	328,00	0,100	32,80			
D-E-TA-1	1.169,00	0,750	876,75			
Suma espacios libres y dotaciones	4.074,00	0,287	1.167,25			
Viales	5.468,00					
TOTAL	9.872,00		1.398,25			326,7033
TOTAL SECTOR	28.638,00					
Sistema General adscrito: SGM-9.c	2.800,00					
TOTAL AMBITO	31.438,00					



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN							SUSO-SECTOR 5	
							Cuadro n°3	
Uso	Superficie (m²s)	Coef. Edificab. (m²c/m²s)	Superficie construible (m²c)	Nº de viviendas	Estándar resultante viv/has	% VPP	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
Vivienda	18.766,00	0,527	9.882,49	88	30,728	40,36%	1,2399	12.253,6231
Equipamientos	330,00	0,700	231,00				1,4143	326,7033
Suman	19.096,00		10.113,49	88	30,728	40,36%		12.580,3264
Dotaciones y Espacios Libres								
Dotaciones	1.169,00	0,750	876,75					
Espacios Libres	2.905,00	0,100	290,50					
Suman	4.074,00	0,287	1.167,25					
Viales	5.468,00							
TOTAL SECTOR	28.638,00	0,353	10.113,49	88	30,728	40,36%		12.580,3264
SISTEMAS GENERALES								Unidades. Aprov. (UA)
Adscrito	SGM-9.c	2.800,00						1.120,4566
Total SGM adscritos		2.800,00						1.120,4566
TOTAL ÁMBITO ORDENACIÓN		31.438,00	Aprovechamiento Medio Resultante (UA/m²s)					0,4002

CESIONES OBLIGATORIAS		SUSO-SECTOR 5	
		Cuadro n°4	
En concepto de:	Superficie (m²s)	Coef. Edif. (m²c/m²s)	Edificación (m²c)
Dotaciones y Espacios Libres			
Dotaciones	1.169,00	0,700	876,75
Espacios Libres	2.905,00	0,100	290,50
Suman	4.074,00		1.167,25
Viales	5.468,00		
Superficie suelo	9.542,00		
Suelo SGM-9.c Adscrito	2.800,00		
TOTAL SUELO CESIÓN OBLIGATORIA	12.342,00		



3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS.

3. 1. SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E INCENDIO.

El caudal necesario para abastecer de agua potable a la futura urbanización será suministrado por la empresa concesionaria del servicio, que dispone de las fuentes de suministro necesarias para el cubrir las necesidades de abastecimiento.

La conexión a la red general de suministro se hará a través de la conducción existente en la calle Gustavo Adolfo Bécquer en el límite Este del Sector, desde la cual se dará servicio a la Urbanización.

Se estima que el caudal medio diario será de 250 litros por habitante y día. En este caudal, no se incluyen los necesarios para el riego de los espacios libres pero sí el de incendios.

Para el riego se deberá ejecutar una red independiente de agua depurada. Lo que sí se ha incluido de forma intrínseca es la dotación de la parcela D-E-TA-1. De cara al dimensionamiento de la red, estamos del lado de la seguridad.

Nº de viviendas previstas	88
Habitantes por vivienda	3
Nº de habitantes	264
264 x 250 l/ día	66.000 m ³ /día

Las características de la red de distribución interior diseñada son las siguientes:

- La red de distribución será preferentemente mallada con circuito cerrado en manzanas.
- Las tuberías se dispondrán en general bajo las aceras del viario y a ambos lados, en base a las necesidades de puntos de acometida parcelaria. Las



conducciones de diámetro superior a 90 mm. serán de fundición dúctil o de polietileno de alta densidad. Las de igual o inferior diámetro serán de polietileno de alta densidad.

- A lo largo de la red se dispondrán todos los accesorios necesarios para la correcta explotación de la misma, es decir, válvulas de corte, desagües y ventosas, hidrantes y acometidas a parcelas, así como caudalímetros/contadores en los puntos de enganche con la red municipal.
- En cuanto a la red de incendios, se tendrá especial cuidado en optimizar la localización de los hidrantes, tanto en cuanto a distancias entre las mismas (inferior a los 200 m), como a su situación en relación con las áreas donde pueden producirse incendios. Deberán estar dimensionadas para el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes con un consumo de 1.000 l/min. por unidad. Los hidrantes de incendios están conectados a la red de abastecimiento.
- La red se deberá dimensionar teniendo en cuenta su influencia en los caudales a evacuar, y la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes.

La red de abastecimiento e incendios se representa en el plano nº 8 Red de abastecimiento e incendios.

3. 2. SISTEMA DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

Aún cuando en el núcleo de población de Tahíche no dispone de red de saneamiento para que se pueda dar continuidad a la red prevista, se ha optado por permitir, un sistema separativo de aguas residuales y pluviales con las siguientes características:

3.2.1. Aguas Residuales

La red de saneamiento recoge todo el caudal en el punto de menor cota de la red viaria, dicho punto se encuentra en el lindero sur del Sector.



La rasante de los viales deben tener la pendiente suficiente como para que no existan problemas de ningún tipo en la conducción de aguas negras, entendiendo que, en la medida de lo posible, la tubería será paralela a la rasante de la calle.

En los cambios de alineación se dispondrán pozos de registro, y en los tramos en que no fuera necesario por no existir cambios de alineación, no se dejarán distancias superiores a cincuenta (50) metros en ningún caso entre pozos.

La red de alcantarillado se emplazará a lo largo de la red viaria y se ejecutará a una profundidad mínima de 1,50 m. contados desde la generatriz superior de la tubería.

Las conducciones serán de material plástico de primera calidad, PVC o PE reservado o de alta densidad.

La empresa encargada de la prestación del servicio deberá facilitar la conexión a la red general y garantizará la depuración de las aguas producidas por la urbanización.

No obstante, dado que, como hemos dicho anteriormente, el núcleo de Tahíche no dispone de red general de saneamiento, se propone como solución alternativa utilizar un sistema de depuración propio, de tipo anaerobio o similar, dado que ha de insertarse dentro de un entorno urbano consolidado por la edificación, con capacidad suficiente para depurar las aguas negras producidas para una población estimada de 264 habitantes. Salvo que de acuerdo a la normativa sectorial vigente en el momento de su autorización, sean admisibles soluciones individuales mediante fosa séptica.

Esta planta, debería situarse en el punto más bajo de la urbanización, para lo cual se establece una reserva en la parcela E-IU-TA-2 para ese destino.

El Ayuntamiento deberá elaborar una ordenanza de vertidos, donde se regulen los aspectos relacionados con tratamientos y/o limitaciones a los residuos líquidos que se generen.

La red de saneamiento se representa en el plano nº 9 Red de saneamiento.



3.2.2. Red de Pluviales

En el trazado de la red de pluviales se aprovechará la pendiente de las calles para, mediante imbornales, conducir por gravedad el agua de lluvia hasta su evacuación a través de las calles que las circundan.

La red se representa en el plano nº 10 Red de aguas pluviales.

3.3. SISTEMA DE RED DE RIEGO.

Se ha proyectado red de riego para dar servicio a las zonas verdes de los Espacios Libres. Los caudales necesarios provendrán de la red general municipal de aguas depuradas.

Se deberá fomentar la eficiencia y el ahorro de agua, fomentando la reutilización. Se aconseja redactar una ordenanza reguladora del uso y gestión del agua, enfocándola a la eficiencia en el uso, incentivando el ahorro y estableciendo un régimen sancionador.

