

# EXPOSICIÓN

## DE ADOCIÓN DE LA LEY 19/2003 DE 4 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y PLAN DE

### APROBACIÓN DEFINITIVA EXPOSICIÓN DE FUNDOS

# ANEXOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

ESTUDIO Y GESTIÓN  
DE ARQUITECTURA  
Y TERRITORIO S.L. UNIP.

JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE  
C/DEL PILAR, 16-5º izq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE  
TFO:922-286303 FAX:922-286303

ARQUITECTO  
trujillo@coacffe.org



## TRATAMIENTO DE BUENAS PRÁCTICAS



CONSEJERÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL  
GOBIERNO DE CANARIAS

es an



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BUENAVISTA

(ADAPTACIÓN A LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y AL P.I.O.T.)



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: ...2.0. JUL. 2006....

CONSTA DE 242 PÁGINAS  
P.O. de la Secretaría COTMAC

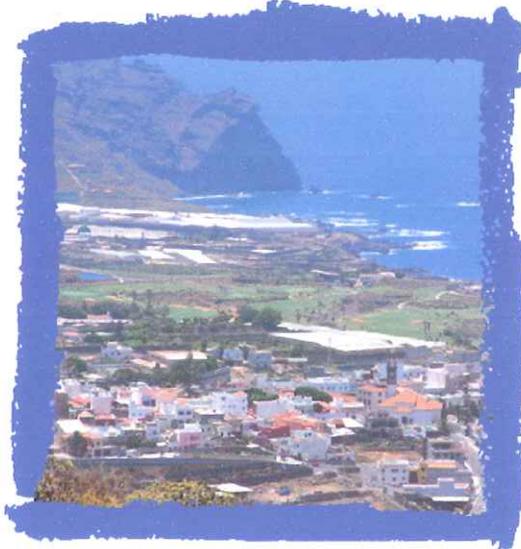


Buenavista del Norte, 17 de abril de 2007.  
El Secretario



fdo./ Francisco Javier Barón Pérez

NOVIEMBRE DE 2006



## ANEXO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO



ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIOS.L.UNIP.

**JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE**

C/DEL PILAR, 16-5º izq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE  
TFNO:922-286303 FAX:922-286303 jtrujillo@coactfe.org

ARQUITECTO

**EQUIPO REDACTOR**  
Pablo García Maffiotte Arquitecto  
Luis M. Jerez Darías Geógrafo  
Tarsis Morales Martín Geógrafo

José F. Trujillo La-Roche Arquitecto  
Juan C. Padrón Valido Delineación  
Salvador L. Núñez León Delineación  
Agoney Núñez León Delineación



ÍNDICE

**ANEXO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

1. JUSTIFICACIÓN	PAG. 1
2. ENUMERACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	PAG. 1
3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE	PAG. 2
4. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	PAG. 3
4.1 Coeficiente sobre tipología	PAG. 3
4.2 Coeficiente sobre uso característico	PAG. 4
4.3 Coeficiente sobre intensidad de aprovechamiento	PAG. 5
4.4 Coeficiente sobre situación del sector	PAG. 5
5. OTROS CRITERIOS EMPLEADOS	PAG. 6
5.1 Red viaria	PAG. 6
5.2 Cálculo de viviendas	PAG. 6
6. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN EL SUELO URBANO	PAG. 6
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 32.8 DE LA TRLOTENC	PAG. 7
8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 32.2.B.2 DE LA TRLOTENC	PAG. 9
9. INVENTARIO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	PAG. 9
<b>* FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE</b>	
<b>* FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	
<b>* FICHAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	
<b>* FICHAS DE ASENTAMIENTO RURAL</b>	
<b>* FICHAS DE PLANES ESPECIALES</b>	
<b>* FICHAS DE SISTEMAS GENERALES</b>	
<b>* FICHAS DE USOS PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO PROPUESTOS POR EL P.G.O. DE BUENAVISTA</b>	

## ANEXO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

### 1. JUSTIFICACIÓN

El presente Anexo de Instrumentos de Desarrollo Urbanístico forma parte integrante de la documentación normativa del Plan General de Ordenación de Buenavista y se realiza al objeto de establecer un inventario detallado de las acciones de planeamiento, gestión y ejecución que es necesario acometer para el desarrollo completo de sus previsiones de ordenación.

