

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha:

31 OCT 2011

Santa Cruz de Tenerife



La Secretaria de la Comisión  
Belén Díaz Elías  
P.A.

*Demelza García Marichal*  
Demelza García Marichal

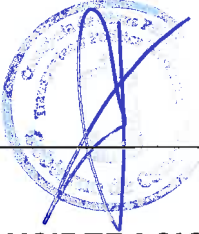
# CONSIDERACIONES PREVIAS

ALIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *A.P. Pérez* de fecha 25 OCT 2011 y conrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Ayo de fecha 25 OCT 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

## CONSIDERACIONES PREVIAS



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL

### 1.1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación de La Orotava (en adelante PGO) fue definitivamente aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2004. El citado documento entró en vigor el día 16 de julio de 2004, una vez que fue publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia.

El PGO creó la Unidad de Actuación Los Pinos 1, para completar la trama urbana creada por el Plan General de 1990 al borde de Camino Polo, Camino La Cañada y Calle El Obispo.

Sin embargo, en los planos del citado PGO no se graficaron con la precisión necesaria los edificios que habían sido anteriormente ejecutados, de acuerdo con la ordenación establecida en el mencionado Plan General de 1990. Debido a esta imprecisión y a un defecto de previsión de espacios públicos se detectan en dicha Unidad de Actuación los siguientes desajustes:

- Parte del suelo ocupado por la Plaza y el Centro Social de Los Pinos ha sido calificado como viario.
- Parte del suelo ocupado por algunos de estos edificios ha sido calificado como viario o como dotación.
- Parte del viario transversal a Camino Polo y Calle El Obispo ha sido calificado como Edificación Cerrada.
- No se han previsto parcelas destinadas a Espacios Libres.
- La superficie de la parcela destinada a Dotación es inferior a la legalmente exigible para Dotaciones y Espacios Libres.

En el mes de septiembre de 2009 el Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de la Villa de La Orotava redactó una Propuesta de Actuación en la que requería a este Área Técnica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la redacción de la Modificación del PGO en la Unidad de Actuación "Los Pinos 1", con los siguientes objetivos:



- Corregir la situación de fuera de ordenación en la que se encuentran el aludido edificio municipal y los edificios privados que presentan frente a Camino Polo y Calle El Obispo.

- Ajustar el viario de la citada Unidad de Actuación al trazado de las bocacalles existentes en dirección transversal a Camino Polo y Calle El Obispo.

- Incrementar la superficie de suelo público en la citada Unidad de Actuación hasta garantizar el porcentaje legalmente establecido y disminuir proporcionalmente el suelo y la edificabilidad residencial, manteniendo el número de viviendas previstas.

SECRETARÍA GENERAL  
Para poder constatar que el presente documento ha sido aprobado por Ayo Pleno de fecha 25 OCT 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

### 1.2. PROMOTOR

El promotor de esta Modificación del PGO de La Orotava es el Excmo. Ayto. de La Orotava, con domicilio en Plaza del Ayuntamiento, s/n, Puerto de la Cruz, y representado por su Alcalde-Presidente D. Isaac Valencia Domínguez.



26 OCT 2011

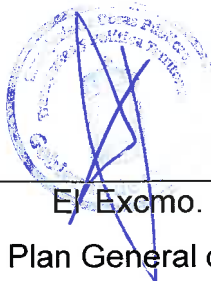
EL SECRETARIO GENERAL

### 1.3. AMBITO DE ACTUACION.

La Modificación del PGO que se pretende llevar a cabo abarca los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación Los Pinos 1, delimitada por dicho PGO (5.161,00 m<sup>2</sup>), y dos pequeñas porciones de suelo urbano consolidado situadas al Este y al Noroeste de dicha Unidad de Actuación.

Este ámbito linda:

- Por el Norte, con Camino Polo y edificio de vivienda colectiva situado en parcela calificada como suelo urbano consolidado.
- Por el Sur, con Unidad de Actuación "Los Pinos 2" y con edificios de vivienda colectiva situados en parcelas con frente a calle El Obispo y calificadas como suelo urbano consolidado.
- Por el Este, con Calle El Obispo y con edificios de vivienda colectiva situados en parcelas con frente a dicha calle y calificadas como suelo urbano consolidado.
- Por el Oeste con Unidad de Actuación "Los Pinos 2" y con edificio de vivienda colectiva situado en parcela con frente a Camino Polo y calificada como suelo urbano consolidado.



El Excmo. Ayuntamiento de La Orotava promueve la presente Modificación del Plan General de Ordenación de La Orotava con los siguientes objetivos:

a) Corregir la situación de fuera de ordenación en la que se encuentran tanto el inmueble municipal que comprende la Plaza y el Centro Social de Los Pinos, como los edificios privados que presentan frente a Camino Polo y Calle El Obispo.

b) Ajustar el viario de la Unidad de Actuación "Los Pinos 1" al trazado de las bocacalles existentes en dirección transversal a Camino Polo y Calle El Obispo.

c) Incrementar la superficie de suelo público en esta Unidad de Actuación hasta garantizar el porcentaje establecido y disminuir proporcionalmente el suelo y la edificabilidad residencial.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava de fecha 25 OCT 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

#### 1.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

La mayor parte del ámbito de esta Modificación del PGO de La Orotava (84,05%) ha sido clasificada por el citado instrumento de ordenación general como suelo urbano no consolidado, adscrito a la Unidad de Actuación "Los Pinos 1". El Sistema de Ejecución previsto en el referido PGO para la citada U.A. "Los Pinos 1" fue cualquiera de los privados (Concierto, Compensación o Ejecución Empresarial). El resto de dicho ámbito ha sido clasificado como suelo urbano consolidado (15,95%) y calificado en parte como Edificación Cerrada (7,75%) y en parte como viario (8,20%). La ordenación pormenorizada prevista por el PGO en este ámbito queda resumida en el cuadro siguiente:

26 OCT 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

CLASE DE SUELO	ZONA	ZONA	SUPERFICIE (m2s)		EDIFICABIL. (m2c)		VIV
Suelo Urbano no consolidado por la urbanización	U.A. El Monturrio	Edificación Cerrada	3126,00	5161,00	5939,00	5.939,00	59
		Dotación	1856,00				
		Viario	1179,00				
Suelo Urbano consolidado		Viario	439,92	979,21		1024,65	10
		Edificación Cerrada	539,29		1024,65		
Total			6140,21		6963,65		69

#### 1.5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

1.- Tal como ha quedado reflejado en el apartado anterior el objeto de esta Modificación es:



a) Corregir la situación de fuera de ordenación en la que se encuentran tanto el inmueble municipal que comprende la Plaza y el Centro Social de Los Pinos, como los edificios privados que presentan frente a Camino Polo y Calle El Obispo.

b) Ajustar el viario de la Unidad de Actuación "Los Pinos 1" al trazado de las bocacalles existentes en dirección transversal a Camino Polo y Calle El Obispo.

c) Incrementar la superficie de suelo público en esta Unidad de Actuación hasta garantizar el porcentaje establecido y disminuir proporcionalmente el suelo y la edificabilidad residencial.

Este documento ha sido aprobado por el Pleno de fecha 25 OCT 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

### 1.6. BASE LEGAL.

La base legal para la redacción de la presente Modificación del Plan General de Ordenación se encuentra en el contenido de los artículos 45 y 46 del DL 1/2000, en la DT. 2ª.6. del DL 1/2000 y en la DT 3ª.4 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante Ley 19/2003).



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL

El apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del DL 1/2000 establece lo siguiente:

*"En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente Texto Refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad."*

El apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 señala lo siguiente:

*"Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones"*.

Esta Modificación del PGO de La Orotava cumple todos los requisitos legales anteriormente mencionados y en su Memoria de Ordenación se acreditan suficientemente los siguientes aspectos:

- Mantenimiento del modelo territorial adoptado por el vigente PGO.
- Interés público de la reordenación introducida.



AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de fecha 25 OCT 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL

- Conveniencia y oportunidad de su tramitación.
- Adaptación a las determinaciones de la Ley 19/2003.

El art. 9 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 modificó el apartado 1 de la D.T. 3ª de la Ley 19/2003, que quedó redactado en los siguientes términos:

*"1. En tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de la presente ley, podrá iniciarse o continuarse la tramitación de los Planes Territoriales de Ordenación previstos en el artículo 23 del citado Texto Refundido, así como la de los Planes Parciales de Ordenación y de los Planes Especiales de Ordenación, correspondiendo, en todo caso, la competencia para su aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en la citada consejería.*

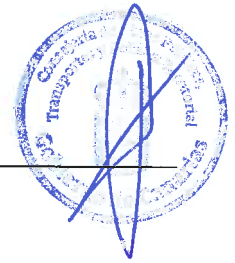
*Los planes, en todo caso, deberán ajustar sus determinaciones al citado Texto Refundido y a la presente ley, así como al planeamiento insular adaptado.*

*Serán igualmente admisibles, con las mismas condiciones de adecuación al marco normativo, las modificaciones parciales de tales planes, así como del planeamiento general o insular, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, atribuyéndose la competencia de aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando tal competencia no esté legalmente atribuida a dicho órgano colegiado al Gobierno de Canarias".*

Las determinaciones introducidas en esta Modificación del PGO de La Orotava afectan exclusivamente a la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación "Los Pinos 1" y sus aledaños, por lo que no suponen un cambio sustancial del modelo territorial vigente.