3.4. SISTEMA DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se estiman las necesidades de energía eléctrica en base al siguiente cálculo:

Residencial Potencia (w)= nºviv x 5.000 x 0,4

Docente Potencia (w)=10Kw

Sociocultural - Deportivo Potencia (w)= 10Kw

	Potencia (w)	Potencia (KVA)
Residencial	176.000	176
Docente	10.000	10
TOTAL	186.000	186

En cuanto al número de estaciones transformadoras necesarias para uso residencial y dotaciones públicas responderán a la siguiente expresión:



$$N^{\circ} \text{ E.T.} = \text{Potencia (Kw)} / 630 = 186/630 = 0,295$$

Por lo tanto, será necesario el proyecto de una estación transformadora. Que salvo expresa autorización de la Administración de Carreteras, deberá situarse fuera de la zona comprendida entre la carretera LZ-1 y la línea de edificación derivada de ella.

3.4.1. Red de media tensión.

Será necesario determinar mediante un proyecto industrial la conexión de la estación transformadora con el resto de la red de media tensión del núcleo y, en definitiva, con el resto de la red eléctrica.

3.4.2. Red de baja tensión.

Desde la estación transformadora parte la red de baja tensión que dará acometida a todas las parcelas. Esta red será subterránea.

La red se representa en el plano nº 11 Red de baja y media tensión.

3. 5. SISTEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Desde el centro transformación, descrito en el apartado anterior, partirá la red que en baja tensión alimenta las luminarias que se sitúan anejas a la red viaria.

Los niveles de iluminación estarán dentro de los 10 y 15 lux.

Se recomienda la utilización de lámparas, convenientemente protegidas y montadas sobre luminarias que hagan que la luz se concentre hacia el suelo como mínimo 20° por debajo de la horizontal. De este modo la luz se proyecta donde se necesita, aprovechándose al máximo la energía lumínica emitida. La utilización de este tipo de luminarias produce un muy bajo impacto ambiental, tanto sobre la fauna como en la calidad del cielo nocturno para su contemplación por los residentes, sin renunciar a una iluminación artificial eficaz, por motivos de seguridad.



Las instalaciones de alumbrado público deberán incluir equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Será recomendable adoptar medidas reductoras del flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia.

La red se representa en el plano nº 12 Red de alumbrado público.

3. 6. SERVICIO DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS.

Los residuos sólidos producidos por la urbanización deberán ser recogidos y llevados a vertederos controlados.

Se dispondrá de papeleras y se garantizará su limpieza y mantenimiento.

Asimismo en el Proyecto de Urbanización se deberán prever zonas destinadas a los contenedores de basura.

3. 7. RED DE TELEFONÍA.

Se dispondrá de canalización telefónica para que en su día la compañía suministradora pueda dotar de teléfonos a los usuarios de la futura urbanización.

La disposición de la red se puede ver en el Plano nº 13 Red de telefonía.



4. EJECUCIÓN DEL PLAN.

Se trata en este punto de la forma en que habrá de llevarse a cabo la propuesta de ordenación, tanto en sus aspectos administrativos, como económicos, junto con la cronología o calendario a seguir.

4. 1. SISTEMA DE EJECUCIÓN.

Se propone que el desarrollo de la actividad de ejecución del Sector se realice por el sistema de ejecución privada, regulada por los artículos 57 a 101 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en adelante Reglamento de Gestión.

4. 2. PLAN DE ETAPAS.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 16 del Reglamento de Gestión, se establece para el desarrollo del Sector un plazo máximo de CUATRO AÑOS, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del PGO.

Y en el que se incluyen los plazos:

- a. Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por el Reglamento de Gestión: UN AÑO, contado desde la entrada en vigor del planeamiento que contiene la ordenación pormenorizada del Sector, es decir, el PGO, al estar este Sector directamente ordenado por el Plan General.
- b. Para la cesión y distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento: DOS AÑOS, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución.



- c. Para la realización material y completa de las obras de urbanización, DOS AÑOS, contados desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de UN AÑO desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras puedan exceder de CUATRO AÑOS, contados a partir de la entrada en vigor del PGO.

- d. Para solicitar licencia de edificación: CUATRO AÑOS, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.



B. NORMATIVA REGULADORA.

1. NORMAS GENERALES.

1. 1. NATURALEZA.

El presente documento tendrá la consideración de Normativa de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO-Sector 5.

1. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El suelo adscrito al Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO-Sector 5, incluidos los Sistemas Generales a él adscritos.

1. 3. CARÁCTER DE LOS CONTENIDOS DEL DOCUMENTO.

Se limita a establecer las condiciones de ordenación pormenorizada de aplicación en el ámbito ordenado.

Con carácter subsidiario para todo lo no regulado expresamente en la presente normativa serán de aplicación los contenidos de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación del Municipio de Tegui y en su caso por la Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

1. 4. SISTEMA DE EJECUCIÓN.

La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo mediante un Sistema de Ejecución Privada, regulándose de acuerdo con lo dispuesto al efecto en los artículos



96 y siguientes del TRLOTENc'00, y artículos 52 y siguientes del Reglamento de Gestión, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre de 2004.

1. 5. CESIONES.

Los Promotores del Plan Parcial están obligados a llevar a efecto las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos exigidas por la vigente legislación urbanística, dichas cesiones se harán a favor del Ayuntamiento de Tegui, y consistirán en:

De acuerdo al artículo 71 del TRLOTENc'00, los propietarios del suelo adscrito al sector están obligados a:

1. Ceder la superficie del suelo precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del sector, es decir, 10% s/ 12.626,998 UA= 1.268,998 Unidades de Aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento como participación en las plusvalías.

2. Ceder la superficie de suelo destinado a viales, espacios libres públicos y dotaciones, es decir;

- Parcela EL-TA-19, de 2.577 m²s, destinada a Espacio Libre Público.
- Parcela EL-TA-22, de 328 m²s, destinada a Espacio Libre Público.
- Los 5.468 m²s correspondiente a la red viaria.
- Los 2.800 m²s correspondiente al Sistema General Municipal SGM-9.c "Espacio Libre Tahíche 2" que tiene adscrito el Sector.



2. NORMATIVA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

2. 1. CONDICIONES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN A-250(VP).

1. Manzanas cuyo desarrollo debe ajustarse a los parámetros y condiciones que corresponden a la Zona de Ordenación A-250(VP), de acuerdo a los contenidos del artículo 166 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO y que se recogen en el siguiente cuadro:

Manzana	Zona de Ordenación a la que se adscribe	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)	Estándar (m ² s/viv.)	Nº máximo de parcelas	Nº máximo de viviendas	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
1	A _{250VP}	1.484,00	0,67	994,28	150	2	9	0,9400	934,6232
3	A _{250VP}	3.831,00	0,67	2.566,77	150	6	25	0,9400	2.412,7638
6	A _{250VP}	638,00	0,67	427,46	150	1	4	0,9400	401,8124
Suman A-250.VP		5.953,00		3.988,51		9	38	0,9400	3.749,1994

2. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación Exenta de aplicación a la Zona de Ordenación A-250(VP), las siguientes:

- a. Parámetros y condiciones relativas a la parcela, a efectos de parcelación de la manzana o segregación de parcelas:
 - 1) Parcela mínima: 600,00 m²s.
 - 2) Frente mínimo de parcela: 12,00 metros.
 - 3) Circulo inscrito: Diámetro mínimo 25,00 m.
 - 4) Mientras no sea parcelada la manzana, ésta tendrá la condición de parcela a los efectos de aplicación de parámetros y condiciones que corresponden a la parcela.
- b. Parámetros y condiciones relativas a la posición de la edificación:



