

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TACORONTE

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.
DE TACORONTE EN EL ÁMBITO DE SAN JERÓNIMO- LOS
PERALES



APROBADO DEFINITIVAMENTE Y DE FORMA PARCIAL,
MEDIANTE ACUERDO DE LA COTMAC DE 23/05/2007, EN
LA PARTE QUE SE CORRESPONDE CON EL SUELO
CLASIFICADO COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO, CON
SUSPENSIÓN EN LA PARTE QUE SE CORRESPONDE AL SUELO
CLASIFICADO COMO RÚSTICO
Y, APROBADO DEFINITIVAMENTE, LEVANTADA LA
SUSPENSIÓN EN LA PARTE QUE SE CORRESPONDE AL SUELO
CLASIFICADO COMO RÚSTICO, MEDIANTE ACUERDO DE LA
COTMAC DE 30/06/2010.

La Secretaria de la COTMAC
Belén Díaz Elías
P.A. Demelza García Marichal

NORMAS URBANÍSTICAS



REVISIÓN PARCIAL DE PLANEAMIENTO EN SAN JERÓNIMO LOS PERALES

TEXTO REFUNDIDO

DICIEMBRE 2009

WALTER BELTRÁN Y ASOCIADOS SL

DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTMAC 30/06/2010.
TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL
DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010.

LA SECRETARIA GENERAL,

[Signature]

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010



1	DISPOSICIONES GENERALES.....	3
1.1	NATURALEZA, OBJETO, CONTENIDO Y EFECTOS.....	3
1.1.1	Naturaleza, y objeto.....	3
1.1.2	Documentos que integran la presente Revisión	3
1.1.3	Vigencia, derogaciones y régimen transitorio.	5
1.1.4	Determinaciones aplicables del Plan General de Ordenación vigente.	5
1.1.5	Otras determinaciones aplicables	5
1.1.6	Interpretación de la presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Tacoronte.....	5
2	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN	7
2.1	BLOQUE ABIERTO HOTELERO	7
2.1.1	Ámbito de aplicación	7
2.1.2	Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación	7
2.1.3	Altura máxima de la edificación.....	7
2.1.4	Acondicionamiento del terreno.....	8
2.1.5	Salientes y vuelos.....	8
2.1.6	Disposición de la edificación	8
2.1.7	Suministro de agua y energía	9
2.1.8	Construcciones por encima de la altura.....	9
2.1.9	Compatibilidad de usos.	10
2.1.10	Distribución de usos	10
2.2	EQUIPAMIENTO.....	10
2.2.1	Ámbito de aplicación	10
2.2.2	Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación	10
2.2.3	Otros parámetros reguladores.	11
2.2.4	Compatibilidad de usos.	11
2.3	ZONA V: RECINTO HISTÓRICO	11
2.3.1	Ámbito de aplicación	11
2.3.2	Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación	11
2.3.3	Grado de Protección:.....	11
2.3.4	Compatibilidad de usos.	12
2.4	ESPECIES VEGETALES CATALOGADAS.....	12
2.4.1	Ámbito de aplicación	12
2.4.2	Grado de Protección:.....	12
2.5	TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES.....	12
2.5.1	Acondicionamiento del terreno.....	12
2.5.2	Criterios de Aplicación en el acondicionamiento de los espacios libres.....	13



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTMAC 30/06/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 30-15 FECHA 27/10/2010.



LA SECRETARÍA GENERAL

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 27 DE OCTUBRE DE 2010



3	CALIFICACIÓN SINGULAR EN SUELO RÚSTICO.....	13
3.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	13
3.2	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	14
3.2.1	Parámetros de aprovechamiento y posición de los usos y la edificación.....	14
3.2.2	Disposición y dimensión de las edificaciones	14
3.2.3	Altura máxima de la edificación.....	14
3.2.4	Salientes y vuelos.....	14
3.2.5	Agrupación de cuerpos.	14
3.2.6	Construcciones por encima de la altura.....	15
3.2.7	Compatibilidad de usos.....	15
3.3	OTRAS CONDICIONES DE APLICACIÓN	15
3.3.1	Distribución de usos en la parcela	15
3.3.2	Acondicionamiento del terreno.....	16
3.3.3	Suministro de agua y energía	16
3.3.4	Criterios de Aplicación en el acondicionamiento de la finca ..	17

DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR COMITÉ DEL CONCEJAL
TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL
DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010
LA SECRETARÍA GENERAL
FELIX GARCÍA GONZÁLEZ, ADECUACIÓN DE SUELO



1 DISPOSICIONES GENERALES

1.1 NATURALEZA, OBJETO, CONTENIDO Y EFECTOS.

1.1.1 Naturaleza, y objeto.

1. La presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Tacoronte, se redacta al amparo de lo dispuesto en los artículos 45 y 46 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC), en lo referente al concepto de revisión y su procedencia y requisitos, y al artículo 32 en lo referente a contenidos del mismo texto legal.
2. Su objeto y contenido son los especificados en el citado 32 del citado TRLOTENC adaptados a la magnitud del ámbito y siempre con carácter complementario con respecto al PGO vigente.
3. Los efectos de la aprobación definitiva del plan serán los contenidos en el apartado 1 del artículo 44 del TRLOTENC.