Este documento deberá ser aprobado inicialmente junto al correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental (en adelante ISA) por el Pleno del Excmo. Ayto. de La Orotava y posteriormente sometido al trámite de información pública para presentación de alegaciones.

Transcurrido dicho periodo este expediente deberá ser aprobado provisionalmente por el mencionado Pleno Municipal y definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma Canaria, previo informe favorable de la COTMAC.



# MEMORIA DE INFORMACION

OLIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Ato. Pleno de fecha 25 OCT 2011 y conrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Ayto. Orotava de fecha 25 OCT 2011 y conrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL

## MEMORIA DE INFORMACION

### 2.1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECIFICO ASUMIDO POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente tiene por objeto promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Además, por medio de esta ley se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El Anexo I de la citada Ley 9/2006 recoge el contenido del ISA, que contempla en gran medida lo recogido en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento. La determinación de la amplitud y nivel de detalle del ISA se comunicará al Excmo. Ayto. de La Orotava mediante un Documento de Referencia que incluirá además los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.

El principal objetivo de esta normativa es el de integrar los aspectos ambientales en la preparación y aprobación de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El ISA ha sido redactado por GEODOS y será sometido a información pública durante cuarenta y cinco días para posteriormente ser remitido a la COTMAC, que será el órgano ambiental, que realizará un informe de cumplimiento del contenido en función del resultado de la información pública, para que posteriormente se realice la Memoria Ambiental, texto que completará el anterior contenido del ISA para su incorporación a la Modificación del PGO y su aprobación definitiva.





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Ag. Plus de fecha 25 OCT 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL

## **2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO**

Los terrenos comprendidos en el ámbito de la presente Modificación del PGO de La Orotava se encuentran formados por un substrato básico de lavas procedentes de un centro de emisión que podría situarse en la ladera norte del sistema de cumbres centrales de la isla y que fluían hacia la costa, con una dinámica activa en su parte superior para convertirse en deslizamiento suave hacia la costa, según puede observarse en el Mapa Geológico de la Isla de Tenerife, realizado por el Instituto Geológico y Minero de España de 1.968.

Bajo un punto de vista geotécnico, de distintos estudios y sondeos realizados en la zona, parece comprobarse que el terreno está constituido por una primera capa de tierra vegetal de espesor variable, entre 0,40 m. y 1,20 m., utilizada históricamente como soporte de las actividades agrícolas. Una segunda capa de tierra arcillosa mezclada con bolos y con bastante carbonato cálcico y compacta, con profundidades de hasta 3,00 m. En ocasiones esta capa está sustituida por un aglomerado de grava arenosa con matriz arcillo-limosa, de profundidad similar. A continuación se presenta una capa de roca basáltica muy dura y resistente con profundidades variables, pero en cualquier caso siempre superior a los 15 o 20 m.

El nivel freático, es de sobra conocido, que se encuentra en las islas muy por debajo de aquellas capas interesadas en la urbanización y edificación y tampoco se encuentran sulfatos que pudieran afectar a las cimentaciones.

En conclusión, puede decirse que desde este punto de vista el terreno es apto para la urbanización desde las consideraciones expresadas.

El terreno objeto de esta Modificación del PGO de La Orotava se configura como una plataforma de escasa pendiente en dirección Este-Oeste y con una pendiente media del 12% en dirección Norte Sur.

## **2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Los terrenos en los que se desarrolla la presente Modificación están ocupados en parte por la Plaza y el centro Social de Los Pinos y por varios edificios de vivienda colectiva alineados con el Camino Polo y con la Calle El Obispo. El resto del terreno está constituido por varias explanaciones realizadas sobre antiguas huertas de cultivo, que fueron abandonadas por sus propietarios.



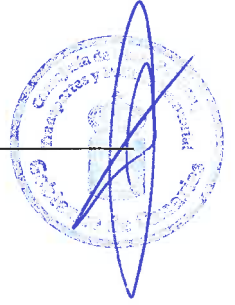
El ámbito de actuación de esta Modificación del PGO de La Orotava está limitado por el Norte y el Este respectivamente por el Camino Polo y la Calle El Obispo, que disponen actualmente de acceso rodado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones existentes como a las que se hayan de construir en la Unidad de Actuación "Los Pinos 1".

DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Ayto. Pinos de fecha 25 OCT. 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL



# MEMORIA DE ORDENACION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por A. G. Díaz de fecha 25 OCT 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL



## **MEMORIA DE ORDENACION**

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava de fecha 25 OCT 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL

### **3.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN**

#### **3.1.1. Opción 1.**

En un primer momento se planteó la reordenación de la Unidad de Actuación "Los Pinos 1", teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Ajustar los límites de la Unidad de Actuación a los linderos de los edificios de vivienda colectiva existentes en Camino Polo y Calle El Obispo.
- Alinear las calles de la Unidad de Actuación con las bocacalles existentes en dirección transversal a las vías señaladas en el párrafo anterior.
- Calificar como Dotación el espacio ocupado por la Plaza y el Centro Social de Los Pinos.
- Calificar como Espacio Libre Público una parcela situada en la manzana Sur de la Unidad de Actuación.

Esta opción fue finalmente desechada debido a que en la misma la parcela dotacional quedaba aislada en la esquina Noroeste de la Unidad de Actuación, sin comunicación con el resto de parcelas residenciales.

#### **3.1.2. Opción 2.**

Una vez descartada la Opción 1, debido a las razones expuestas y, teniendo en cuenta que la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO permite la construcción de equipamientos de titularidad pública bajo rasante de plazas y parques, se estudió la posibilidad de calificar como Espacio Libre Público la parcela ocupada por la Plaza y el Centro Social de Los Pinos y el vial anexo a dicha parcela y transversal al Camino Polo. De esta manera se lograba el objetivo de conectar peatonalmente las manzanas interiores de la Unidad de Actuación con la parcela en la que se ubican las Plaza y el Centro Social de Los Pinos.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Arto. Alonso de fecha 25.OCT.2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL

Además, se mantuvo la previsión realizada en la Opción 1 de una segunda parcela destinada a Espacio Libre Público en la manzana Sur de la Unidad de Actuación.

Esta opción fue igualmente corregida para modificar la configuración de la aludida segunda parcela destinada a Espacio Libre Público.

### **3.1.3. Opción 3.**

Teniendo en cuenta la topografía de la zona, se estimó que resultaba más adecuado disponer en la manzana Sur de la Unidad de Actuación una parcela destinada a Espacio Libre Público que ocupase gran parte del límite Norte de dicha manzana, rectificando de esta manera lo establecido en la Opción 2. Además, en dicha manzana se previó la creación de una parcela destinada a la construcción de viviendas de protección oficial.

## **3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

La presente Modificación del PGO de La Orotava se justifica en la necesidad de:

a) Corregir la situación de fuera de ordenación en la que se encuentran tanto el inmueble municipal que comprende la Plaza y el Centro Social de Los Pinos, como los edificios privados que presentan frente a Camino Polo y Calle El Obispo.

b) Ajustar el viario de la Unidad de Actuación "Los Pinos 1" al trazado de las bocacalles existentes en dirección transversal a Camino Polo y Calle El Obispo.

c) Incrementar la superficie de suelo público en esta Unidad de Actuación hasta garantizar el porcentaje establecido y disminuir proporcionalmente el suelo y la edificabilidad residencial.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Abd. Pizarro de fecha 25.OCT.2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL

### 3.3. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y DE LOS MODIFICADOS

A continuación se reproduce una tabla resumen de los parámetros urbanísticos vigentes en el ámbito de actuación de esta Modificación:

CLASE DE SUELO	ZONA	ZONA	SUPERFICIE (m2s)		EDIFICABIL. (m2c)		VIV
Suelo Urbano no consolidado por la urbanización	U.A. Los Pinos 1	Edificación Cerrada	3126,00	5161,00	5939,00	5.939,00	59
		Dotación	856,00				
		Viarío	1179,00				
Suelo Urbano consolidado		Viarío	439,92	979,21	1024,65	1024,65	10
		Edificación Cerrada	539,29				
Total			6140,21		6963,65		69

Los parámetros modificados se resumen en la siguiente tabla:

CLASE DE SUELO	ZONA	ZONA	SUPERFICIE (m2s)		EDIFICABIL. (m2c)		VIV	
Suelo Urbano no consolidado por la urbanización	U.A. Los Pinos 1	Edificación Cerrada	1755,51	5518,69	3335,46	4764,96	41	
		Ecdificación Cerrada VPO	752,37					1429,50
		Espacio Libre Público	1906,01					
		Viarío	1104,80					
Suelo Urbano consolidado		Viarío	388,31	621,52	443,10	443,10	4	
		Edificación Cerrada	233,21					
Total			6140,21		5208,08		63	



### 3.4. MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO POR EL VIGENTE PGO.

Los cambios introducidos a través de la presente Modificación no resultan sustanciales respecto del modelo territorial fijado en el PGO.