- 1) Retranqueos mínimos de la edificación:
 - A vial: Tres (3) metros.
 - A otros linderos: Dos (2) metros.
 - 2) Separación entre conjuntos de viviendas agrupadas conformando un edificio dentro de una misma parcela: Cuatro (4) metros.
- c. Parámetros y condiciones relativas a la intensidad de edificación:
- 1) Coeficiente de edificabilidad: 0,67 m²c/m²s.
 - 2) Ocupación máxima: La que resulte de aplicar los parámetros y condiciones relativas a la posición de la edificación, es decir, la del “área de movimiento de la edificación”.
 - 3) A los efectos de parcelación de la manzana o segregación de parcelas, a cada unidad parcelaria que resulta le será de aplicación las mismas condiciones exigidas a la parcelas/manzana de la que se segrega, salvo el coeficiente de edificabilidad para el que se admite una tolerancia de $\pm 10\%$, sin que suponga dispensa de que la suma de las edificabilidades asignadas a las parcelas resultantes pueda superar el máximo determinado para la manzana en cuadro que se incorpora en el apartado 1 de este apartado.
- d. Parámetros y condiciones relativas al volumen y forma de la edificación:
- 4) Altura máxima de la edificación: dos plantas/ 7,00 m.
 - 5) Ocupación máxima planta alta: 85% de la superficie ocupada por la planta baja.
- e. Condiciones de los usos:
- 1) Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO, siendo autorizables exclusivamente en la modalidad de vivienda unifamiliar, en cualquiera de las tipologías



previstas en el artículo 66.3 de la de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO y exclusivamente las sujetas a alguno de los regímenes de protección pública previstos en la normativa sectorial de vivienda.

Se permite el desarrollo de más de una vivienda unifamiliar en una misma unidad parcelaria en los términos y condiciones fijados en el artículo 67 de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO.

- a) El número máximo de viviendas autorizables en la manzana, será el determinado en el cuadro que se incorpora en el apartado 1 del presente artículo.
 - b) La separación entre edificaciones: situados en la misma unidad parcelaria: Cuatro metros (4 m).
- 2) Todos los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario: tendrán carácter de uso asociado, y tolerado sin superar el diez por ciento (10%) de la superficie edificable de la parcela.
 - 3) Uso pormenorizado de taller en su Categoría A (taller doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
 - 4) Uso pormenorizado de oficina en su Categoría A (despacho doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
 - 5) Uso pormenorizado de aparcamiento: tendrá carácter de uso vinculado.
 - 6) Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas: tendrán carácter de uso asociado y vinculado en todas sus categorías.
 - 7) En todo caso, cuando se desarrolle más de una vivienda por unidad parcelaria éstas deberán mantenerse en régimen de propiedad horizontal.



2. 2. CONDICIONES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN A-500-

1. Manzanas cuyo desarrollo debe ajustarse a los parámetros y condiciones que corresponden a la Zona de Ordenación A-500, de acuerdo a los contenidos del artículo 168 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO, que se recogen en el siguiente cuadro:

Manzana	Zona de Ordenación a la que se adscribe	Superficie (m ² s)	Coef. Edificab. (m ² c/m ² s)	Superficie construible (m ² c)	Estándar (m ² s/viv.)	Nº máximo de parcelas	Nº máximo de viviendas	Coef. Homog.	Unidades. Aprov. (UA)
2	A ₅₀₀	3.023,00	0,46	1.390,58	250	6	12	1,4429	2.006,4679
4	A ₅₀₀	4.195,00	0,46	1.929,70	250	8	16	1,4429	2.784,3641
5	A ₅₀₀	5.595,00	0,46	2.573,70	250	11	22	1,4429	3.713,5917
Suman A-500		12.813,00		5.893,98		25	50	1,4429	8.504,4237

2. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación exenta de aplicación a la Zona de Ordenación A-500, las siguientes:

a Relativas a la parcela, a efectos de segregación o parcelación.

- 1) Parcela mínima: quinientos metros cuadrados (500 m²s).
- 2) Frente mínimo de parcela: Quince metros (15 m).
- 3) Círculo inscrito: Diámetro mínimo de quince metros (15 m).
- 4) Se admite la segregación de las manzanas definidas, en unidades parcelarios de menor superficie, en ningún de dimensiones inferiores a las determinadas para la parcela mínima.

b Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

- 1) Retranqueos mínimos:
 - a) A vial: Cuatro metros (4 m).
 - b) Restantes linderos: Tres metros (3 m).



- 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
- c Relativas a la intensidad de edificación:
- 1) Coeficiente de edificabilidad: 0,46 m²c/m²s.
 - 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación.
 - 3) A los efectos de parcelación de la manzana o segregación de parcelas, a cada unidad parcelaria que resulta les será de aplicación las mismo condiciones exigidas a las parcela/manzana de la que se segrega, salvo el coeficiente de edificabilidad para el que se admite una tolerancia de $\pm 10\%$, sin que suponga dispensa de que la suma de las edificabilidades asignadas a las parcelas resultantes pueda superar el máximo determinado para la manzana en cuadro que se incorpora en el apartado 1 de este apartado.
- d Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
- 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2).plantas.
 - 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).
 - 3) Superficie edificada en planta alta: será como máximo el 65% de la superficie edificada en la planta baja.
3. Condiciones de los usos:
- a Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO. Serán autorizadas en las siguientes condiciones y modalidades:
- 1) En la modalidad de vivienda unifamiliar aislada.
 - 2) Número máximo de viviendas autorizable en una manzana será el fijado en el en el cuadro adjunto al punto 1 de este apartado.
 - 3) En la modalidad de vivienda unifamiliar pareada, pudiendo situarse las viviendas en la misma unidad parcelaria o en dos parcelas



independientes compartiendo un lindero. Para este último caso se deberá satisfacer, sin que ello suponga dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación que corresponde a la parcela, las siguientes determinaciones:

- a) Que el retranqueo a los linderos laterales no sea inferior a tres metros (3 m).
- b) La presentación de un proyecto unitario que abarque la ordenación de la totalidad de la edificación.
 - a) La separación entre edificaciones: situados en la misma unidad parcelaria: Cuatro metros (4 m).
- b) El régimen de compatibilidades de usos será el establecido para las zonas de ordenación en tipología de edificación exenta definidas en el artículo 164 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada del PGO.

2. 3. NORMATIVA ESPECÍFICA DE LA PARCELA D-E-TA-1

1. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación exenta de aplicación a la parcela D-E-TA-1, los siguientes:

- a) Relativas a la parcela, a efectos de segregación o parcelación.
 - 1) Superficie de la Parcela D-E-TA-1 = 1.169,00 m²s.
 - 2) Parcela mínima a efecto de segregación: quinientos metros cuadrados (500 m²s).
 - 3) Frente mínimo de parcela: Quince metros (15 m).
 - 4) Círculo inscrito: Diámetro mínimo de quince metros (15 m).
- b) Relativas a la posición de la edificación en la parcela:
 - 1) Retranqueos mínimos:



- a) A vial: Cuatro metros (4 m).
- b) Restantes linderos: Tres metros (3 m).
- 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
- c) Relativas a la intensidad de edificación:
 - 1) Edificabilidad neta de la parcela: 876,75 m²c.
 - 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación.
- d) Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
 - 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2).plantas.
 - 2) Altura máxima a cornisa: Ocho metros (8 m)
 - 3) Superficie edificada en planta alta: No se fija.
- e) Condiciones de los usos:
 - 1) Uso característico: Uso pormenorizado Educativo.
 - 2) Uso alternativo y tolerado: Todos los usos que concretan el uso global comunitario, estos usos podrán llegar a sustituir total o parcialmente al uso característico, siempre que queden suficientemente justificados los niveles mínimos exigibles de prestación del servicio de acuerdo a los planes y organización de las Administraciones Públicas y el propio Plan General.
 - 3) Usos asociados: Usos pormenorizados deportivo y sociocultural, así como los de restauración y bares, y talleres, siempre que su actividad esté al servicio de la actividad educativa. Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
 - 4) Uso vinculado: Uso pormenorizado de aparcamiento, con una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada sesenta metros



cuadrados (60 m²) de superficie útil, salvo que de acuerdo a la normativa sectorial se exijan mayores dotaciones.