1.1.2 Documentos que integran la presente Revisión

1. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

- Memoria de Información
- Planos de Información

ORTOFOTO	1/5000
UBICACIÓN	1/5000
RELIEVE Y ALTIMETRÍA	1/5000
GEOLOGÍA GEOMORFOLOGÍA	1/5000
SUELOS	1/5000
VEGETACIÓN I	1/5000
VEGETACIÓN II	1/5000
FAUNA	1/5000
RED DE ABASTECIMIENTO	1/5000
RED DE SANEAMIENTO	1/5000
SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	1/5000
USOS DEL SUELO	1/5000
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO VIGENTE	1/5000
ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE	1/2000
PARCELARIO	1/2000
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	1/2000
TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN	1/2000
USOS DE LA EDIFICACIÓN	1/2000
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	1/2000
NIVEL DE INFRAESTRUCTURAS	1/2000
ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL	1/2000
CASA DE DON LUCIO, PLANTAS Y ALZADOS	1/125
INFRAESTRUCTURAS	1/1000
MODELO DE ORDENACIÓN AVANCE	1/5000

DOCUMENTO ÚNICO. SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTIMAC 30/05/2010. TOMA COMPLEMENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 30/15 FECHA 22/10/2010.



LA SECRETARÍA GENERAL
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010.

ALTERNATIVAS AL MODELO DE ORDENACIÓN AVANCE	1/5000
UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS	1/5000

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

- Memoria de la Ordenación	
- Evaluación Ambiental	
- Normas Urbanísticas	
- Planos de Ordenación Estructural	
OE-1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	1/5000
- Planos de la Ordenación Pormenorizada	
OP-1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA	1/1000
OP-2 ZONIFICACIÓN DE USOS	1/1000
OP-3 PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURAS	1/1000
OP-4A PLANTA GENERAL ANTEPROYECTO INDICATIVO	1/1000
OP-4B DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL ANTEPROYECTO INDICATIVO	1/1000
OP-5 SECCIONES VOLUMÉTRICAS HOTEL I	1/300
OP-5 SECCIONES VOLUMÉTRICAS HOTEL II	1/300
OP-6 SECCIONES DEL VIARIO	1/100
OP-7A SECCIONES INDICATIVAS ESCUELA DE GOLF	1/1000
OP-7b SECCIONES INDICATIVAS ESCUELA DE GOLF	1/1000
- Anteproyecto Indicativo Hotel. Planos.	
1 PLANTA GENERAL DE CUBIERTA HOTEL-GOLF	1/750
2 CUBIERTA HOTEL	1/750
3 DISTRIBUCIÓN NIVEL 0	1/750
3.1 SUPERFICIE CONSTRUIDA NIVEL 0	1/750
4 DISTRIBUCIÓN NIVEL 1	1/750
4.1 SUPERFICIE CONSTRUIDA NIVEL 1	1/750
5 DISTRIBUCIÓN NIVEL 2 Y 3	1/750
5.1 SUPERFICIE CONSTRUIDA NIVEL 2 Y 3	1/700
6 HABITACIÓN TIPO A	1/100
- Anteproyecto Indicativo Escuela Municipal de Golf. Planos.	
1 PLANTA CUBIERTA	1/250
2 PLANTA BAJA	1/250
3 PLANTA SÓTANO	1/250
4 ALZADOS CASA CLUB	1/250
5 PLANTA SERVICIOS BODEGA	1/250
6 INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA	1/250
7 ALZADOS TIRABOLAS	1/250
8 ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	1/2500
9 RED DE RIEGO	1/2500
10 RED DE ALUMBRADO	1/2500
11 RED DE BAJA Y MEDIA TENSIÓN	1/2500

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

- Informe de Sostenibilidad de la Escuela Municipal de Golf.



DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR C/AYMAC 30/03/2010. TOMA CONCOMITENTE POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 38/45 FECHA 22/10/2010. LA SECRETARÍA GENERAL. ES LA CIUDAD DE TACORONTE A 23 DE OCTUBRE DE 2010.