Los instrumentos de desarrollo, gestión y ejecución previstos se han agrupado en dos secciones estructuradas según la clasificación y categoría de suelo.

La primera consta de los Sectores de Suelo Urbanizable que podrán ser Sectorizados o No Sectorizados. La ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable precisará de la aprobación de los Planes Parciales correspondientes y su posterior ejecución y gestión, salvo en los planes que se encuentran ya ordenados desde el Plan General y los que tienen el Plan Parcial aprobado y se encuentran en ejecución.

En segundo lugar, los Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado que este Plan General delimita se ordenan mediante Unidades de Actuación (UA) específicas al objeto de repercutir y distribuir los beneficios y cargas asociados.

El Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias establece en su artículo 16 Condiciones para fijar los plazos máximos.

*“1.El Planeamiento no podrá establecer plazos máximos para su gestión y ejecución superiores a los establecidos en el presente artículo, salvo que contenga una justificación expresa para ello basada en la conveniencia de ampliar el período de ejecución de acuerdo al programa de actuación incluido en el instrumento correspondiente”*

El Presente PGO de Buenavista plantea un modelo territorial que se desarrolla a corto y medio plazo. El tamaño del municipio y sus limitados recursos económicos hacen conveniente que su programa de actuación se desarrolle en 8 años, repartiendo sus actuaciones en dos cuatrienios.

### 2. ENUMERACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

El conjunto de instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución previstos en este Plan General de Buenavista es el siguiente:

**Sectores Suelo Urbanizable.**

**Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado SUBLE**

**Suelo Urbanizable Residencial Ordenado SUBLE-RES-O**



Sector nº 1 Las Canteras	1º Cuatrienio
Sector nº 2 Salinas	1º Cuatrienio
Sector nº 3 Las Breveritas	1º Cuatrienio
Sector nº 4 El Tejar	En ejecución
Sector nº 6 Las Marinas	1º Cuatrienio

**Suelo Urbanizable Residencial No Ordenado SUBLE-RES-NO**

Sector Nº 7 El Toscal	2º Cuatrienio
-----------------------	---------------

**Suelo Urbanizable Industrial-Terciario-Ordenado SUBLE-IND-O**

Sector nº 5 La Cuesta	En ejecución
-----------------------	--------------

**Suelo Urbanizable Deportivo-Ocio No Ordenado SUBLE-EQ-NO**

Sector nº 8 Las Arenas	2º Cuatrienio
------------------------	---------------

**Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido SUBLE-NS-DIF**

Sector nº 9 El Cuarto	
Sector nº 10 Taco	

**Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado**

Nº 1 Triana	1º Cuatrienio
Nº 2 Los Cabildos	2º Cuatrienio
Nº 3 Dauteflor	1º Cuatrienio
Nº 4 Las Canteras	1º Cuatrienio
Nº 5 La Cancela	2º Cuatrienio
Nº 6 Cardón	2º Cuatrienio
Nº 7 La Estación	2º Cuatrienio

**3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE.**

Para el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable se requiere la redacción del correspondiente Plan Parcial, así como la constitución de la Junta de Compensación y el desarrollo de los Proyectos de Compensación y Urbanización que garanticen la transformación tanto física como jurídica del suelo. En los casos que se trate de suelos urbanizables ya ordenados desde el Plan General, no será necesaria la redacción del Plan Parcial, pero si las restantes fases. En los casos que el plan sea de ejecución pública por el sistema de expropiación, habrá que realizar el expediente de expropiación antes de la ejecución del proyecto de urbanización.