El Ayuntamiento podrá autorizar la reducción del nivel de dotación exigida cuando se disponga de aparcamientos de uso público suficientes en cantidad situados a una distancia no superior a doscientos metros (200 m) del establecimiento de referencia.

Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- 5) Usos incompatibles: Todo uso pormenorizado distinto a los comunitarios, salvo aquellos que puedan considerarse como usos vinculados o asociados, como el de vivienda cuando su destino sea exclusivamente el de residencia del personal de seguridad y custodia de las instalaciones.
- 6) Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO.

2. 4. NORMATIVA ESPECÍFICA DE LA PARCELA E-IU-TA-2.

1. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación exenta de aplicación a la parcela de infraestructuras urbanas E-IU-TA-2, los siguientes:

a Relativas a la parcela, a efectos de segregación o parcelación.

- 1) Superficie de la Parcela E-IU-TA-2: 330 m²s.
- 2) Parcela mínima: la parcela.



- 3) Frente mínimo de parcela: El de la parcela.
 - 4) Círculo inscrito: No se fija.
- b) Relativas a la posición de la edificación en la parcela:
- 1) Retranqueos mínimos:
 - a) A vial: Tres metros (3 m).
 - b) Restantes linderos: Dos metros (2 m), salvo en lindero que comparta con el espacio libre público, al que podrá adosarse bajo rasante.
 - 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
- c) Relativas a la intensidad de edificación:
- 1) Edificabilidad neta de la parcela: 231,00 m²c.
 - 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación.
- d) Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
- 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Una (1) planta.
 - 2) Altura máxima a cornisa: Cuatro metros (4 m).
 - 3) Superficie edificada en planta alta: No se fija.
- e) Condiciones de los usos:
- 1) Uso característico: Uso pormenorizado de infraestructuras urbanas, exclusivamente los asociados a las infraestructuras de saneamiento, incluidas plantas depuradoras de tipo anaerobias, al servicio exclusivo del sector, depósitos y estaciones transformadores y otras infraestructuras que sean necesarias para dar servicio al Sector.
 - 2) Uso alternativo: Los establecidos con carácter general en la normativa



urbanística del PGO para los usos pormenorizados que concretan el uso global comunicación e infraestructuras.

- 3) Usos asociados y vinculados: Los establecidos con carácter general en la normativa urbanística del PGO para los usos pormenorizados que concretan el uso global comunicación e infraestructuras.
- 4) Usos incompatibles: El uso pormenorizado de vivienda y alojamiento turístico.
- 5) Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO.

2. 5. NORMATIVA ESPECÍFICA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Se regularán de acuerdo a los contenidos de los puntos 3 a 7 del artículo 203 para los Espacios Libres Públicos de categoría B y C.

2. 6. NORMATIVA ESPECÍFICA DE LA RED VIARIA.

Deberá ajustarse a las determinaciones que para el sistema local viario contiene el artículo 208 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada.



3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

3. 1. SISTEMA DE EJECUCIÓN.

Para la ejecución del Plan y en base a lo dispuesto en el Artículo 64 del Reglamento de Gestión, se propone que pueda acometerse mediante cualquiera de los sistemas de ejecución privado, de los previstos en el Título III- Capítulo III, del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

3. 2. ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA.

La iniciativa para establecer el sistema concreto de ejecución privada, se ajustará a los contenidos del Título II, Capítulo II y concordantes del Título III- Capítulo III, del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión.

Al establecer el PGO directamente la ordenación pormenorizada del Sector, el alcance de la iniciativa de ejecución será el determinado en el artículo 60.a) y Sección 2ª del anteriormente citado Reglamento de Gestión; la iniciativa se referirá exclusivamente:

- Al establecimiento del concreto sistema de ejecución privada, de acuerdo a lo previsto en la Sección 1ª del anteriormente mencionado Capítulo II del Decreto 183/2004.
- A la adjudicación o atribución de la actividad de ejecución. Artículo 58.1 del Decreto 183/2004.
- A la aprobación de los pertinentes instrumentos de gestión y ejecución, de acuerdo a lo previsto por los artículo 66 a 73 del Decreto 183/2004.



3. 3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

El desarrollo del presente sector se realiza mediante intervenciones directas, tal y como establece el Título III- Capítulo III, del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión, sobre los elementos integrantes del plan, tal y como aparecen definidos o a través de instrumentos urbanísticos que puedan, o deban, complementar los actuales elementos, sin alterar la estructura general del Plan, es decir, Estudios de Detalle y Parcelaciones Urbanísticas.

3. 4. MODIFICACIONES TOLERADAS A LA PARCELACIÓN.

Se tolerará la subdivisión del suelo adscrito a cada una de las manzanas identificadas en la documentación gráfica y textos del presente documento, en parcelas de condiciones no inferiores a las exigida a la parcela mínima que corresponde a las Zonas de Ordenación A-_{250VP} y A-₅₀₀, salvo la edificabilidad que se ajustará de acuerdo al régimen de tolerancia previsto (la establecida con carácter general para la concreta zona de Ordenación con un margen de tolerancia de $\pm 10\%$), sin que suponga dispensa de la obligación de no sobrepasar la edificación que corresponde a la concreta manzana en que se ubica la parcela. El resto de las parcelas dotaciones, espacios libres y equipamientos se resolverá según lo dispuesto específicamente para cada una de ellas en la presente normativa.



4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

4. 1. CLASES DE PROYECTOS.

Para la ejecución material de las determinaciones de la presente ordenación pormenorizada del SUSO-Sector 5, será preceptiva la aprobación de los correspondientes proyectos técnicos, redactados de acuerdo a las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.

Los distintos proyectos se clasifican según su objeto de ejecución, en los siguientes tipos:

- De urbanización.
- De edificación.
- Otras actuaciones urbanísticas.
- De actividades e instalaciones.

Se regularán de acuerdo a lo previsto por el PGO y la normativa sectorial que les sea de aplicación

4. 2. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.

El proyecto técnico deberá definir de modo completo y preciso todas y cada una de las obras e instalaciones, de forma que, lo proyectado, pueda ser directamente ejecutado, por personal técnico distinto del autor.

Ningún proyecto técnico, en tanto instrumento de ejecución material, podrá alterar las determinaciones contenidas en este Plan General para el desarrollo de este Sector.



Sin perjuicio de lo anterior, en la redacción del proyecto se podrán contemplar las adaptaciones de detalle, exigidas por las características del suelo y subsuelo, si de los estudios geotécnicos que se efectuasen se concluyese, justificadamente, la necesidad de proceder a las mismas.

Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Pliegos de Condiciones Técnicas y Presupuestos, además de aquellos complementos que sean exigibles, según la clase de obra o actuación urbanística. En la redacción de los proyectos técnicos, y según la naturaleza de los mismos, se cumplirá lo dispuesto en estas Ordenanzas, Ordenanzas Complementarias y Reglamentos Técnicos vigentes de aplicación.

Cada proyecto, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de ejecución de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración del proyecto durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas.