1.1.3 Vigencia, derogaciones y régimen transitorio.

1. La presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Tacoronte entrará en vigor al día siguiente de su publicación y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto en este mismo capítulo y en la legislación vigente.
2. La presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Tacoronte sustituye en el ámbito objeto de la revisión al PGO del Municipio a aquellas disposiciones de dicho plan que sean contradictorias con las de la Revisión, que quedarán derogadas a la entrada en vigor del presente documento en el ámbito por él ordenado.

1.1.4 Determinaciones aplicables del Plan General de Ordenación vigente.

1. Para lo no dispuesto expresamente en este documento, se mantendrán en vigor las normas y disposiciones del PGO de Tacoronte vigente.

1.1.5 Otras determinaciones aplicables

1. La realización de las obras necesarias para que la parcela adquiriera la condición de solar y la ejecución de las instalaciones se efectuarán de acuerdo con las estipulaciones del convenio firmado entre los propietarios del terreno y el Ayuntamiento de Tacoronte.

1.1.6 Interpretación de la presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Tacoronte.

1. La interpretación del documento corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que con arreglo a la Ley procedan.
2. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del documento, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios. En tales casos prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos privados y equipamientos colectivos, a la creación de mayores espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y con carácter general a los intereses colectivos.
3. Los distintos documentos de la Revisión integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del plan y teniendo en cuenta la realidad social del momento en que se apliquen. Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a

DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTIMAC 30/06/2010.
TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL
DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/6/2010.



LA SECRETARÍA GENERAL
[Firma]

EN LA CIUDAD DE MÓRABIT, A 22 DE OCTUBRE DE 2010



los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

Sin embargo no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.

En todo caso se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:

- Descripción o cuantificación expresa en forma escrita. Normas Urbanísticas y Memoria.
 - Planos.
 - Regularidad y/o continuidad de los trazados.
 - Criterios generales de planeamiento.
 - Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuren en los planos.
4. Si apareciesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que determinase el plano de escala más cercana a la realidad. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si surgieran entre determinaciones de superficies fijas y en porcentajes o coeficientes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
5. Cuando las alineaciones establecidas coincidan con líneas de edificación consolidada, o con límites topográficos y físicos evidentes, no podrán ser objeto de ajuste.

DOCUMENTO ÚNICO. SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTMAC 30/JUE/2010. TOMA CONGOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 30-15 FECHA 22/10/2010. LA SECRETARÍA GENERAL. EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 12 DE OCTUBRE DE 2010.





2 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN

2.1 BLOQUE ABIERTO HOTELERO

Se introduce una nueva tipología edificatoria que se configura como un bloque aislado de baja ocupación de acuerdo a las determinaciones expresadas en los siguientes puntos.

2.1.1 Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación a la totalidad de la parcela grafiada en los planos de ordenación con la trama correspondiente a Bloque Abierto Hotelero. Esta parcela tiene una superficie total de 25.946 m² y será indivisible.

2.1.2 Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación

1. Los parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación en bloques abiertos hotelera son los siguientes:

- Tipología.....	Aislada
- Edificabilidad máxima.....	0,40 m ² /m ²
- Ocupación máxima.....	30 %
- Nº de plantas máximo.....	2
- Retranqueo de vial.....	10 m
- Retranqueo lateral.....	5 m
2. La superficie libre de parcela deberá dedicarse al menos en un 50% a jardines o plantaciones y deberá sustentar como mínimo un elemento arbóreo de gran porte por cada 200 metros cuadrados o fracción, que, en el momento de su plantación tendrán como mínimo tres metros (3) de fuste.
3. Los sótanos y semisótanos estarán incluidos dentro de la ocupación máxima y se ajustarán a los retranqueos permitidos.
4. Para mantener la relación entre la Casa de Don Lucio y el camino y su carácter aislado, la nueva edificación se retranqueará un mínimo de cinco (5) metros. La conexión deberá realizarse a través de cuerpos de 5 metros de ancho de crujía como máximo. Entre la edificación hotelera y al Camino de Los Perales se establecerá una franja ajardinada que integrará los accesos y aparcamientos y que creará a través de la implantación de vegetación de porte un filtro con respecto a la edificación hotelera.

2.1.3 Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de cornisa de la edificación se fija en siete metros con veinte centímetros (7,20 mts). La altura máxima de coronación se fija en ocho metros (8,00 mts), para las los bloques que alcancen dos plantas de altura, y en cinco metros (5,00 mts) para las que sólo alcancen una planta.