Es criterio ampliamente aceptado que las modificaciones introducidas tienen carácter sustancial cuando el conjunto de las mismas suponga una alteración importante del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbanístico vigente.

En el presente caso se mantiene la clasificación de suelo y la ordenación viaria (salvo ciertos reajustes).

Las alteraciones más significativas introducidas por esta Modificación consisten en lo siguiente:

- Se califica como Espacio Libre Público el suelo que el vigente PGO califica como Dotación.
- Se califica asimismo como Espacio Libre Público parte de la manzana Sur de la Unidad de Actuación.
- Se reajusta el trazado viario hasta hacerlo coincidir con las bocacalles existentes en dirección transversal a Camino Polo y Calle El Obispo.
- Se califica como Edificación Cerrada VPO el 30% de la superficie de suelo de uso residencial en la Unidad de Actuación.

Por tanto, las variaciones introducidas en esta Modificación, debido a su escasa entidad, no modifican el modelo territorial adoptado por el PGO.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por AS. Pinos de fecha 25 OCT 2011 y frente a este documento con el original se encuentra conforme



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado ..... por ..... de fecha 25 OCT 2011... y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL

### 3.5. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PGO.

El interés público de esta Modificación radica en conseguir los siguientes objetivos:

- Corregir la situación de fuera de ordenación en la que actualmente se encuentran la Plaza y el Centro Social de Los Pinos (afectados por el trazado de una calle prevista en dirección transversal a Camino Polo) y los edificios de vivienda colectiva existentes al borde de Camino Polo y Calle El Obispo (afectados parcialmente por la dotación y los viarios previstos)
- Ampliar en la U.A. "Los Pinos 1" la superficie destinada a Espacios Libres Públicos hasta el umbral mínimo legalmente exigido para el suelo urbano no consolidado por la urbanización.
- Ajustar el trazado viario de dicha Unidad de Actuación a la las bocacalles existentes en dirección transversal a Camino Polo y Calle El Obispo, permitiendo de esta manera el desarrollo urbanístico de dicho ámbito.

### 3.6. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PGO.

Tal como ha quedado acreditado anteriormente resulta conveniente y oportuno para el Ayuntamiento de La Orotava regularizar urgentemente la situación urbanística de la Plaza y el Centro Social de Los Pinos, que han sido recientemente inaugurados por la Corporación Municipal sobre una parcela afectada por la ejecución de un viario transversal a Camino Polo.





La entidad propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos en la U.A. "Los Pinos 1" cedió anticipadamente dicha parcela a este Ayuntamiento, el cual ejecutó sobre la misma con fondos propios un Centro Social y una Plaza en su cubierta.

### **3.7. ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 19/2003**

El apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 señala lo siguiente:

*"Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones"*

Las Directrices de Ordenación General (en adelante DOG) que influyen en la ordenación del suelo urbano se agrupan en los siguientes bloques temáticos definidos en la DOG 4:

- a) Recursos naturales.
- b) Energía y residuos.
- c) Ordenación Territorial.
- d) Infraestructuras y transportes.
- e) Patrimonio cultural y paisaje.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de fecha 25 OCT 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL

- a) Recursos naturales

- DOG 31.4 (NAD): *"Las administraciones públicas adoptarán medidas de fomento de la reutilización de las aguas y entre ellas:*

*Promover la construcción de redes separativas de saneamiento en las áreas urbanas, para la captación y reutilización de pluviales.*

*Promover, en el medio rural, la depuración y reutilización descentralizada de agua y biomasa a través de los sistemas naturales.*

*Fomentar sistemas para la reutilización doméstica de las aguas grises".*

En ficha de la U.A. Los Pinos 1 se establece, por un lado, que el proyecto de urbanización de dicha Unidad deberá prever redes separativas para aguas fecales y pluviales, al objeto de captar estas últimas para reutilización posterior y de evitar desbordamientos en la red de aguas fecales en caso de fuertes lluvias y, por otro lado, que los

edificios que se construyan en la Unidad de Actuación deberán prever redes de aguas grises.

b) Energía y residuos.

- DOG 42.3 (ND): *"El planeamiento de desarrollo deberá prever los espacios lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos, de manera que se asegure su implantación y se facilite la accesibilidad a los usuarios."*

En la ficha de la U.A. Los Pinos 1 se establece que el proyecto de urbanización de dicha Unidad deberá prever la instalación de contenedores de residuos en el viario de dicho ámbito en proporción adecuada a la población prevista.

c) Ordenación territorial.

- DOG 66.4 (ND): *"El planeamiento deberá prever, en su caso, el mantenimiento de corredores ecológicos mediante la adecuada disposición de los espacios libres públicos"*.

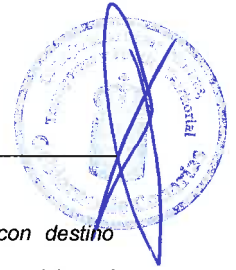
Esta Modificación del PGO de La Orotava ha previsto que se incremente en la U.A. "Los Pinos 1" la superficie Espacios Libres Públicos hasta el umbral mínimo legalmente exigido para el suelo urbano no consolidado por la urbanización. La disposición del Espacio Libre Norte permite la comunicación peatonal entre Camino Polo y las parcelas residenciales situadas en el interior de la Unidad. La configuración del Espacio Libre Sur garantiza un corredor longitudinal verde entre las parcelas residenciales de dicha Unidad.

ILICENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava el día 25 de Octubre de 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL



- DOG 70.1 (ND): *"El planeamiento urbanístico evitará, en los sectores con destino residencial, la zonificación funcional y procurará la implantación de modelos urbanos que propicien el incremento de la complejidad social y la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano."*

Esta Modificación del PGO ha previsto para la U.A. "Los Pinos 1" que el uso principal sea el residencial en tipología de Edificación Cerrada de dos plantas de altura.

No obstante lo anterior, bajo rasante del Espacio Libre Norte el Ayuntamiento de La Orotava ejecutó el Centro Social de Los Pinos.

Además, la normativa de ordenación pormenorizada del PGO admite en las parcelas residenciales usos complementarios terciarios, lo cual contribuye al incremento de la complejidad social y a la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano.

- DOG 70.2 (ND): *"Cuando no se utilicen tipologías tradicionales de manzana cerrada, se procurará la mezcla de tipologías edificatorias, con destino a segmentos de población con diferente capacidad económica, utilizando para ello, en su caso, la calificación con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección".*

En este documento se ha establecido que el 30% de la edificabilidad residencial se destinará a la construcción de 18 viviendas de protección oficial.

- DOG 77.1 (ND): *"Para una mayor eficiencia en el uso del territorio y los recursos disponibles, el planeamiento evitará las implantaciones residenciales de baja densidad, utilizando tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que permitan incrementar el uso eficiente del suelo, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad."*

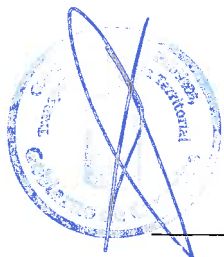
Esta Modificación del PGO plantea concentrar la edificabilidad prevista en el menor espacio posible para liberar mayor superficie de suelo para espacios públicos (54,55%), ya que el PGO vigente prevé tan solo que se ceda a la administración un 39,43% de la Unidad de Actuación.

PRELIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado ..... 25 OCT 2011 por ..... de fecha ..... y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Ato Pinos de fecha 25-OCT-2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL

De esta manera se consigue concentrar el aprovechamiento lucrativo en el 45,54% de la superficie total de la Unidad de Actuación, liberando el resto (54,55%) para viario y espacios libres municipales.

d) Infraestructuras y transportes.

- DOG 102.8 (ND): *"Será requisito para la aprobación del planeamiento de desarrollo que resuelva satisfactoriamente la integración de los nuevos espacios urbanos en los sistemas de transporte público".*

La calzada del Camino Polo ha sido proyectada en esta Modificación del PGO con amplitud suficiente para permitir la adecuada circulación de transporte público. No ha sido prevista ninguna parada de guaguas en este tramo viario debido a que actualmente no existe línea regular de transporte público que lo atraviese.

- DOG 104.2 (ND): *"El planeamiento general y el que lo desarrolle reservarán el suelo necesario para la implantación de las instalaciones y conducciones propias de las telecomunicaciones, teniendo en cuenta los usos asignados al suelo y sus niveles de protección, en su caso."*

El proyecto de urbanización de la U.A. "Los Pinos 1" deberá prever canalizaciones destinadas a telecomunicaciones bajo el viario público en proporción suficiente para la población prevista en dicha Unidad.

e) Patrimonio cultural y paisaje.