4. 3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización deberá definir y valorar todas las obras que tengan por objeto la ejecución material de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del SUSO-Sector 5, en materia de infraestructura, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezca la presente ordenación pormenorizada del SUSO-Sector 5, o en su defecto por el PGO.

Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al autor del proyecto. Su documentación estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras y los correspondientes anejos a la memoria en el caso de que por su envergadura sean necesarios, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras.



Los proyectos de urbanización deberán integrar la totalidad del sector y podrán ser formulados por los promotores según el sistema de ejecución que determine definitivamente el desarrollo del Sector.

4. 4. PROYECTO DE EDIFICACIÓN.

El proyecto de edificación constituye el documento técnico necesario para la demolición o construcción de inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos.

Los proyectos técnicos se atenderán en su redacción, tramitación y aprobación a las condiciones establecidas para los mismos en la regulación a tal fin por el PGO.



5. DETERMINACIONES RELATIVAS AL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE URBANIZAR Y EDIFICAR.

5.1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE.

Será el definido por el artículo 71 y concordantes del TRLOTENc'00.

5.2. DERECHO A LA EDIFICACIÓN.

Se ejercitará previa obtención de las correspondientes licencias que habrán de solicitarse dentro de los plazos señalados al efecto una vez las respectivas parcelas adquieran la condición de solar, o se garantice la ejecución de la urbanización simultáneamente con la edificación, de acuerdo con lo determinado en el Art. 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como las disposiciones que a este respecto establezca el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, en su artículo 209.

5.3. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector, tendrán los deberes que establece el artículo 71.3 del TRLOTENc'00 y subsidiariamente por los artículos 46 a 66 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En base a ello los propietarios del suelo están obligados a:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, espacios libres públicos, dotaciones demás servicios públicos necesarios (alcantarillado, alumbrado público, riego y abastecimiento domiciliario de agua y telefónicas).



2. Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento el suelo que corresponde al sistema general que tiene adscrito el Sector, decir, el SGM 9.c), de 2.800 m²s.

3. Ceder obligatoriamente y gratuitamente el 10 % del aprovechamiento del sector. El aprovechamiento medio del Sector es de 12.580,3264 UA, fijándose el 10% del aprovechamiento medio de cesión a favor del Ayuntamiento en 1.258,0326 UA.

La formalización definitiva de esta cesión se materializará en el correspondiente instrumento determinado según el sistema de ejecución que se adopte definitivamente. No obstante de forma indicativa, y suponiendo se hace en suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección (Zona de Ordenación A_{-250VP} con un Ch de 0,9400) la cesión se materializa en una superficie de 1.338, 3326 m²c.

CESIONES OBLIGATORIAS		SUSO-SECTOR 5	
		Cuadro nº4	
En concepto de:	Superficie (m ² s)	Coef. Edif. (m ² c/m ² s)	Edificación (m ² c)
Dotaciones y Espacios Libres			
Dotaciones	1.169,00	0,700	876,75
Espacios Libres	2.905,00	0,100	290,50
Suman	4.074,00		1.167,25
Viales	5.468,00		
Superficie suelo	9.542,00		
Suelo SGM-9.c Adscrito	2.800,00		
TOTAL SUELO CESIÓN OBLIGATORIA	12.342,00		
SUELO DONDE DEBE MATERIALIZARSE LAS 1.258,0326 UA QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO (*)	(*) Cálculo estimativo considerando su materilización en parcela A-		1.338,3326



5.4. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se regula de acuerdo a lo dispuesto a tal efecto por el artículo 151 y 152 del TRLOTENc'00, así como por lo que dispone el Reglamento de Gestión, en sus artículos 138 y 139.



6. PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE.

Se ha analizado la idoneidad de la pieza de suelo para albergar el desarrollo que se propone, analizando su calidad natural, paisajística, así como su valor cultural. De igual forma se incluye en la ficha correspondiente al sector la evaluación y valoración ambiental, así como determinaciones de contenido ambiental, a las que se le deberán añadir las siguientes específicas.

6. 1. MEDIDAS PARA LA EFICAZ REDUCCIÓN DE LOS IMPACTOS.

Con estas medidas se persiguen dos objetivos principales: uno, evitar que se produzcan impactos sobre el medio que no son necesariamente originados por la realización del Plan Parcial y en segundo lugar, minimizar de antemano los impactos que son implícitos al mismo una vez operativo.

Estas medidas se concretan en una serie de actuaciones y recomendaciones a llevar a cabo durante toda la vida de Plan.

6. 2. OBTENCIÓN DE PRÉSTAMOS.

Los materiales necesarios para la realización de obras de explanación, relleno, etc., se obtendrán en su totalidad de los resultantes de las excavaciones que se realicen para la preparación del terreno. En el supuesto de que estos materiales sean insuficientes y se necesiten más préstamos, estos no procederán en ningún caso de las áreas inmediatas al Sector, evitando de esta forma el impacto que origina una mayor excavación.

Los materiales de otro tipo necesarios se obtendrán de cualquiera de las plantas o comercios del ramo legalmente establecidos para tal fin.



6. 3. DEPOSICIÓN DE SOBANTES.

Los materiales sobrantes de la obra y restos de materiales de construcción en ningún caso se verterán directamente al entorno (salvo provisionalmente), y de ninguna manera por las laderas de los barrancos, lo que produciría graves daños al paisaje. En todo caso se acopiarán en las parcelas que posteriormente vayan a ser urbanizadas.

Posteriormente, estos materiales se depositarán bien en vertederos controlados, (y legalmente establecidos) o, previa obtención de las autorizaciones correspondientes, en zonas que no causen impacto o que suavicen el existente.

6. 4. DAÑOS A LA VEGETACIÓN.

No se estiman necesarias medidas en este apartado dada la inexistencia de elementos de interés.

6. 5. OBTENCIÓN DE TIERRA VEGETAL.

En las áreas a ocupar por las nuevas actuaciones se procederá a levantar y apartar la capa de tierra vegetal que hubiera. Esta operación se realizará en las superficies antiguamente ocupadas por cultivos, donde la tierra aún puede tener un cierto valor para utilizarla en el ajardinamiento de las zonas verdes.

La tierra vegetal obtenida se almacenará en montículos o cordones sin sobrepasar una altura máxima de dos (2) metros, para así evitar la pérdida de sus cualidades orgánicas y bióticas. En el caso de que el período de almacenamiento sea superior a seis meses, será objeto de abonado y siembra de gramíneas

En las zonas donde se hayan realizado excavaciones o rellenos (terraplenes, medianas, zonas internas de los nudos, etc.), los 30 - 40 cm. más superficiales se rellenarán con la tierra vegetal almacenada, con el fin de asegurar un suelo de condiciones adecuadas para las labores de revegetación.



6. 6. MANTENIMIENTO DE LA MAQUINARIA.

La maquinaria a emplear en la construcción será de la mejor calidad posible de la existente en el parque insular y deberá superar regularmente las inspecciones establecidas por ley, para evitar pérdidas directas al terreno de lubricantes, combustibles, etc.

El lavado de la maquinaria se realizará en zonas específicas, en donde el agua empleada no sea vertida directamente al entorno.

Los aceites y grasas producidos por el mantenimiento de la maquinaria, (al estar éstos considerados por la legislación como Residuos Tóxicos y Peligrosos), serán entregadas a un Gestor Autorizado y legalmente establecido, para que se ocupe debidamente de su ulterior tratamiento.

6. 7. LOCALIZACIÓN DE INSTALACIONES AUXILIARES.

La ubicación de las áreas ocupadas con la maquinaria, y acopios de todo tipo, almacenes, oficinas, etc., se harán, para no producir nuevas ocupaciones de terrenos ni molestias innecesarias sobre los terrenos a intervenir.