DOCUMENTO ÚNICO. SEGÚN ACUERDO DE
 APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTAC 30/02/2011.
 TOMA CONVENIMIENTO POR DECRETO DEL COMITÉ AL
 DELEGADO Nº 0045 FELIX 22/04/2010.
 LA SECRETARÍA GENERAL
 EN LA OFICINA DE TACORONTE, A LOS DIEZ DÍAS DE JUNIO DE 2010



2. La altura en número de plantas y la altura de coronación habrán de cumplirse en cualquier punto del terreno ocupado por la edificación. La altura de cornisa se medirá en cada una de las fachadas desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela hasta la parte inferior del último forjado.
3. La altura de cornisa se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a ciento veinte (120) centímetros.
4. Si la diferencia de rasante entre los extremos de la fachada fuera superior a ciento veinte (120) centímetros, la altura de cornisa se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y en intervalos sucesivos de seis metros a partir de este último punto.
5. En el supuesto de cubierta inclinada, la altura máxima de cornisa será de seis metros con veinte centímetros (6,20 metros), medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada. La cumbra no superará un metro con ochenta centímetros (1,80) a partir de la altura máxima anterior.

2.1.4 Acondicionamiento del terreno

1. Cuando por la pendiente del terreno, la diferencia de cota entre dos puntos de la rasante del terreno en una fachada, sea en la alineación de vial o en las fachadas interiores, superior a 1,20 metros, habrá que realizar un acondicionamiento topográfico de la parcela que habrá de respetar las disposiciones generales establecidas en este artículo.
2. Dicho acondicionamiento consistirá en la ejecución de desmontes y/o terraplenes para la formación de plataformas en las que encajar la planta baja de la edificación.
3. La diferencia de cota entre cualquier punto de las plataformas creadas y el terreno natural no podrá ser superior a los tres metros.
4. La diferencia de cota entre dos plataformas consecutivas no será superior a tres (3,00) metros de media, con un máximo absoluto puntual de cuatro (4) metros. Se procurará la compensación entre desmontes y terraplenes de modo que los excedentes de tierras o las necesidades de aportación sean mínimas.
5. La anchura de los bancales resultantes no será inferior a diez (10) metros.

2.1.5 Salientes y vuelos.

1. Los cuerpos volados sólo se admiten dentro de la ocupación máxima y ajustándose a los retranqueos permitidos.

2.1.6 Disposición de la edificación

1. Las edificaciones deberán realizarse en las parcelas designadas conforme al plano de ordenación pormenorizada OP-2: Zonificación

DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTIAAC 30/06/2010, TOMA CONFORMIDAD POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 80/15 FECHA 27/07/2010. LA SECRETARÍA GENERAL

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 27 DE JULIO DE 2010.



de usos, con las dimensiones máximas y condiciones estipuladas en el artículo 2.1.2 y conforme a la disposición establecida en la documentación gráfica del anteproyecto que se adjunta como documento indicativo.

2.1.7 Suministro de agua y energía

1. La parcela deberá dotarse con un depósito de suministro de agua con una capacidad mínima de 1 m³/cama, destinada exclusivamente al suministro de agua potable. Esta agua en ningún caso será utilizada en riegos de jardines o espacios libres públicos o privados, ni en usos no equiparables al consumo doméstico como llenado de piscinas, etc.
2. La instalación deberá dotarse de un depósito de agua para riego con capacidad para el riego de los jardines, cultivos y espacios libres públicos y privados comprendidos en el suelo urbano del ámbito de la presente revisión. En el momento en que se encuentre disponible, el agua de riego deberá proceder de aguas depuradas. Entretanto, se admitirá el abastecimiento a través de las infraestructuras de abastecimiento de agua de riego que atraviesan la zona.
3. Las necesidades de agua para su uso en piscinas y usos similares que no sean equiparables al consumo doméstico, se solventarán a través de las infraestructuras de abastecimiento de agua de riego que atraviesan la zona.
4. La parcela deberá dotarse con un transformador propio de energía eléctrica capaz para la satisfacción de la totalidad de las necesidades de abastecimiento de las instalaciones hoteleras, de equipamiento complementario, de las vías comprendidas en la revisión y de los espacios libres públicos y privados. Su capacidad mínima será de 400 kaveas.

DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTRAC 30/03/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETOS DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010. LA SECRETARÍA GENERAL. EN LA CIUDAD DE TACORONTE A 22 DE OCTUBRE DE 2010.

2.1.8 Construcciones por encima de la altura.

1. No se admiten construcciones por encima de la altura máxima, de cornisa salvo
 - La cubierta del edificio con pendiente no superior al 70% (35°), en caso de cubierta inclinada y cuyo arranque no supere la parte superior del forjado. En este caso la cumbrera no estará a una altura superior de un metro y ochenta centímetros (1,80 metros) del arranque de la cubierta.
 - Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento, etc...).
 - Antepechos y barandillas, con una altura no superior a un metro y cincuenta centímetros (1,5 metros) por encima de la altura de cornisa.
 - Instalaciones técnicas para el servicio del edificio, tales como chimeneas de ventilación, instalaciones de telecomunicaciones, paneles de captación de energía solar, etc, integrados en el conjunto de la edificación. Queda expresamente prohibida la instalación de



depósitos de agua, cajas de escalera, trasteros o cuerpos edificados de cualquier tipo.