- DOG 116.2.a) (ND): *"Definición de sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad, a partir de los espacios libres existentes, como forma de integrar las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentar la densidad de las plantaciones vegetales y mejorar las condiciones ambientales urbanas."*

Esta Modificación del PGO introduce una superficie de 1906,01 m<sup>2</sup> la superficie de Espacios Libres de la Unidad de Actuación "Los Pinos 1", lo que contribuirá a mejorar las condiciones ambientales de esta zona.

- DOG 116.2.f) (ND): *"Criterios sobre calidad edificatoria, y su eventual regulación en las ordenanzas municipales, mediante el fomento de la arquitectura contemporánea de calidad y atenta a su inserción en el entorno"*.



En la ficha de la Unidad de Actuación “Los Pinos 1” se señala que deberá procurarse la producción de arquitectura contemporánea de calidad, adecuadamente insertada en el entorno.

- DOG 116.2.g) (ND): *“Normas que favorezcan la integración paisajística de las nuevas edificaciones a las condiciones topográficas y ambientales de su soporte geográfico y eviten la aparición de soluciones urbanísticas y edificatorias de notable impacto visual”.*

El vigente Plan General de Ordenación ha previsto en su normativa condiciones para la inserción de la edificación en diferentes condiciones topográficas, por lo que esta Modificación no introduce determinaciones en este sentido.

- DOG 116.2.h) (ND): *“Definición de la longitud máxima admisible a que pueden llegar la seriación de edificios repetidos o que generen fachadas continuas”.*

En la ficha de la Unidad de Actuación “Los Pinos 1” se señala que las edificaciones presentarán una longitud máxima de 100,00 m.

El ámbito de actuación de esta Modificación del PGO no se incluye dentro de ninguna de las zonas turísticas definidas por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT). Por tanto, las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT) no influyen en la ordenación que nos ocupa.

Por tanto, a través del presente apartado, a juicio del que suscribe, se justifica la adaptación de esta Revisión Parcial del PGO de La Orotava a la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Ato. Pleno de fecha 25 OCT 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL



**3.8. PREVISIÓN DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN LA U.A. LOS PINOS 1.**

A continuación se realiza un estudio comparativo entre las superficies exigibles para espacios libres, dotaciones y equipamientos por aplicación de los estándares previstos en el art. 36 del DL 1/2000 y las previstas en esta Modificación del PGO de La Orotava.

ZONA		SUPERFICIES (m2)			
		D.L. 1/2000		MODIFICACIÓN DEL P.G.O.	
SISTEMAS LOCALES	Espacios Libres	953,00	1.906,00	1.906,01	1.906,01
	Dotación	953,00			
	Equipamiento				
SISTEMAS GENERALES	Espacios Libres (5m2 x 3,3 hab./viv. x (59-59) viv.)	0,00		0,00	
Total		1.906,00		1.906,01	

**3.9. DISMINUCIÓN DE POBLACIÓN.**

La población prevista en esta Modificación del PGO para el ámbito de actuación de la misma asciende a 208 habitantes, lo cual supone una disminución de 20 habitantes respecto a la población prevista por el planeamiento vigente (228 habitantes).

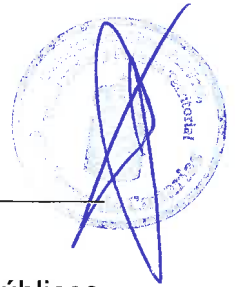
Es por ello que esta Modificación no ha incorporado superficie alguna destinada a Sistema General de Espacios Libres en la proporción de 5 m2/hab. establecida en el art. 46.5.b) del DL 1/2000.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Los Pinos de fecha 25 OCT 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL



### 3.10. ESTUDIO COMPARATIVO DE ESPACIOS PÚBLICOS

A continuación se procede a comparar los espacios públicos según la ordenación vigente y la modificada.

	Categoría de suelo urbano	Zona	Superficie (m2s)	
PGO vigente	SUNCU	Dotación	856,00	2.474,92
		Viario	1.179,00	
	SUCU	Viario	439,92	
Modificación del PGO	SUNCU	Espacio Libre Público	1.906,01	3.319,12
		Viario	1.104,80	
	SUCU	Viario	308,31	
Diferencia				844,20

A través de esta Modificación del PGO se incrementan en un 34,11% los espacios públicos que habían sido previstos en el planeamiento vigente.

### 3.11. PROGRAMA DE ACTUACIÓN .

Se ha previsto que esta Unidad de Actuación se desarrolle por cualquiera de los Sistemas de Actuación Privados.

El Ayuntamiento de la Villa de La Orotava ha construido ya la Plaza y el Centro Social de Los Pinos sobre la parcela dotacional prevista por el vigente PGO en la U.A. "Los Pinos 1".

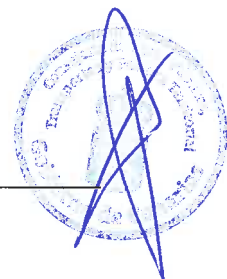
Los promotores de la citada Unidad de Actuación dispondrán de un plazo máximo de 4 años para urbanizar completamente dicho ámbito, contado a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Ato. Pleno de fecha 25 OCT 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL



### 3.12. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

#### a) Coste inicial de los terrenos.

Se estima un valor unitario de compra de estos terrenos de 70 euros/m<sup>2</sup>, que aplicado a la superficie de la Unidad de Actuación (5.518,69 m<sup>2</sup>s) supone un coste total de compra de dichos terrenos de 386.308,30 euros.

#### b) Obras de urbanización de espacios públicos.

Se procede a continuación a calcular el importe aproximado de los gastos de urbanización de los espacios públicos previstos en la U.A. El Monturrio.

#### **Gastos de obras:**

ZONA	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> s)	COSTE UNIT. (Euros/m <sup>2</sup> )	COSTE TOTAL (Euros)	
Espacio Libre Sur	639,11	125	79.888,75	324.911,75
Resto de Espacio Libre Norte	775	125	96.875,00	
Viarío	1.104,80	135	149.148,00	

#### **Gastos Generales:**

Dentro de este capítulo se engloban los siguientes costes:

- Honorarios de proyectos y dirección de obras.
- Gastos de Notaría y Registro.
- Importe de impuestos generales.
- Gastos de gestión.

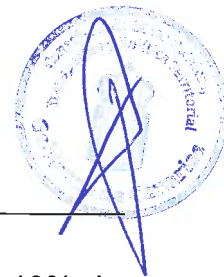
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Ayto. Pleno de fecha 25.OCT.2011 y conrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL





La totalidad de estos gastos equivale aproximadamente al 10% de los gastos de obras (32.491,17 euros).

**Gastos Globales:**

El importe total de las obras de urbanización asciende por tanto a 357.402,92 euros.

**c) Valor en venta de los solares.**

Se estima un valor de repercusión de estos solares de 200 euros/m<sup>2</sup>c, que aplicado al aprovechamiento susceptible de apropiación en esta Unidad de Actuación (4.288,48 m<sup>2</sup>c) supone un valor total de venta de estos solares de 857.692,00 euros.

**d) Beneficio de la actuación.**

El beneficio de esta actuación se obtendrá descontando del valor en venta de los solares (857.692,00 euros) el valor inicial de los terrenos (386.308,30 euros) y el coste de las obras de urbanización (357.402,92 euros).

Por tanto, el beneficio estimado en la promoción de esta Unidad de Actuación sería de 113.980,78 euros, que equivale al 15,32% de la inversión.

Dicho beneficio se considera suficiente para llevar a cabo la citada promoción.

**DECLARACIÓN:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Arq. Fernando de fecha 2.5.OCT.2011, y comentado este documento con el original se encuentra conforme.

La Orotava, octubre de 2011.

