

INDICE

1. MEMORIA	1
1.1. Ámbito	1
1.2. Justificación	1
1.3. Objetivos	2
1.4. Descripción de la ordenación propuesta	2
2. MODIFICACIÓN DEL ART. 36 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TACORONTE	2
3. FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN 52-PATRONATO	2
4. PLANOS	3
Planeamiento vigente	3
Ortofoto	4
Parcelario	5
Ordenación propuesta	6
Esquema de circulación rodada	7
Perfiles viario	8
Red de abastecimiento de agua potable	9
Red de saneamiento	10
Red de pluviales	11
Red de telefonía	12
Red eléctrica	13
Red de alumbrado público	14
5. TABLAS RESUMEN DE SUPERFICIES.....	15

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TACORONTE EN EL ÁMBITO DE EL PATRONATO

1. MEMORIA

1.1. Ámbito

Afecta esta modificación a un área de 7.794 m2 situada entre las carretera general del norte (TF-822) y la carretera Valle Guerra-Tejina (C-820). Se trata de un terreno con fuertes pendientes, parcialmente urbanizado y rodeado por edificaciones de tres y cuatro plantas. En su interior se encuentra una edificación singular, la "Casa Inglesa", un edificio de estilo colonial inglés, probablemente del siglo XIX, que se encuentra protegida y constituye uno de los puntos de referencia del centro urbano de Tacoronte.

Se incluye también una parcela de unos 906 m2 situada entre el ámbito señalado en el párrafo anterior y la TF-822, a través del cual se pretende mejorar la comunicación entre ambos.

1.2. Justificación

Parte del área afectada es en la actualidad edificable con una ordenanza de ciudad-jardín, (con 0,50 m2/m2 de edificabilidad) que ocupa las traseras de las edificaciones que se alinean a las carreteras, cuya ordenanza es de edificación cerrada 4 plantas; el centro de la zona, entre la edificación cerrada y la ciudad jardín, esta calificada como jardines y huertos interiores, sin edificabilidad alguna. Se trata de un área de urbanización muy débil con vías de apenas ocho metros de ancho, con un solo carril de circulación, escaso aparcamiento y aceras estrechas, situada entre dos vías muy potentes a nivel del municipio, con un conflicto de tráfico importante en el cruce entre ambas, que podría ser solucionado en buena medida utilizando el viario que atraviesa el ámbito objeto de modificación.

Por otra parte, el área está categorizada como suelo urbano consolidado, pese a no contar con viario ni con consolidación de ningún tipo. La gestión debe realizarse por tanto a través de la expropiación por parte de Ayuntamiento de los terrenos y ejecución de obras públicas ordinarias con cargo a los presupuestos generales, si bien se repercuten posteriormente los costes de urbanización a los propietarios a través de impuestos especiales.

Este sistema de gestión, altamente gravoso para la administración pública y la raquítica ordenación prevista para zona, insuficiente para los requerimientos de un

EL PLENO S. Ordinaria DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE.
 CON FECHA: 08 / 11 / 06 HA APROBADO: TOMADO CONCIEN.
 EL DOCUMENTO: MODIF. PUNT. PATRONATO. COLEG. GRAMES
 EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.
 EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 01/12/2006
 LA SECRETARÍA GENERAL.




Aprobado definitivamente por la
 Comisión de Ordenación del
 Territorio y Medio Ambiente de
 Canarias mediante acuerdo de
 fecha: 30-Nov-2006
 P.O. de Secretaría OTMTC



área urbana tan dinámica, aconsejan emprender una reforma en profundidad de la ordenación.

1.3. Objetivos

En base a lo expuesto, los objetivos vienen a incidir en los dos aspectos fundamentales en los que se detectan carencias en la zona: la gestión y el carácter de la ordenación, y son los siguientes:

- Fortalecimiento y ampliación del sistema viario para mejorar la conexión entre las carreteras generales TF-822 y C-820.
- Obtención de suelo para dotaciones y espacios libres.
- Adquisición de la "Casa Inglesa" para destinos dotacionales.
- Conseguir la autofinanciación de la operación urbanística y de la urbanización.
- Obtener una ordenación adecuada a las condiciones urbanísticas de un centro urbano dinámico, como es el casco de Tacoronte