2. Las construcciones y elementos auxiliares no podrán superar la altura de coronación máxima establecida.

2.1.9 Compatibilidad de usos.

1. Es uso característico el hotelero. Son usos compatibles aquellos que integrados en la instalación hotelera sean admisibles según la normativa turística de aplicación.
2. Son incompatibles los usos restantes.

2.1.10 Distribución de usos

1. La edificabilidad total asignada a la parcela hotelera se distribuirá por usos conforme a las siguientes dimensiones:
 - Habitaciones y accesos: máximo 6.100 m² construidos
 - Servicios del hotel: 2.140 m² como mínimo
 - Spa y Centro de Convenciones: 2.770 m² como mínimo.
 - Los servicios del hotel y el Spa y Centro de Convenciones podrán ampliarse bajo rasante con edificabilidad no computable, por lo que no se limita su superficie máxima.
2. Los usos se dispondrán en la parcela y en la edificación siguiendo la distribución establecida con carácter indicativo en el anteproyecto cuya documentación gráfica se adjunta.

2.2 EQUIPAMIENTO

Se introduce una nueva tipología edificatoria, aplicable en exclusiva a las parcelas de equipamiento, que se configura como un bloque aislado de acuerdo a las determinaciones contenidas en los siguientes apartados.

2.2.1 Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación a la totalidad de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación con la trama correspondiente a equipamiento, estas parcelas tiene una superficie total de 203 y 28 m² y tendrán la consideración de indivisibles.

2.2.2 Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación

1. Los parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación en equipamiento son los siguientes:

- Tipología.....	Aislada
- Edificabilidad máxima.....	1 m ² /m ²
- Ocupación máxima.....	100 %
- Nº de plantas máximo.....	1

DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTIMAC 30/66/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 2645 FECHA 22/10/2010. LA SECRETARÍA GENERAL. EN LA CIUDAD DE TACORONTE A 22 DE OCTUBRE DE 2010.



- Retranqueo de vial..... no procede
- Retranqueo lateral..... no procede

2.2.3 Otros parámetros reguladores.

1. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en los artículos 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, y 1.1.6.

2.2.4 Compatibilidad de usos.

1. Son usos característicos el equipamiento religioso para la parcela de mayor tamaño y el comercial para la menor.
2. Son incompatibles los usos restantes.

2.3 ZONA V: RECINTO HISTÓRICO

La Casa de Don Lucio y su entorno, tal y como se recogen en la cartografía, serán objeto de intervenciones de acuerdo a lo que se expresa en los párrafos siguientes

2.3.1 Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación a la totalidad de la parcela grafiada en los planos de ordenación con la trama correspondiente a Zona V: Recinto Histórico.

2.3.2 Parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación

1. Los definidos por los restos de la edificación existente, que habrá de ser restaurada y rehabilitada con la mayor fidelidad posible a la original, si bien mejorando sus condiciones constructivas y de seguridad.
2. Se permitirá en el interior de la parcela ubicar hasta un 25% de la edificación preexistente siempre que pueda considerarse como parte del proyecto de rehabilitación y esté dedicada a albergar elementos necesarios para los nuevos requerimientos funcionales que en el edificio original resulten contraproducentes por sus requerimientos de espacio o constructivos.

2.3.3 Grado de Protección:

1. Integral 1, conservando todos los rasgos arquitectónicos, funcionales y tipológicos que la significan como elemento de interés patrimonial.
2. Las intervenciones permitidas son las que correspondan a la restauración, rehabilitación y ampliación del edificio original, y estarán de acuerdo a las definiciones relacionadas en el artículo 3.6.1.9. del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.
3. Dada su condición de edificio incluido en un Bien de Interés Cultural, conjunto histórico artístico, la concesión de licencias de obra que afecten a elementos inventariados quedan condicionadas a la

DOCUMENTO ÚNICO. SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTIMAC 30/03/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010. LA SECRETARÍA GENERAL. EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010.



inspección previa del inmueble, del que se realizarán levantamientos en planta y reportajes fotográficos, y a la emisión de informe favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife. En el transcurso de la inspección podrán identificarse otros elementos de interés que deberán ser conservados o restaurados.

2.3.4 Compatibilidad de usos.

1. Es uso característico el hotelero. Son usos compatibles aquellos que integrados en la instalación hotelera sean admisibles según la normativa turística de aplicación.
2. Son incompatibles los usos restantes.
3. La intensidad de los usos admisibles en la edificación se graduará de acuerdo a la capacidad de acogida de la edificación, teniendo siempre presente que ni el carácter de los usos ni su intensidad pueden suponer un menoscabo de la calidad patrimonial del edificio.