El Arquitecto:

Fdo. FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Ayto. de La Orotava de fecha 25 OCT 2011 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL

Fichero de Gestion Urbanistica

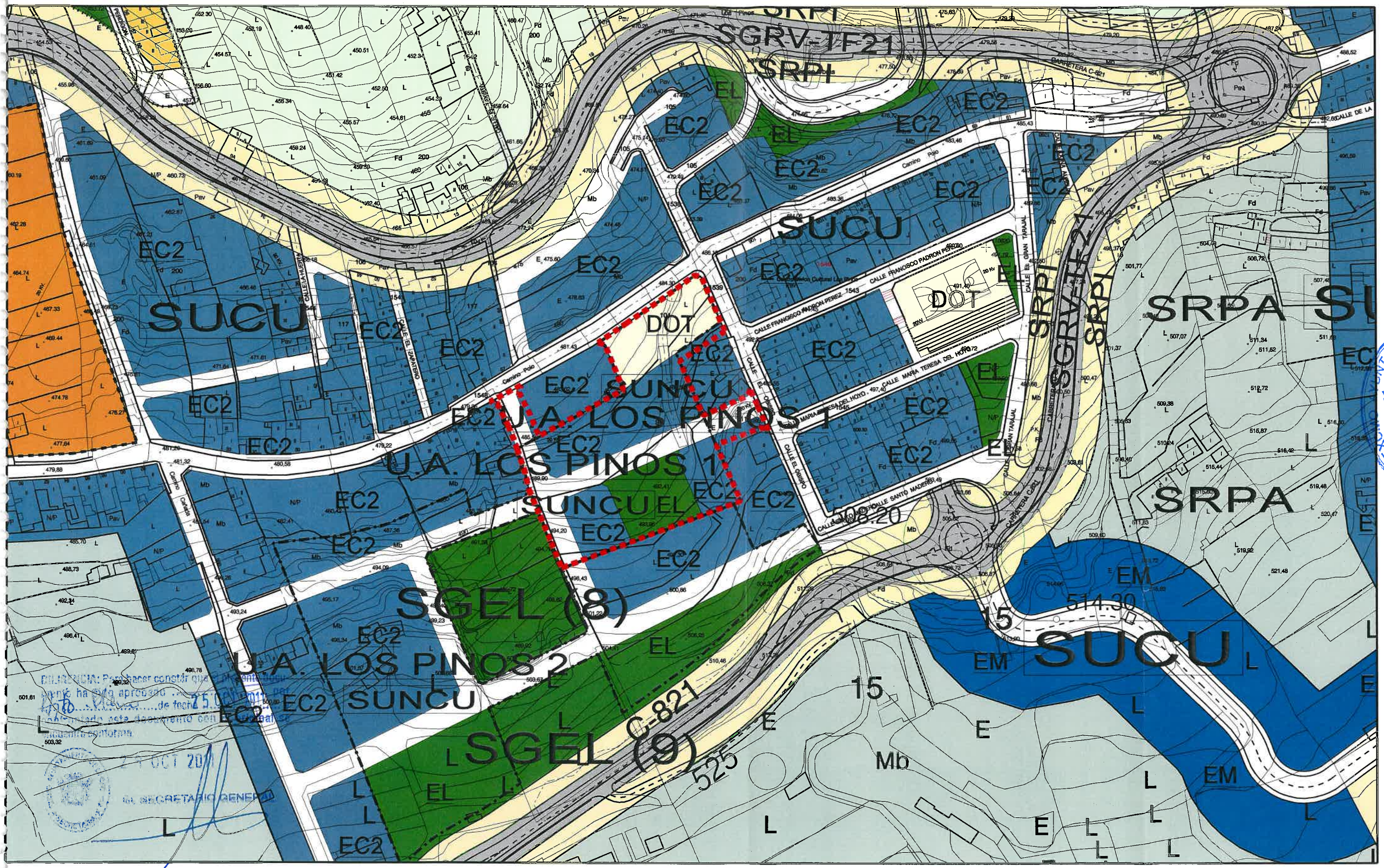
## REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

<b>UNIDAD DE ACTUACION</b>	<b>Identificacion</b>	U.A. LOS PINOS 1
<b>Situacion</b>	LOS PINOS	
<b>Area ordenacion:</b>	LOS FRONTONES	

	Tipologías	m2s	m2c/m2s	m2c	m2/viv	Num. viv
<b>Edificabilidades</b>	1 EC2	1755,51	1,90	3.355,46	80	41
	2 EC2-VPO	752,37	1,90	1.429,50	80	18
	3					
	4					
<b>Total :</b>						59

<b>Dotaciones y Equipamientos</b>	<b>Espacios libres</b>	1.906,01	m2s	<b>Total suelo unidad</b>	5.518,69	m2s
	<b>Docente</b>	0	m2s	<b>Total suelo edificable</b>	2.507,88	m2s
	<b>Deportivo</b>	0	m2s	<b>Total edificabilidad</b>	4.764,96	m2c
	<b>Sociocultural</b>	0	m2s	<b>Total de cesiones</b>	3.010,81	m2s
	<b>Viario</b>	1.104,80	m2s	<b>Edificabilidad media</b>	0,8634	m2c/m2s
<b>Sistemas generales adscritos</b>	<b>Superficie:</b>		m2s	<b>Ap-medio-ua:</b>	0,7071	Ud. Apr.
				<b>Ap-medio-area:</b>	0,8463	

<b>Gestion</b>	<b>Sistema de ejecución:</b>	PRIVADO
<b>Observaciones</b>	<p>Los edificios que se construyan en esta Unidad de Actuación deberán prever redes de aguas grises.          El proyecto de urbanización deberá prever redes separativas de aguas pluviales, fecales, contenedores de residuos y canalizaciones destinadas a telecomunicaciones en proporción adecuada a la población prevista.          En esta Unidad de Actuación deberá procurarse la producción de arquitectura contemporánea de calidad, adecuadamente insertada en el entorno.          Las edificaciones presentarán una longitud máxima de 100 m.</p>	



RESIDENCIAL	
CIUDAD JARDIN (CJ)	EDIFICACION ABIERTA (EA)
EDIFICACION CERRADA (EC)	EDIFICACION MIXTA (EM)
INDUSTRIAL	
EDIF. INDUSTRIAL CERRADA (EIC)	EDIF. INDUSTRIAL INTENSIVA (EII)
EDIF. INDUSTRIAL ABIERTA (EIA)	USO TERCIARIO (TER)
SISTEMAS GENERALES	
SISTEMA GENERAL RED VIARIA (SGRV)	SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)	

SUELO URBANIZABLE	
SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)	SECTORIZADO ORDENADO DE ORDENACION INCORPORADA (SUSO-OI)
SECTORIZADO ORDENADO POR EL PLAN GENERAL (SUSO-PG)	SECTORIZADO DIFERIDO (SUSNO-D)
SISTEMAS LOCALES	
ESPACIOS LIBRES (EL)	
DOTACIONALES/EQUIPAMIENTOS	

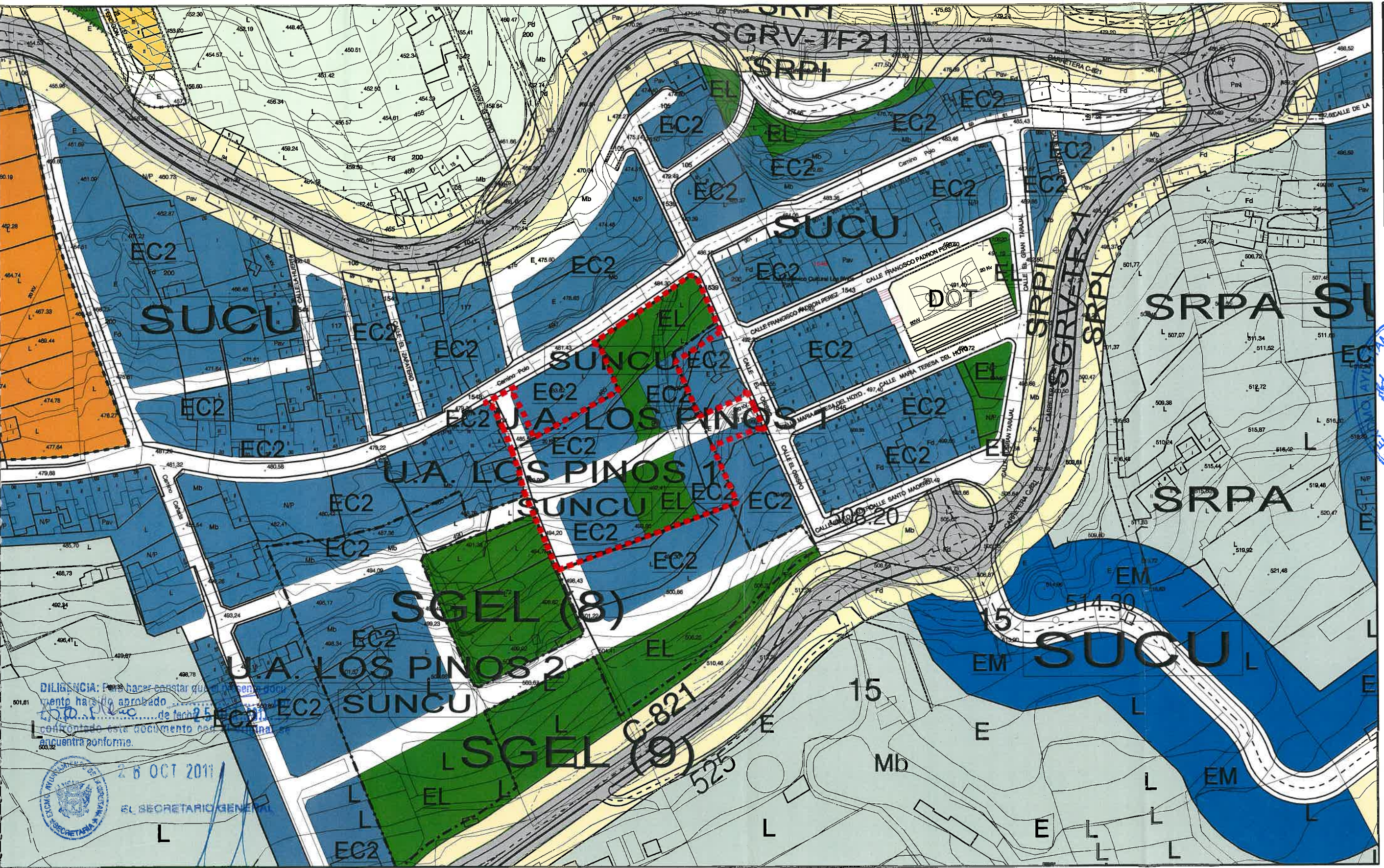
SUELO RUSTICO	
PROTECCION PAISAJISTICA (SRPP)	PROTECCION NATURAL (SRPN) P.P. LA RESBALA
PROTECCION CULTURAL (SRPC)	PROTECCION NATURAL (CORONA FORESTAL)
PROTECCION LITORAL (SRPL)	PROTECCION HIDROLOGICA (SRPH)
PROTECCION AGRICOLA (SRPA)	PROTECCION NATURAL (SRPN) R.I. PINOLERE
PROTECCION TERRITORIAL (SRPT)	PROTECCION INFRAESTRUCTURA (SRPI)
ASENTAMIENTO RURAL (SRAR)	PROTECCION NATURAL (SRPN) BARRANCOS
ASENTAMIENTO AGRICOLA (SRAA)	PROTECCION NATURAL (SRPN) -PGO
PROTECCION NATURAL (SRPN) PARQUE NACIONAL LAS CAÑADAS DE TEIDE	