1.4. Descripción de la ordenación propuesta

La base de la propuesta es la modificación en el sistema de gestión y, necesariamente en función de ello, de la categorización de suelo; en efecto, para conseguir la autofinanciación de la operación y adquirir los terrenos dotacionales y espacios libres es necesario plantear la categorización de suelo como urbano no consolidado y la gestión mediante alguno de los sistemas previstos por la legislación urbanística, en este caso, el sistema de concertación, habiéndose firmado ya un convenio entre el Ayuntamiento y los particulares para su iniciación. Este cambio de categorización no afecta a la parcela que da frente a la TF-822, dado que su consolidación urbana es evidente, en ella los mecanismos a emplear son los de la reordenación por convenio con el propietario manteniendo los aprovechamientos.

En segundo lugar, y para posibilitar la obtención de plusvalías urbanísticas suficientes para posibilitar la cesión de terrenos y la urbanización, se ha aumentado la edificabilidad hasta el máximo previsto para este tipo de suelos en la legislación vigente, 1,20 m²/m². Las tipologías edificatorias se han intensificado para conseguir esta edificabilidad dejando el espacio libre de cesión previsto por el artículo 36 del TRLOTENC, proponiéndose edificios de cuatro plantas, con un 90% de ocupación en parcela, para lo que se modifica este aspecto de la tipología bandas de edificación (artículo 53 de la normativa urbanística).

El viario de conexión entre las dos carreteras se ha ampliado hasta los doce metros, lo que posibilita la implantación de dos carriles de circulación, aparcamientos y amplias aceras. Este viario permite la opción de realizar un anillo viario de dirección única que paliaría en buena medida los conflictos de tráfico que se producen en el cruce de la estación.

Estas medidas permiten obtener un espacio libre de unos 2.600 m² en cuyo interior se encuentra la casa inglesa, como referente cultural y social del parque urbano más importante del municipio.

Por otra parte, y en lo que se refiere a la parcela que continúa siendo suelo urbano consolidado, por estar al borde de la TF-822, se plantea un cambio en la disposición de la edificación, que ocupará una franja de unos 16 mts de ancho paralela al lindero oeste de la intervención, liberando un vial de tráfico restringido y peatonal de acceso al parque y a la edificación. A cambio de la cesión de suelo del vial se estipula una contraprestación en forma de incremento de edificabilidad de 110,5 m² de techo.

2. MODIFICACIÓN DEL ART. 36 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TACORONTE

Se incorporará en la página 53 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación la siguiente adición al artículo 36:

Zona 1b: Bandas de edificación compacta 2

Será de aplicación para esta zona los parámetros urbanísticos dispuestos en el Art. 36 a excepción de lo especificado en el punto 2 d) del mismo referente a la ocupación máxima de la parcela y el 2 e) que quedan redactados de la siguiente forma:

d) La ocupación máxima de la parcela será del 90% de la superficie incluida en la banda edificable de 25 metros de fondo.

e) La altura máxima edificable será la señalada en los planos de ordenación correspondiente.

3. FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN 52. PATRONATO

EL PLENO S. ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE
 CON FECHA: 03/11/05 HA APROBADO, TERMINADO CONVENIENTE
 EL DOCUMENTO: MODIF. PUNT. PATRONATO. CORRCC. ERRORES
 EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACION VIGENTE.
 EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 01/12/2005
 LA SECRETARIA GENERAL



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 30-NOV-05
 P.O. SECRETARIA GENERAL

U.A. 52

Patronato

Situación y antecedentes

Hoja 10-C-17

Esta Unidad de Actuación ocupa la franja de terreno delimitada entre la carretera general C-820, que une Tejina con Tacoronte y las traseras de las edificaciones que dan frente a la TF-122.