2.4 ESPECIES VEGETALES CATALOGADAS

Quedan comprendidas dentro de la clasificación correspondiente a los bienes de tipo ecológico el gran drago y las palmeras de porte existentes en la parcela.

2.4.1 Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación a la totalidad de los ámbitos definidos en los planos de ordenación como áreas de respeto de la vegetación protegida.

2.4.2 Grado de Protección:

1. Integral 1, conservando sin transformaciones que puedan afectar a la vegetación los entornos definidos.

2.5 TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

2.5.1 Acondicionamiento del terreno

1. El proyecto deberá adecuarse en lo posible al relieve preexistente, evitando los movimientos de tierra.
2. Cuando por exigencias funcionales sea necesaria la ejecución de desmontes y/o terraplenes para la formación de plataformas, la diferencia de cota entre cualquier punto de las plataformas creadas y el terreno natural no podrá ser superior a los tres metros. Se procurará la compensación entre desmontes y terraplenes de modo que los excedentes de tierras o las necesidades de aportación sean mínimas.

DOCUMENTO ÚNICO. SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COT-MAC Nº 08/2010. TOMA CONCOMITANTE POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/11/2010. LA SECRETARÍA GENERAL. EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010.



[Firma manuscrita]



3. La diferencia de cota entre dos plataformas consecutivas no será superior a tres (3,00) metros de media, con un máximo absoluto puntual de cuatro (4) metros; los desniveles se protegerán mediante muros o taludes. En caso de que se resuelvan mediante taludes, se dispondrán en todos los casos muros de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.
5. La anchura de los bancales resultantes no será inferior a diez (10) metros.

2.5.2 Criterios de Aplicación en el acondicionamiento de los espacios libres

1. A efectos de valorar la adecuación de los proyectos y la ejecución de las intervenciones en los espacios libres públicos y privados se considerarán como criterios de diseño y proyectación los contenidos en el punto 7.1 de la Memoria de Ordenación, que tendrán efectos normativos de carácter directivo.
2. El tratamiento agronómico de los jardines, cultivos y espacios libres habrá de ser plenamente biológico, de acuerdo a los principios enunciados en el apartado 3.1: MANTENIMIENTO BIOLÓGICO DE LOS TERRENOS del documento de evaluación ambiental, cuando se describe el como medida correctora; este apartado tendrá a estos efectos carácter normativo.
3. Los espacios libres públicos y privados deberán regarse preferentemente con aguas depuradas. En tanto dichas aguas no estén disponibles en la zona, deberán regarse a través de las infraestructuras de abastecimiento de agua de riego que atraviesan la zona.

DOCUMENTO ÚNICO. SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COMITÉ 30/05/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 30-45 FECHA 22/10/2010. LA SECRETARÍA GENERAL. EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 21 DE OCTUBRE DE 2010.

3 CALIFICACIÓN SINGULAR EN SUELO RÚSTICO

La presente normativa establece las condiciones precisas para habilitar la implantación de un equipamiento deportivo de primer nivel, una escuela de golf, privada pero abierta a uso público, con una superficie total de 146.124 m² a la que en virtud de su dimensión y significación en el municipio, tanto a nivel territorial como social y económico, se le adjudica la condición de equipamiento estructurante.

3.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Será de aplicación a la totalidad de la parcela grafiada en los planos de ordenación con la trama correspondiente a Suelo Rústico de Protección Agraria superpuesto a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, Dotaciones y Equipamientos. Esta parcela tiene una superficie total de 146.124 m², que será indivisible a los efectos de



aplicación de las condiciones de ordenación expresadas a continuación.

3.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

3.2.1 Parámetros de aprovechamiento y posición de los usos y la edificación

2. Los parámetros de ocupación, volumen y posición de la edificación en son los siguientes:

- Tipología.....	aislada
- Edificabilidad máxima.....	0,013 m ² /m ²
- Ocupación máxima.....	0,011 m ² /m ²
- Nº de plantas máximo.....	1
- Retranqueo de vial.....	10 m
- Retranqueo lateral.....	5 m

3.2.2 Disposición y dimensión de las edificaciones

1. Las edificaciones deberán realizarse en las parcelas designadas conforme al plano de ordenación pormenorizada OP-2: Zonificación de usos, con las dimensiones máximas y condiciones establecidas fijadas en el presente artículo y conforme a la disposición en planta establecida en la documentación gráfica del anteproyecto que se adjunta como documento indicativo.