LEY DE COSTAS	
LINEA DE MAR - COSTA	LINEA DE RIBERA DEL MAR
LINEA DE DISEÑO	LINEA DE TRANSITO
ZMT. ANTERIOR A LA LEY 2/2008	LINEA DE LIMITE DE PROTECCION (100%)
<p>SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA RIBERA DEL MAR, SE GRAFICA EL DOMINIO PUBLICO          SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA ZMT, ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS, SE GRAFICA EL DOMINIO PUBLICO          SI COINCIDE LA RIBERA DEL MAR CON LA ZMT. ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS, SE GRAFICA LA RIBERA DEL MAR</p> <p>EL SUELO DE LA FRANJA COSTERA SE ANOTARA          LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 20 AL 24 Y          41 Y LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS 1 Y 2 DE          LA LEY DE COSTAS</p>	
LIMITE DE SUELO URBANIZABLE	
LIMITE DE UNIDAD DE ACTUACION	
LIMITE DE CATEGORIA DE SUELO RUSTICO	

DECLARACION: Por haber constatado que el presente Plan General de Ordenación Urbana ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Orotava el día 5 de octubre de 2011, se declara válida esta documentación con carácter de definitiva.

SECRETARIO GENERAL

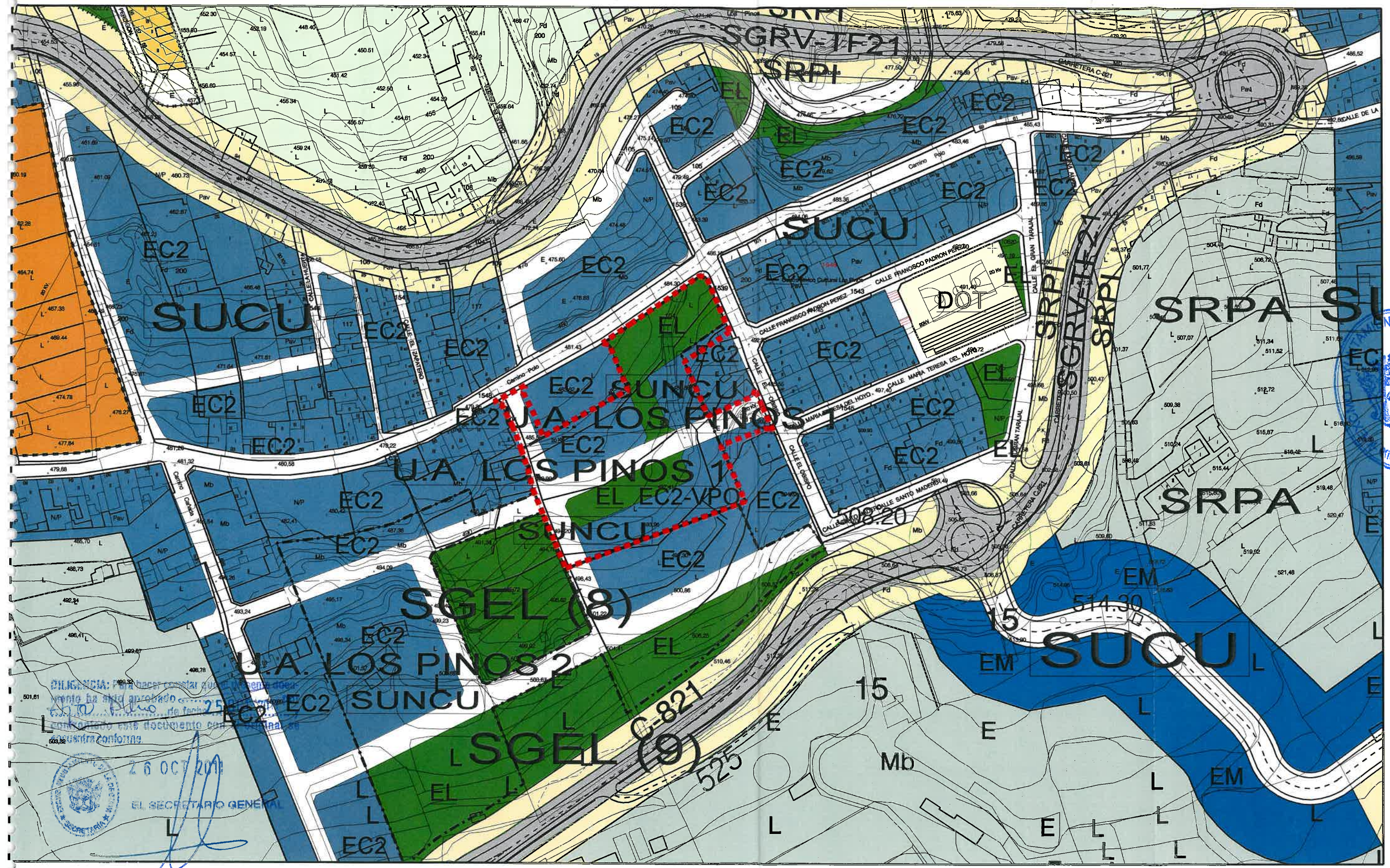
24 OCT 2011



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava de fecha 25 de octubre de 2011, en virtud de la deliberación de la Junta de Gobierno Municipal, se ha confeccionado este documento con el fin de que se encuentre conforme.

26 OCT 2011  
 EL SECRETARIO GENERAL

RESIDENCIAL	SUELO URBANIZABLE	SUELO RUSTICO	LEY DE COSTAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>CIUDAD JARDIN (CJ)</li> <li>EDIFICACION CERRADA (EC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SECTORIZADO NO ORDENADO (SUNO)</li> <li>SECTORIZADO ORDENADO POR EL PLAN GENERAL (SUSO-PG)</li> <li>SECTORIZADO ORDENADO DE ORDENACION INCORPORADA (SUSO-OI)</li> <li>SECTORIZADO DIFERIDO (SUNSD)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PROTECCION PAISAJISTICA (SRPP)</li> <li>PROTECCION CULTURAL (SRPC)</li> <li>PROTECCION LITORAL (SRPL)</li> <li>PROTECCION AGRICOLA (SRPA)</li> <li>PROTECCION TERRITORIAL (SRPT)</li> <li>ASENTAMIENTO RURAL (SRAR)</li> <li>ASENTAMIENTO AGRICOLA (SRAA)</li> <li>PROTECCION NATURAL (SRPN) PARQUE NACIONAL LAS CAÑADAS DE TEIDE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LINEA DE MAR - COSTA</li> <li>LINEA DE DESLINDE</li> <li>Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY 2/88</li> <li>LINEA DE RIBERA DEL MAR</li> <li>LINEA DE TRANSITO</li> <li>LINEA DE LIMITE DE PROTECCION (100m)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>EDIF. INDUSTRIAL CERRADA (EIC)</li> <li>EDIF. INDUSTRIAL ABIERTA (EIA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESPACIOS LIBRES (EL)</li> <li>DOTACIONALES/EQUIPAMIENTOS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PROTECCION NATURAL (SRPN) P.P. LA RESBALA</li> <li>PROTECCION NATURAL (CORONA FORESTAL)</li> <li>PROTECCION HIDROLOGICA (SRPH)</li> <li>PROTECCION NATURAL (SRPN) R.I. PINOLERE</li> <li>PROTECCION INFRAESTRUCTURA (SRPI)</li> <li>PROTECCION NATURAL (SRPN) BARRANCOS</li> <li>PROTECCION NATURAL (SRPN) -PGO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>..... LIMITE DE SUELO URBANIZABLE</li> <li>--- LIMITE DE UNIDAD DE ACUACION</li> <li>--- LIMITE DE CATEGORIA DE SUELO RUSTICO</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>EDIFICACION ABIERTA (EA)</li> <li>EDIFICACION MIXTA (EM)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SISTEMAS LOCALES</li> <li>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>INDUSTRIAL</li> <li>EDIF. INDUSTRIAL INTENSIVA (EII)</li> <li>USO TERCIARIO (TER)</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>SISTEMAS GENERALES</li> <li>SISTEMA GENERAL RED VIARIA (SGRV)</li> <li>SISTEMA GENERAL DOTACIONAL</li> </ul>			