6. 8. RESIDUOS.

En los proyectos que se realicen para el desarrollo del presente Sector, se especificará que los residuos sólidos urbanos que se produzcan en la fase de funcionamiento, deberán ser debidamente depositados en receptáculos homologados para tal fin, que a su vez serán depositados en contenedores instalados en las zonas adecuadas. Estos contenedores serán vaciados a los camiones del servicio de limpieza legalmente autorizados por la Autoridad Municipal con una periodicidad de al menos cinco veces por semana, para una mayor higiene y evitar focos de infección. Estos contenedores serán lavados por vehículos especializados para ello, con una periodicidad mínima quincenal, de tal forma que el producto de la limpieza no sea vertido al suelo, sino que quede almacenado dentro del vehículo. Todos los productos



y residuos así recolectados serán trasladados por personal autorizado hacia los vertederos o depósitos habilitados y autorizados para tal fin.

6. 9. AGUAS RESIDUALES.

Como se describe en la memoria respecto a la red de alcantarillado, se dispondrá de un sistema separativo de evacuación de residuos líquidos. La recogida de aguas, tanto de lluvias como de aguas negras, se efectuará por gravedad hasta el punto de entronque con la estación depuradora municipal, donde se llevará a cabo un tratamiento de depuración física y/o biológica y/o química antes de su reutilización o vertido posterior. La red se diseña siguiendo el trazado viario, y a una profundidad mínima de 1,50 m., o en zonas públicas no edificables.

En ausencia de estación depuradora municipal, se estará obligado a disponer de estación depuradora propia de tipo anaerobia, salvo que, de acuerdo a la normativa sectorial vigente sea posible la autorización de sistemas individuales mediante fosa séptica.

Siempre que el cálculo lo permita su pendiente se adaptará a la del terreno o calle. Se dispondrán de sumideros separados como máximo 50 m., sin que la superficie de recogida exceda de 600 m², que se acometerán a pozos que estarán separados como máximo 50 m.

El Ayuntamiento deberá elaborar una ordenanza sobre urbanización, que debe incluir la regulación de de vertidos, que debe incluir la regulación de los aspectos relacionados con tratamientos y/o limitaciones a los residuos líquidos que se generen.

En general, queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado de los siguientes elementos:

- a. Todo aquello que pudiera causar alguno de los siguientes efectos:
 - Formación de elementos inflamables o explosivos.
 - Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.



- Sedimentos, obstrucciones o atascos en las tuberías que dificulten el flujo libre de las aguas y las labores de mantenimiento.
 - Creación de condiciones ambientales tóxicas, peligrosas o molestas que dificulten el acceso del personal de inspección, limpieza y mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
 - Perturbaciones en los procesos y operaciones de las estaciones depuradoras, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento previstos en su diseño, o la reutilización de las aguas tratadas en las mismas.
- b. Los siguientes productos, cuando su cantidad pueda producir o contribuir a la producción de alguno de los efectos a que se refiere el apartado anterior:
- Gasolina, benzeno, nafta, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles, tolueno, xileno, o cualquier otro tipo de sólidos, líquidos o gases inflamables o explosivos.
 - Carburo de calcio, bromato, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc., y toda sustancia sólida, líquida o gaseosa de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa.
 - Gases procedentes de motores de explosión o cualquier otro componente que pudiera dar lugar a mezclas tóxicas, inflamables o explosivas con el aire. A tal efecto, las medidas efectuadas mediante explosímetro, en el punto de descarga de vertido a la red de alcantarillado público, deberán dar siempre valores inferiores al 10% del límite inferior de explosividad.
 - Sólidos, líquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligro para el personal encargado de la red u ocasionar alguna molestia pública.
 - Cenizas, carbonillas, arena, plumas, plástico, madera, sangre, estiércol, desperdicios de animales, pelos, vísceras, y otros cuerpos que puedan causar obstrucciones u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza.



- Disolventes orgánicos, pinturas y colorantes en cualquier proporción.
- Aceite y/o grasa de naturaleza mineral, vegetal o animal.
- Todos aquellos productos contemplados en la legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.
- Estas prohibiciones lo serán sin perjuicio de lo establecido, para algunos de los productos, en las concentraciones límites en el agua residual definidas posteriormente.

Queda prohibida la incorporación a los vertidos de las sustancias expresamente recogidas en la Ley de Residuos Tóxicos o Peligrosos o en las Directivas de la Unión Europea aprobadas en esta materia.

Si alguna instalación vertiera productos no incluidos en las citadas relaciones y que pudieran alterar los procesos de tratamiento o fueran potencialmente contaminantes, el Consejo Insular de Aguas procederá a señalar las condiciones y limitaciones para el vertido de cada uno de los referidos productos.

6. 10. EMISIÓN DE SUSTANCIAS A LA ATMÓSFERA.

Durante la fase de obras, los movimientos de tierra y el desplazamiento de máquinas y vehículos pueden provocar la emisión de grandes cantidades de polvo en suspensión. Por ello, se administrarán riegos frecuentes mediante camiones cisternas y utilizando agua de depuradoras, en aquellas zonas donde exista trasiego de vehículos y maquinaria.

Se procederá igualmente a estabilizar frente a removilizaciones los depósitos de materiales que deban conservarse para rellenos, con el fin de aminorar la dispersión de partículas sólidas. Esta estabilización se logrará mediante riegos o recubrimiento con plásticos preferiblemente.

Una vez ejecutado el Plan, habrá que tener en cuenta la emisión de gases y partículas producidos por el tránsito de vehículos por los viales del Sector, aunque no es posible establecer medidas correctoras en este punto ya que depende de la calidad



de la combustión de los motores y del régimen de conducción, es decir, que los usuarios de éstos deberán respetar la normativa.

6. 11. DIRECTRICES DE AJARDINAMIENTO.

Conocida la situación actual a través de las condiciones topográficas, geológicas, geomorfológicas y edáficas del terreno, así como su vegetación, los usos de los terrenos colindantes y las principales características climáticas y paisajísticas, se definen los criterios para la ejecución de jardines tanto privados como públicos, seleccionando las especies vegetales a introducir y los elementos de ornamentación:

- Se recomienda que las especies vegetales a introducir sean básicamente pertenecientes a la flora autóctona canaria, especialmente las correspondientes a las formaciones vegetales potenciales del sector, o bien aquellas que aun no siendo autóctonas son usuales en la jardinería canaria, siempre que su plantación no suponga un peligro de asilvestramiento.
- Especies recomendadas:

Nombre científico	Nombre vulgar	Ecosistema natural
Especies de porte arbóreo.		
<i>Dracaena draco</i>	Drago	Zona baja
<i>Phoenix canariensis</i>	Palmera	Zona baja
Especies arbustivas		
<i>Euphorbia canariensis</i>	Cardón	Zona baja
<i>Euphorbia balsamifera</i>	Tabaiba dulce	Zona baja
<i>Lotus maculatus</i>	Pico paloma	Zona baja
<i>Euphorbia aphylla</i>	Tolda	Zona baja
<i>Kleinia nerifolia</i>	Verode	Zona baja
<i>Tamarix canariensis</i>	Tarajal	Zona baja

Para las especies de porte arbóreo se utilizarán ejemplares de cuatro años con cepellón y para las de porte arbustivo de dos años con cepellón.