3.2.3 Altura máxima de la edificación.

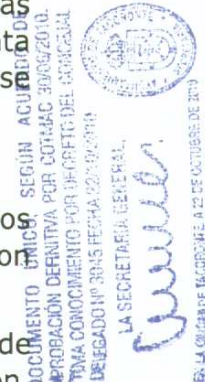
1. La altura máxima de cornisa de la edificación se fija en cinco metros (5 mts). La altura máxima de coronación se fija en siete metros con veinte centímetros (7,20 mts).
2. La altura en número de plantas y la altura de coronación habrán de cumplirse en cualquier punto del terreno ocupado por la edificación. La altura de cornisa se medirá en cada una de las fachadas desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela hasta la parte inferior del último forjado.
3. La altura de cornisa se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a ciento veinte (120) centímetros.
4. Si la diferencia de rasante entre los extremos de la fachada fuera superior a ciento veinte (120) centímetros, la altura de cornisa se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y en intervalos sucesivos de seis metros a partir de este último punto.

3.2.4 Salientes y vuelos.

1. No se admiten.

3.2.5 Agrupación de cuerpos.

1. No está permitido agrupar los cuerpos.





3.2.6 Construcciones por encima de la altura.

1. No se admiten construcciones por encima de la altura máxima, de cornisa salvo:
 - La cubierta del edificio con pendiente no superior al 70% (35°), en caso de cubierta inclinada y cuyo arranque no supere la parte superior del forjado. En este caso la cumbrera no estará a una altura superior de un metro y ochenta centímetros (1,80 metros) del arranque de la cubierta.
 - Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento, etc...).
 - Antepechos y barandillas, con una altura no superior a un (1,5) metro y cincuenta centímetros por encima de la altura de cornisa.
 - Instalaciones técnicas para el servicio del edificio, tales como chimeneas de ventilación, instalaciones de telecomunicaciones, paneles de captación de energía solar, etc, integrados en el conjunto de la edificación. Queda expresamente prohibida la instalación de depósitos de agua, cajas de escalera, trasteros o cuerpos edificados de cualquier tipo.
2. Las construcciones y elementos auxiliares no podrán superar la altura de coronación máxima establecida.

3.2.7 Compatibilidad de usos.

1. Son usos característicos los almacenes agrícolas y las instalaciones complementarias al uso deportivo de campo de golf.
2. Son incompatibles los usos restantes.

3.3 OTRAS CONDICIONES DE APLICACIÓN

3.3.1 Distribución de usos en la parcela

1. Los usos se distribuirán en la parcela de acuerdo a la distribución grafiada en el plano OP-2: Zonificación de los usos, y siguiendo las pautas proyectuales marcadas en el plano OP-4: Planta General del Anteproyecto Indicativo.
2. La distribución de usos en la parcela responderá de forma aproximada a las cifras que se expresan en la tabla siguiente.

SUPERFICIES		% S/TOTAL
ESCUELA DE PRACTICA DE GOLF :		%
TIRABOLAS	26.955	18,45
LAGOS	5.108	3,50
GREEN	8.653	5,92
ANTEGREEN	18.372	12,57

DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE
 APROBACIÓN DEFINITIVA POR CALIFICACIÓN 30/02/2010.
 TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL
 DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010.
 LA SECRETARÍA GENERAL,

 EN EL CUADRO DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010



TEE	3.135	2,15
	62.223	42,58
PLANTACIONES-JARDINES		
VIÑEDO	36.509	24,98
JARDINES-ARBOLADO	29.076	19,90
SENDEROS	11.699	8,01
	77.284	52,89
OTRAS SUPERFICIES		
PARCELA CASA CLUB (Área de movimiento)	1.631	1,12
PARCELA SERVICIOS (Área de movimiento)	1.871	1,28
APARCAMIENTOS	1.333	0,91
ENTORNO EDIFICACIÓN Y PEATONAL	1.782	1,22
TOTAL	146.124	100,00

CONSTRUCCIONES		
CASA CLUB	582	0,40
CONSTRUCCIONES AGRICOLAS	700	0,48
GALERIA TIRABOLAS	270	0,19
TOTAL	1.552	1,07

3.3.2 Acondicionamiento del terreno

1. El proyecto deberá adecuarse en lo posible al relieve preexistente, evitando los movimientos de tierra.
2. Cuando por exigencias funcionales sea necesaria la ejecución de desmontes y/o terraplenes para la formación de plataformas, la diferencia de cota entre cualquier punto de las plataformas creadas y el terreno natural no podrá ser superior a los tres metros. Se procurará la compensación entre desmontes y terraplenes de modo que los excedentes de tierras o las necesidades de aportación sean mínimas.
3. La diferencia de cota entre dos plataformas consecutivas no será superior a tres (3,00) metros de media, con un máximo absoluto puntual de cuatro (4) metros; los desniveles se protegerán mediante muros o taludes. En caso de que se resuelvan mediante taludes, se dispondrán en todos los casos muros de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.
5. La anchura de los bancales resultantes no será inferior a diez (10) metros.