RESIDENCIAL	
CIUDAD JARDIN (C-J)	EDIFICACION ABIERTA (EA)
EDIFICACION GERRADA (EC)	EDIFICACION MIXTA (EM)
INDUSTRIAL	
EDIF. INDUSTRIAL CERRADA (EIC)	EDIF. INDUSTRIAL INTENSIVA (EII)
EDIF. INDUSTRIAL ABIERTA (EIA)	USO TERCIARIO (TER)
SISTEMAS GENERALES	
SISTEMA GENERAL RED VIARIA (SGRV)	SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)	

SUELO URBANIZABLE	
SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)	SECTORIZADO ORDENADO DE ORDENACION INCORPORADA (SUSO-OI)
SECTORIZADO ORDENADO POR EL PLAN GENERAL (SUSO-PG)	SECTORIZADO DIFERIDO (SUSND)
SISTEMAS LOCALES	
ESPACIOS LIBRES (EL)	
DOTACIONALES/EQUIPAMIENTOS	

SUELO RUSTICO	
PROTECCION PAISAJISTICA (SRPP)	PROTECCION NATURAL (SRPN) P.P. LA RESBALA
PROTECCION CULTURAL (SRPC)	PROTECCION NATURAL (CORONA FORESTAL)
PROTECCION LITORAL (SRPL)	PROTECCION HIDROLOGICA (SRPH)
PROTECCION AGRICOLA (SRPA)	PROTECCION NATURAL (SRPN) R.I. PINOLERE
PROTECCION TERRITORIAL (SRPT)	PROTECCION INFRAESTRUCTURA (SRPI)
ASENTAMIENTO RURAL (SRAR)	PROTECCION NATURAL (SRPN) BARRANCOS
ASENTAMIENTO AGRICOLA (SRAA)	PROTECCION NATURAL (SRPN) -PGO
PROTECCION NATURAL (SRPN) PARQUE NACIONAL LAS CAÑADAS DE TEIDE	

LEY DE COSTAS	
LINEA DE MAR-COSTA	LINEA DE FISERA DEL MAR
LINEA DE DELINDE	LINEA DE TRANSITO
ZMT. ANTERIOR A LA LEY 2/88	LINEA DE LIMITE DE PROTECCION (FOM)
<p>SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA FISERA DEL MAR, SE GRAFICA EL DOMINIO PUBLICO          SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS, SE GRAFICA EL DOMINIO PUBLICO          SI COINCIDE LA FISERA DEL MAR CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS, SE GRAFICA LA FISERA DEL MAR</p> <p>EL SUELO DE LA FRONTERA COSTERA SE ATRIBUYA A LO DETERMINADO EN LOS ARTICULOS DEL 25 AL 30 Y 44 Y LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS 4 Y 7 DE LA LEY DE COSTAS</p>	
LIMITE DE SUELO URBANIZABLE	
LIMITE DE UNIDAD DE ACCTUACION	
LIMITE DE CATEGORIA DE SUELO RUSTICO	

**OFICINA PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILA DE LA OROTAVA**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido autorizado por el Sr. Secretario General de la Orotava, en virtud de su cargo, a las 10:25 horas del día 26 de Octubre de 2011.

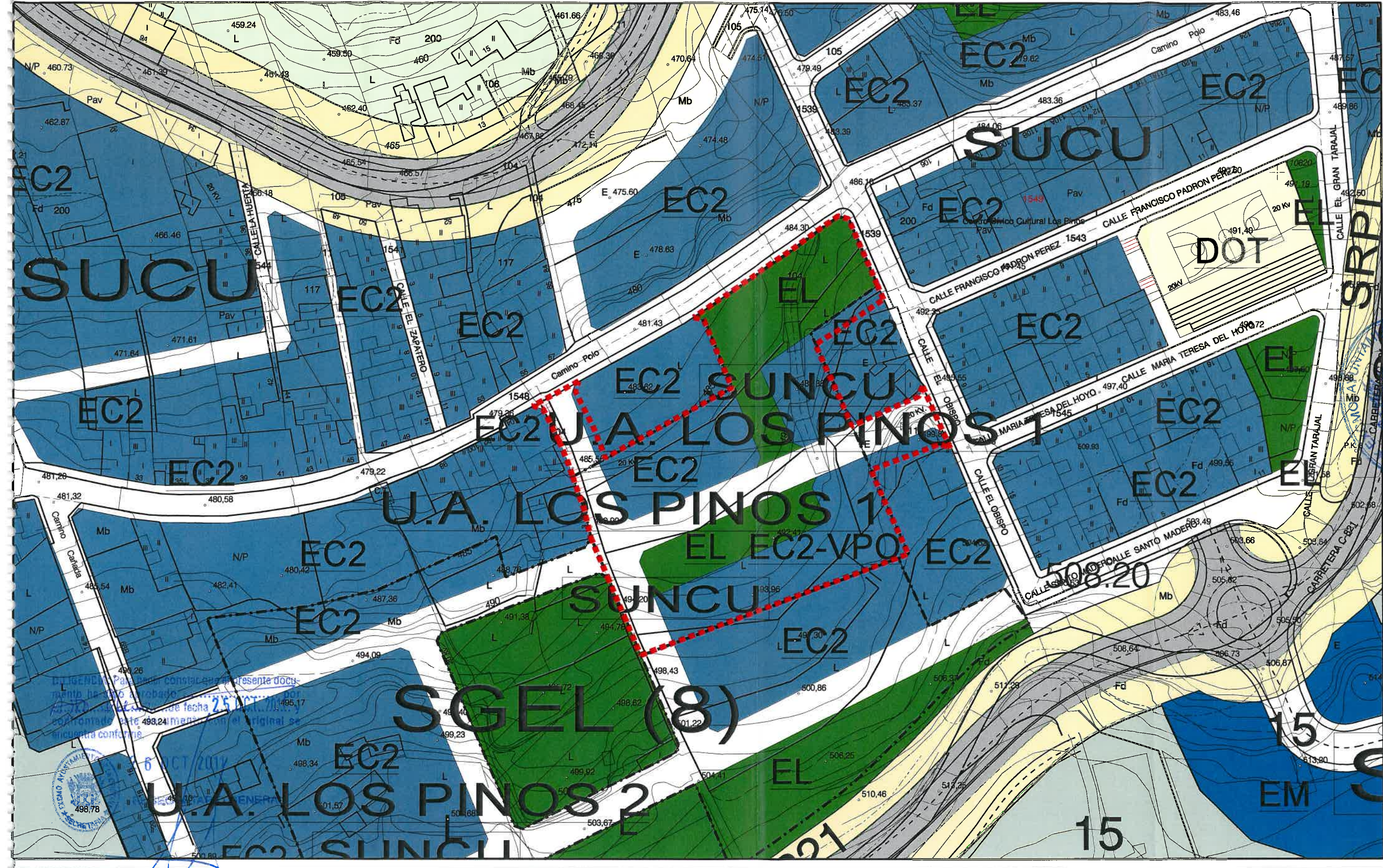
26 OCT 2011

EL SECRETARIO GENERAL



**AMBITO DE ACTUACION**  
**ESTADO REFORMADO**  
 ESCALA 1/1000

**OFICINA PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL**  
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA OROTAVA**