Dentro de las superficies ajardinadas situadas en el interior de las parcelas edificables además de aquellas especies utilizadas en el ajardinamiento de los



espacios públicos, se permitirá una mayor variedad de especies. Las especies que se recomiendan son las siguientes:

- Árboles: *Jacaranda ovalifolia*, *Spathodea campanulata*, *Carica papaya*.
- Arbustos: *Acacia farnesiana*, *Hibiscus rosa-sinensis*, *Strelitzia reginae*, *Bougavillea spectabile*, *Cycas revoluta*.
- Enredaderas y trepadoras: *Aristolachia gigantea*, *Pandorea jasminoides*, *Jasminum polyanthum*.

Una vez ejecutadas las obras, comienza un plazo de garantía, con lo que se asegura el mantenimiento y conservación de las plantaciones durante este período. Finalizado el plazo de garantía y una vez recibida la obra definitivamente será necesaria una conservación de las plantaciones como mínimo durante tres años para lograr un buen arraigo y mantener las plantas que ya entonces comenzarán a poseer un desarrollo suficiente para garantizar su propio mantenimiento. A tal efecto se debe garantizar el cumplimiento de las operaciones necesarias de: desbroces, siegas, abonado, riego, podas, reposiciones de ejemplares perdidos, escardas y tratamientos fitosanitarios.

6. 12. ILUMINACIÓN NOCTURNA.

Para la iluminación nocturna de viales, se utilizarán lámparas, convenientemente protegidas y montadas sobre luminarias que hagan que la luz se concentre hacia el suelo como mínimo 20° por debajo de la horizontal. De este modo la luz se proyecta donde se necesita aprovechándose al máximo la energía lumínica emitida. La utilización de este tipo de luminarias, produce un muy bajo impacto ambiental, tanto sobre la fauna, como en la calidad de del cielo nocturno para su contemplación por los residentes, sin renunciar a una iluminación artificial eficaz, por motivos de seguridad.

Las instalaciones de alumbrado público deberán incluir equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Será recomendable adoptar medidas reductoras del flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia.



6. 13. PROGRAMA DE ACTUACIONES POSITIVAS Y PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL.

En el presente artículo se estima que el único programa de actuaciones positivas y de seguimiento ambiental de posible aplicación es aquel encaminado a hacer efectivas las medidas correctoras y restauradoras propuestas y redactadas anteriormente, además de posibilitar la detección de alteraciones que pudieran no haber sido correctamente evaluadas.

Todas las medidas para la eficaz disminución de los impactos diseñadas en el apartado correspondiente así como las ordenanzas reguladoras establecidas en el propio plan serán estrictamente cumplidas por el promotor. Así mismo el desarrollo del proyecto estará en todo momento a disposición de cuantas inspecciones se estimen oportunas por parte de las autoridades administrativas pertinentes.

6. 14. PROGRAMA DURANTE LA FASE DE OBRAS.

Durante este período se realizarán inspecciones periódicas para comprobar el correcto cumplimiento de las medidas correctoras.

La periodicidad de estas inspecciones será como mínimo mensual; con los datos que se recojan se elaborará un informe por el Director de las Obras o el Promotor, informe que se remitirá al organismo correspondiente. También a éste se le notificará debidamente del comienzo de las obras.

En dicho informe se especificarán los siguientes factores:

- Los movimientos de tierra efectuados, especificándose su volumen.
- En el caso que sea necesario, se controlará que los áridos, arenas, tierras, picón, piedras y demás materiales, procedan de canteras debidamente autorizadas.
- Se vigilará especialmente el que no se realicen vertidos de tierras, escombros o basuras.



- La jardinería se ajustará a las directrices generales planteadas, teniendo especial cuidado en controlar que no se utilicen especies no recomendadas y que pudiesen asilvestrarse.
- Los vertidos de grasas, aceites de maquinarias serán depositados en receptores autorizados, haciendo mención en el informe de la cantidad de residuos y nombre del agente receptor autorizado.
- Asimismo se detallarán y evaluarán aquellas alteraciones que pudieron no haber sido correctamente evaluadas y las soluciones propuestas para su corrección.
- Serán restituidas las zonas de acumulación o depósitos de materiales, que extraordinariamente se ocuparan hasta su total normalización.
- Se controlará que se produzcan las mínimas emisiones de polvo a la atmósfera, para lo cual se deberán practicar riegos en la zona de trasiego de maquinaria.

Una vez concluida la fase de obras, se realizará una inspección final y se emitirá un informe donde conste el grado de cumplimiento de las medidas establecidas.

6. 15. PROGRAMA DURANTE LA FASE DE USO.

El programa se dividirá en distintos subprogramas específicos, atendiendo a los factores a controlar, que a continuación se pasan a enumerar:

- Que las actividades instaladas cumplan con lo establecido normativamente.
- Habrá que vigilar estrechamente que no se produzca ningún tipo de vertidos, fuera de los cauces reglamentarios y permitidos, directos al medio.
- Durante los dos primeros años, se realizará un muestreo cada tres meses



sobre el grado de cobertura vegetal alcanzado, determinando la reposición de ejemplares que se hayan perdido. A partir de estos dos años el muestreo se hará anualmente. Se controlará también que no aparezcan especies no recomendadas, y en caso que esto ocurriera habría que eliminarlas.

- Finalmente con los datos obtenidos se emitirá un informe anual, que contendrá además la suficiente documentación gráfica para la evaluación del informe. Aunque si durante el seguimiento y vigilancia ambiental del territorio afectado se detectaran impactos de magnitud suficiente para aplicar nuevas medidas correctoras, se informará inmediatamente al órgano competente para la correcta articulación de las mismas.



7. RÉGIMEN SUPLETORIO.

Con carácter general, todo aquello que no quede regulado en el presente Plan Parcial estará automáticamente regulado por el planeamiento municipal vigente y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.



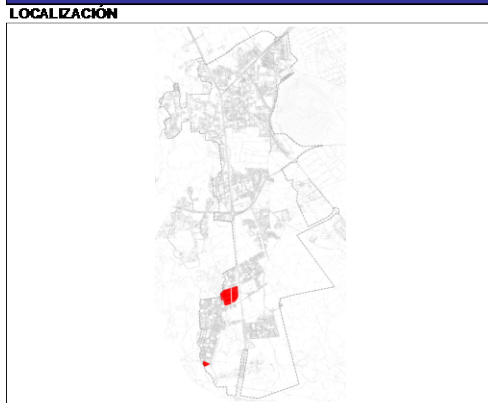
8. ANEXO FICHA.

A continuación se inserta la ficha correspondiente al Sector.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

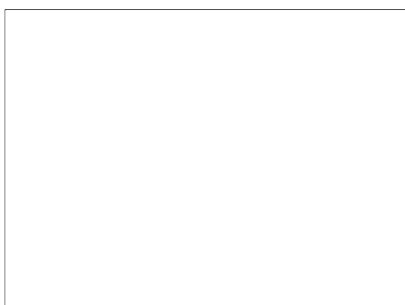
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUISE



ÁREA TERRITORIAL TAHICHE
SITUACIÓN Tahiche

Unidad Ambiental **AS-3, MP-2, APPM-1**

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL



S.U. SECTORIZADO ORDENADO - USO (E) SECTOR 5 FICHA Nº
 PLANO C.4.1.1. y C.4.1.2. S. TA-5 Hoja 1/2

PARÁMETROS BÁSICOS

SUP. TOTAL (E)	28.638 m ² s
EDIF. BRUTA	0,353 m ² c/m ² s
EDIFICABILIDAD MÁX.	10.113,49 m ² c
DENSIDAD	32 viv/ha
Nº MÁX. VIV.	92 viv
APROV. LUCRATIVO (UNIDADES DE APROV.)	12.580,3264 UA
APROV. MEDIO	0,4002 UA/m ² s
SGM INCLUIDO	0 m ² s
SGM ADSCRITO SGM-9.c	2.800 m ² s

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Z.O.	SIST. DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Nº DE PLANTAS
A ₅₀₀	Edificación aislada	Edificio exento/viv. agrupada (máx. 2 viv.)	2
A _{250VP}	Edificación aislada	Edificio exento/viv. agrupada (máx. 8 viv.)	2
A _{200VP}	Edificación aislada	Edificio exento/viv. agrupada (máx. 8 viv.)	2

USO GLOBAL (E) Residencial
CONDICIONES USOS PORMENORIZADOS Las determinadas para las Z.O. A₅₀₀, Z.O. A_{250VP} y Z.O. A_{200VP}
CONDICIONES Y PARÁMETROS DEFINITORIOS DE LA Z.O. Los determinados para las Z.O. A₅₀₀, Z.O. A_{250VP} y Z.O. A_{200VP} salvo los relativos a la intensidad de la edificación para los cuales se admite una tolerancia de coef. de edif. del ± 10% cuyo ajuste corresponderá realizarlo al Plan Parcial.