3.3.3 Suministro de agua y energía

1. La parcela deberá dotarse con un depósito de suministro de agua con una capacidad mínima de 1 m3 por cada 100 m2 de edificación para

DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR COTACIO 30/07/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA 29/10/2019.

LA SECRETARÍA GENERAL,

[Firma]

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2019



- el abastecimiento de la casa club-bodega, destinada exclusivamente al suministro de agua potable. Esta agua en ningún caso será utilizada en riegos de jardines o espacios libres públicos o privados, ni en usos no equiparables al consumo doméstico como llenado de piscinas, etc.
2. La instalación deberá dotarse de un depósito de agua para riego con capacidad para el riego de los jardines, cultivos y áreas de juego comprendidos en el suelo urbano del ámbito de la presente revisión. En el momento en que se encuentre disponible, el agua de riego deberá proceder de aguas depuradas. Entretanto, se admitirá el abastecimiento a través de las infraestructuras de abastecimiento de agua de riego que atraviesan la zona.
 3. Cualquier utilización del agua del Canal del Norte está sujeta a la preceptiva autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas
 4. La parcela deberá albergar instalaciones de producción de energía eléctrica de fuentes renovables, en concreto fotovoltaica y eólica de acuerdo a las potencias y características descritas en el apartado 3.2: UTILIZACIÓN DE LAS ENERGÍAS ALTERNATIVAS, documento de evaluación ambiental, cuando se describe como medida correctora; este apartado tendrá a estos efectos carácter normativo.
 4. La parcela deberá dotarse con un transformador propio de energía eléctrica capaz para la satisfacción de la totalidad de las necesidades de sus instalaciones en el caso de fallo de las energías alternativas.

3.3.4 Criterios de Aplicación en el acondicionamiento de la finca

1. A efectos de valorar la adecuación de los proyectos y la ejecución de las intervenciones se considerarán como criterios de diseño y proyectación los contenidos en el punto 7.1 de la Memoria de Ordenación, que tendrán efectos normativos de carácter directivo.
2. El tratamiento agronómico de los jardines, cultivos y áreas de juego habrá de ser plenamente biológico, de acuerdo a los principios enunciados en el apartado 3.1: MANTENIMIENTO BIOLÓGICO DE LOS TERRENOS del documento de evaluación ambiental, cuando se describe el como medida correctora; este apartado tendrá a estos efectos carácter normativo.
3. La plantación de las instalaciones de golf se realizará como sigue: los greens, con una superficie total de 8.653 m², serán plantados de hierba bermuda ultraenana híbrida (Cynodon dactylon x Cynodon transvaalensis), con un coeficiente de cultivo del 80% del déficit hídrico; los tees, fairways, antegreens, semirough y rouge, con una superficie total de 21.507 m², al igual que la calle de prácticas, con una superficie de 26.955 m², serán plantados con Paspalum costero (Paspalum vaginatum, híbrido), regado con un coeficiente de cultivo del 60% del déficit hídrico.

DOCUMENTO ÚNICO. SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR CONTRATO 3600/2010. TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010



LA SECRETARÍA GENERAL

[Firma manuscrita]

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010



4. Con respecto al tratamiento de los canales de transporte de aguas que atraviesan la propiedad, el proyecto habrá de respetar las siguientes disposiciones:
- Debe resolverse con la propiedad de cada canal la afección al mismo de forma que la actuación pretendida sea compatible con la presencia del canal.
 - El tramo afectado deberá restituirse mediante conducción cerrada de fundición dúctil centrifugada de abastecimiento de agua potable.
 - Debe garantizarse del transporte del caudal máximo (Qmax) de diseño de la infraestructura.
 - Deben permitirse las labores de operación del mismo incluyendo el control funcional y de calidad.
 - Deben permitirse las labores de mantenimiento y conservación del canal que permitan que la infraestructura se mantenga en las mejores condiciones estructurales.
 - Deben permitirse las labores de mejora y adaptación normativa que podrían implicar la sustitución total o parcial del mismo

Tacoronte a 30 de diciembre de 2009

Fdo: 
Walter Beltrán Espinosa
arquitecto

DOCUMENTO ÚNICO, SEGÚN ACUERDO DE
APPROBACIÓN DEFINITIVA POR COTMAY 30/06/2010.
TOMA CONOCIMIENTO POR DECRETO DEL CONCEJAL
DELEGADO Nº 3045 FECHA 22/10/2010



LA SECRETARÍA GENERAL


EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 22 DE OCTUBRE DE 2010