Zonificación

Zonas	Superficie (m2s)	Coeficl. (%)	Techo (m2l)	Otros parámetros
1b.- bandas de edificación compacta	2.598,00	33,33	9.352,80	
8.- huertos y jardines interiores	227	2,91		
Total Zonas	2.825,00	36,25	9.352,80	
Sistemas				
A.- viario	1.602	20,55		
B.- equipamiento y dotaciones	-			
C.- parques, jardines y espacios libres	3.367,00	43,20		
Total Sistemas	4.969,00	63,75		
TOTAL UNIDAD	7.794,00	100	9.352,80	

Normativa específica aplicable a la Unidad

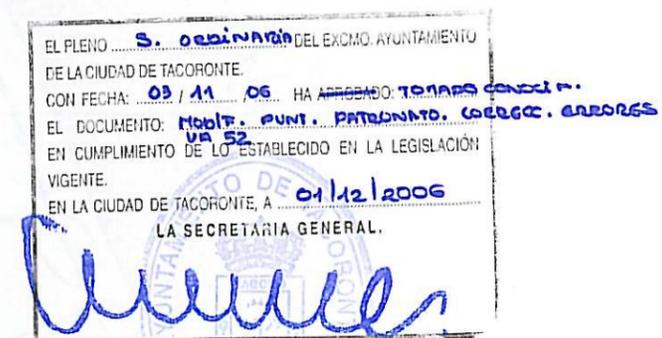
Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 36 Zona 1b: Bandas de edificación compacta

Características y objetivos.

La ordenación propuesta para esta Unidad de Actuación tiene como objetivos principales la liberación de suelo para espacio libre así como la incorporación de equipamiento complementario de carácter cultural.

Se amplía el sistema viario existente proponiendo nuevas alternativas para la descongestión del mismo en determinados puntos.

Se aumenta la edificabilidad.



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 30-NOV-05 P.O. de Secretaría OTMAC

Sistema de Actuación

Concierto

Plazo de Ejecución

Un año a partir de la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación.

TABLA COMPARATIVA

EXISTENTE					PROPUESTA				
	Superficie	Aprovecha miento por parcela	Aprovecha miento total	Edificabilidad		Superficie	Aprovecha miento por parcela	Aprovecha miento total	Edificabilidad
Huertos y jardines	820,03	0,00	0,00		Huertos y jardines	227,00	0,00	0,00	
Huertos y jardines	183,35	0,00	0,00						
Huertos y jardines	242,39	0,00	0,00						
Huertos y jardines	217,00								
Huertos y jardines	37,74	0,00	0,00						
Huertos y jardines	49,74	0,00	0,00						
TOTAL	1.550,25			0,00	TOTAL	227,00			0,0000
Zona III	350	0,50	175,00		Zona 1b	534,00	3,60	1.922,40	
Zona III	350	0,50	175,00		Zona 1b	1.106,00	3,60	3.981,60	
Zona III	350	0,50	175,00		Zona 1b	641,00	3,60	2.307,60	
Zona III	350	0,50	175,00						
Zona III	400	0,50	200,00		Zona 1b	317,00	3,60	1.141,20	
Zona III	220,05	0,50	110,03						
Zona III	745,00	0,50	372,50						
Zona III	505,48	0,50	252,74						
Zona III	157,66	0,50	78,83						
Zona III	157,66	0,50	78,83						
TOTAL ZONA III	3.585,85		1.792,93	0,50	TOTAL ZONA 1b	2.598,00		9.352,80	0,5000
Zona V	507,95	0,50	253,98	0,50					
TOTAL PARCELAS	5.644,05		2.046,90	0,36	TOTAL PARCELAS	2.825,00		9.352,80	3,6000
Espacio Libre Público y Dotaciones	787,00				Espacio Libre Público y Dotaciones	787,00			
						2.543,00			
TOTAL ELP Y DOT EQUIPAMIENTO	787,00			0,00		37,00			
					TOTAL ELP Y DOT	3.367,00			0,0000
TOTAL VIARIO	1.362,95			0,00	TOTAL VIARIO	1.602,00			0,0000
SUPERFICIE TOTAL	7.794,00		2.046,90	0,24	SUPERFICIE TOTAL	7.794,00		9.352,80	1,2000

EL PLENO S. Ordinaria DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE, CON FECHA: 08 / 11 / 05 HA APROBADO: Tomado conlim. EL DOCUMENTO: MOBIL. PUNT. PATRONATO. CORRECC. ERRORES EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACION VIGENTE. EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 01/12/2005 LA SECRETARIA GENERAL



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de

fecha: 30-NOV-05
P.O. de Escuela Chuan