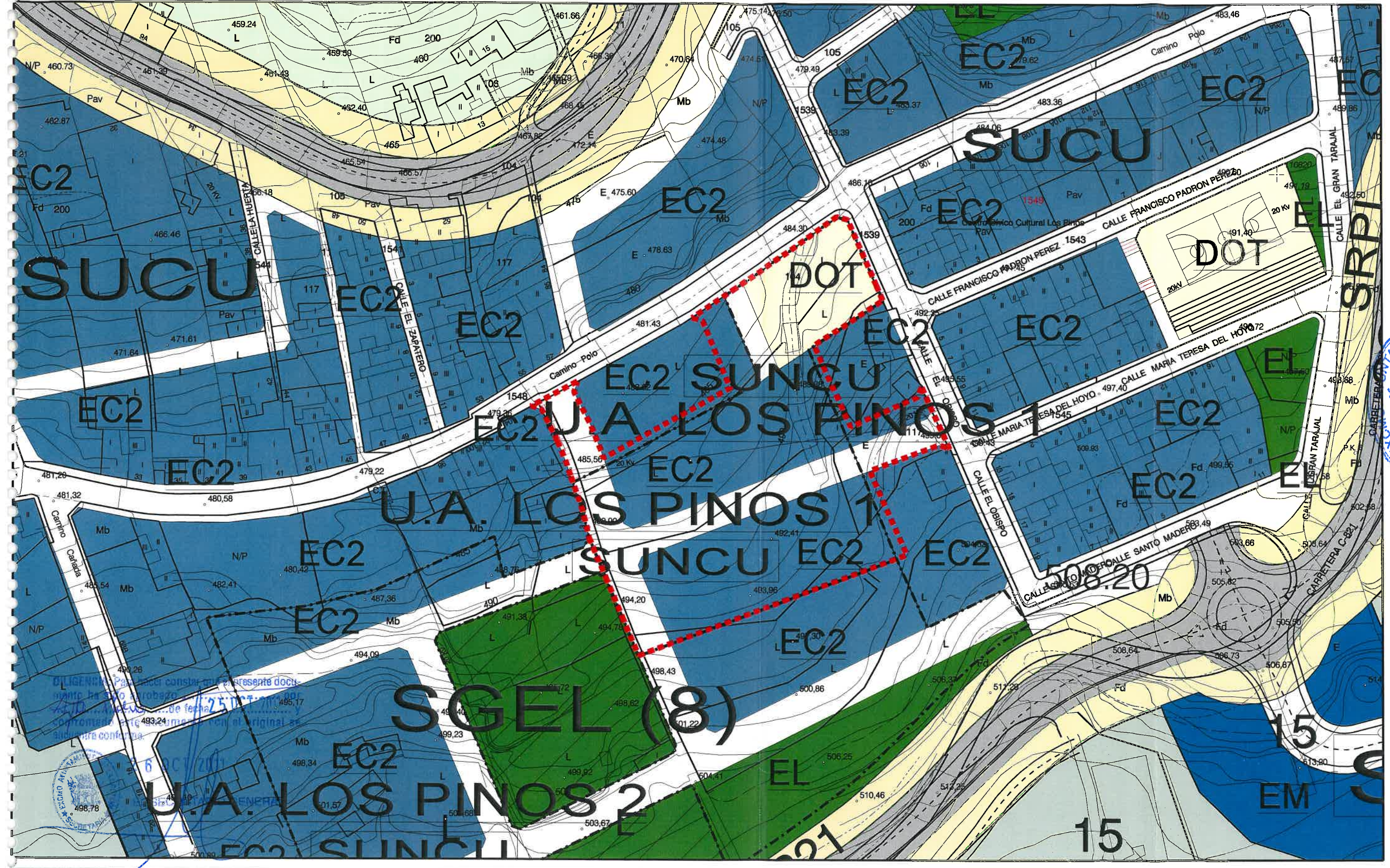


RESIDENCIAL	
CIUDAD JARDIN (CJ)	EDIFICACION ABIERTA (EA)
EDIFICACION CERRADA (EC)	EDIFICACION MIXTA (EM)
INDUSTRIAL	
EDIF. INDUSTRIAL CERRADA (EIC)	EDIF. INDUSTRIAL INTENSIVA (EII)
EDIF. INDUSTRIAL ABIERTA (EIA)	USO TERCIARIO (TER)
SISTEMAS GENERALES	
SISTEMA GENERAL RED VIARIA (SGRV)	SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)	

SUELO URBANIZABLE	
SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)	SECTORIZADO ORDENADO DE ORDENACION INCORPORADA (SUSO-OI)
SECTORIZADO ORDENADO POR EL PLAN GENERAL (SUSO-PO)	SECTORIZADO DIFERIDO (SUSNO-D)
SISTEMAS LOCALES	
ESPACIOS LIBRES (EL)	
DOTACIONALES/EQUIPAMIENTOS	

SUELO RUSTICO	
PROTECCION PAISAJISTICA (SRPP)	PROTECCION NATURAL (SRPN) P.P. LA RESBALA
PROTECCION CULTURAL (SRPC)	PROTECCION NATURAL (CORONA FORESTAL)
PROTECCION LITORAL (SRPL)	PROTECCION HIDROLOGICA (SRPH)
PROTECCION AGRICOLA (SRPA)	PROTECCION NATURAL (SRPN) R.I. PINOLERE
PROTECCION TERRITORIAL (SRPT)	PROTECCION INFRAESTRUCTURA (SRPI)
ASENTAMIENTO RURAL (SRAR)	PROTECCION NATURAL (SRPN) BARRANCOS
ASENTAMIENTO AGRICOLA (SRAA)	PROTECCION NATURAL (SRPN) -PGO
PROTECCION NATURAL (SRPN) PARQUE NACIONAL LAS CAÑADAS DE TEIDE	

LEY DE COSTAS	
LINEA DE MAR - COSTA	LINEA DE RIBERA DEL MAR
LINEA DE DELINDE	LINEA DE TRANSITO
ZMT ANTERIOR A LA LEY 22/88	LINEA DE LIMITE DE PROTECCION (100m)
<p>SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA RIBERA DEL MAR, SE GRAFICA EL DOMINIO PUBLICO          SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS, SE GRAFICA EL DOMINIO PUBLICO          SI COINCIDE LA RIBERA DEL MAR CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS, SE GRAFICA LA RIBERA DEL MAR</p> <p>EL SUELO DE LA RIBERA COSTERA SE ATRIBUYA A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 28 AL 31 Y 44 Y LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS 4 e Y 5 de LA LEY DE COSTAS</p>	
LIMITE DE SUELO URBANIZABLE	
LIMITE DE UNIDAD DE ACTUACION	
LIMITE DE CATEGORIA DE SUELO RUSTICO	



RESIDENCIAL		SUELO URBANIZABLE		SUELO RUSTICO		LEY DE COSTAS	
CIUDAD JARDIN (CJ)	EDIFICACION ABIERTA (EA)	SECTORIZADO NO ORDENADO (BUSNO)	SECTORIZADO ORDENADO DE ORDENACION INCORPORADA (SUSO-OI)	PROTECCION PAISAJISTICA (SRPP)	PROTECCION NATURAL (SRPN) P.P. LA RESBALA	LINEA DE MAR - COSTA	LINEA DE RIBERA DEL MAR
EDIFICACION CERRADA (EC)	EDIFICACION MIXTA (EM)	SECTORIZADO ORDENADO POR EL PLAN GENERAL (SUSO-PO)	SECTORIZADO DIFERIDO (MUSO-D)	PROTECCION CULTURAL (SRPC)	PROTECCION NATURAL (CORONA FORESTAL)	LINEA DE DESLINDE	LINEA DE TRANSITO
<b>INDUSTRIAL</b>		<b>SISTEMAS LOCALES</b>		PROTECCION LITORAL (SRPL)	PROTECCION NATURAL (SRPN) R.I. PINOLERA	Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY 2/2008	LINEA DE LIMITE DE PROTECCION 100M
EDIF. INDUSTRIAL CERRADA (EIC)	EDIF. INDUSTRIAL INTENSIVA (EII)	ESPACIOS LIBRES (EL)	DOTACIONALES/EQUIPAMIENTOS	PROTECCION AGRICOLA (SRPA)	PROTECCION NATURAL (SRPN) R.I. PINOLERA	<p>SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA RIBERA DEL MAR, SE GRAFICA EL DOMINIO PUBLICO</p> <p>SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE 2/2008, SE GRAFICA EL DOMINIO PUBLICO</p> <p>SI COINCIDE LA RIBERA DEL MAR CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE 2/2008, SE GRAFICA LA RIBERA DEL MAR</p> <p>SI SE LO DE LA FRANJA COSTERA SE AJUSTARÁ A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 103, 20, 30 Y 41 Y A LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS 4 Y 5 DE LA LEY DE COSTAS</p>	
EDIF. INDUSTRIAL ABIERTA (EIA)	USO TERCIARIO (TER)	<b>SISTEMAS GENERALES</b>		ASENTAMIENTO RURAL (SRAR)	PROTECCION NATURAL (SRPN) BARRANCOS	LIMITE DE SUELO URBANIZABLE	
SISTEMA GENERAL RED VIARIA (SGRV)	SISTEMA GENERAL DOTACIONAL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)		ASENTAMIENTO AGRICOLA (SRAA)	PROTECCION NATURAL (SRPN) -PGO	LIMITE DE UNIDAD DE ACUACION	
				PROTECCION NATURAL (SRPN) PARQUE NACIONAL LAS CAÑADAS DE TEIDE		LIMITE DE CATEGORIA DE SUELO RUSTICO	