CESIONES OBLIGATORIAS

SUP. DESTINADA A EL_DOT. Y VIALES La que resulte de la propuesta de ordenación
10 % APROV. LUCRATIVO 1.258,0326 UA

SISTEMA DE EJECUCIÓN PLAZOS

PRIVADO Los máximos establecidos por el art.16.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004).

OBSERVACIONES

- La estructura viaria interior del sector se considerara vinculante. Se admiten ajustes puntuales siempre que quede garantizada la funcionalidad y conectividad con la estructura viaria colindante.
 - El nº de viviendas sujetas al régimen de protección pública resultante no podrá ser inferior al 40% de la edificabilidad residencial programada.
 - El Proyecto de Urbanización que desarrolla el Sector, deberá ser autorizado por el Cabildo de Lanzarote, de conformidad con lo que establece en el artículo 2º, apartados B1 a B3, del Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional.
 - AFECCIONES:** Serv. Carreteras. Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y su Reglamento.
- (E) DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

RESERVAS DE SUELO

A- Marco de ordenación residencial y de equipamientos

SUP. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL+ EQUIPAMIENTO 10.113,49 m²c

SUP. MÁXIMA EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO 15% EDIF. BRUTA - RESIDENCIAL VPP 40% EDIF. RESIDENCIAL.

	m ² c	% m ² c	C _{II}	U.A.
LIBRE:	5.893,98		1,4429	8.504,4237
VIVIENDA VPP (MIN. 40% m²c RESIDENCIAL) (3) (E)	3.988,51	40,36%	A ₂₀₀ 0,9400 A ₅₀₀ 1,0100	3.749,1994
EQUIP. EQUIPAMIENTOS (MÁX. 15% DE EDIF.)	231,00	2,28%	1,4143	326,7033
SUMAN	10.113,49			12.580,3264

B- Marco de ordenación de espacios libres y dotaciones

SUP. MÍNIMA: 40m²s/100m²c Y R.P. (2) 4.074,00 m²s

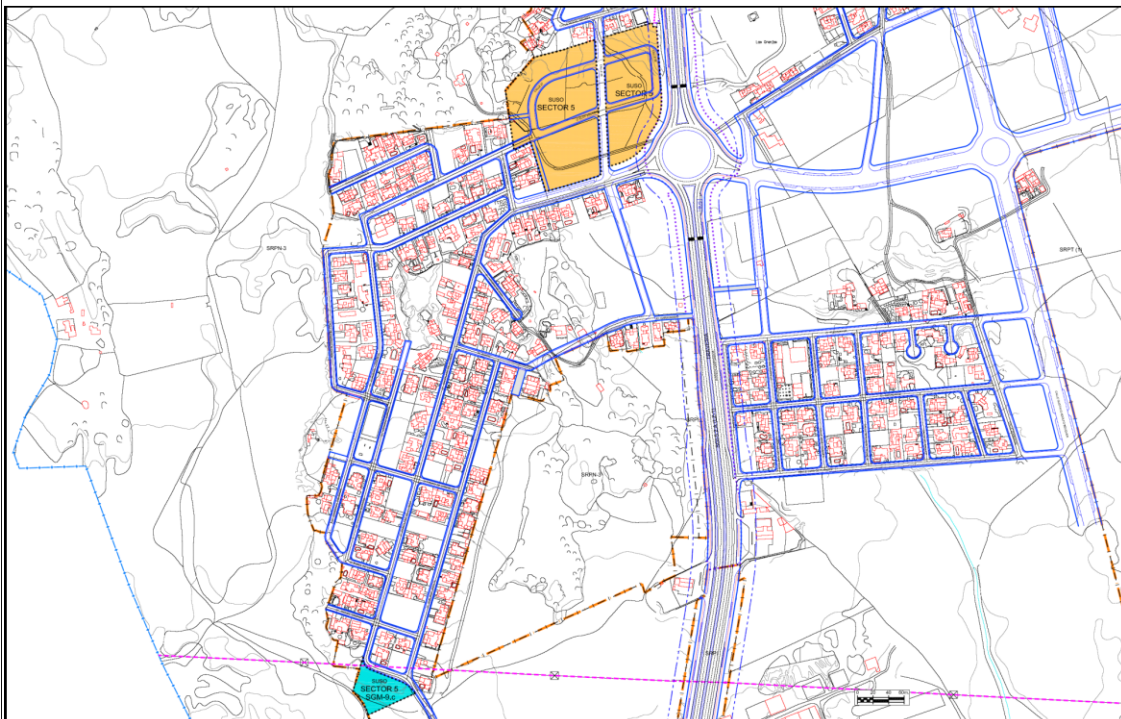
	m ² s	%
E.L. Y DOT. E.L. (MIN. 50%)	2.905,00 m ² s	71%
DOTACIONES (MIN.) min. R.P. m²s	1.169,00 m ² s	
TOTAL E.L. + DOT. ESTIMADO	4.074,00 m²s	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUISE	AREA TERRITORIAL TAHICHE	Tahiche	S.U. SECTORIZADO ORDENADO - SUSO	SECTOR 5	FICHA Nº
	SITUACIÓN		PLANO	C.4.1.1. y C.4.1.2.	S.TA-5 Hoja 2/2

DELIMITACIÓN (E)



Evaluación y Valoración ambiental

Evaluación global del Impacto			
Signo	Negativo	Positivo	
Magnitud	Mínima	Significativa	
Relación causa-efecto	Directo	Indirecto	
Complejidad	Simple	Acumulativa	
Plazo	Corto	Medio	Largo
Duración	Permanente	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	Irregular	
Continuidad	Continuo	Discontinuo	

Valoración del Impacto sobre el medio				
	Nada Significativo	Poco Significativo	Significativo	Muy Significativo
Geología				
Geomorfología				
Suelos				
Hidrología				
Vegetación				
Fauna				
Paisaje				
Usos				
Total		4	8	
Valoración Global del Impacto			POCO SIGNIFICATIVO	

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE CONTENIDO AMBIENTAL

- Serán de aplicación las determinaciones de carácter general recogidas en la normativa del Plan para el Suelo Urbanizable, así como la normativa sectorial que le sea de aplicación.
- De manera específica:
- * Se adecuará el alumbrado público a las necesidades de iluminación, utilizando técnicas que minimicen la contaminación lumínica del cielo nocturno.
 - * Para el ajardinamiento se utilizarán preferiblemente especies autóctonas.
 - * El mobiliario urbano utilizará materiales y colores que favorezcan la integración paisajística.
 - * La fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tener un acabado de materiales y estético equivalente al de la fachada.