

MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

PROMOTOR: SAIRAD S.L.
AMBITO: TAGORO ALTO
TACORONTE

LA JUNTA DE GOBIERNO S. ORDINARIA DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE
CON FECHA: 12/09/05 HA APROBADO: INICIALMENTE
EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TAGORO ALTO
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN
VIGENTE.
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 14 OCT. 2005
LA SECRETARÍA GENERAL, ACCTAL.



LA JUNTA DE GOBIERNO S. ORDINARIA DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE
CON FECHA: 12/09/06 HA APROBADO: DEFINITIVO
EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TAGORO ALTO
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN
VIGENTE.
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 15 SET 2006
EL SECRETARIO GENERAL, ACCTAL.



PTOS ARQUITECTURA S.L.
ARQUITECTO
MANUEL CORNEJO GARCIA
C/JOSE HERNÁNDEZ AFONSO Nº30-EDF MONTECARLO
Tfno: 922.204.208

INDICE

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.

1.1 GENERALIDADES:

1.1.1-ANTECEDENTES

1.1.2-PROMOTOR

1.1.3-AMBITO DE ACTUACIÓN



1.2 JUSTIFICACION DEL PLAN ESPECIAL

1.2.1-REFERENCIA LEGAL

1.2.2-JUSTIFICACION URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL

1.2.3-CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

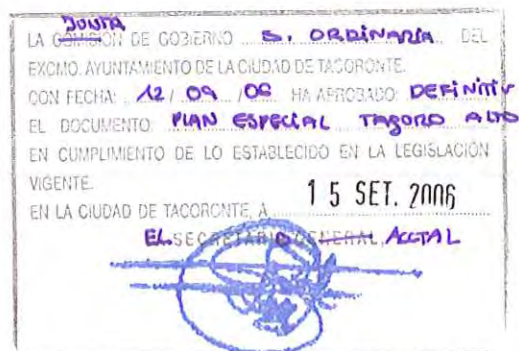
1.3 INFORMACION URBANÍSTICA

1.3.1-ACCESOS Y COMUNICACIONES

1.3.2-TOPOGRAFIA

1.3.3-CLIMATOLOGIA

1.3.4-GEOLOGIA Y GEOTECNIA



1.3.5-VEGETACION

1.3.6-PAISAJE

1.3.7-POBLACION Y PRODUCCIÓN

1.3.8-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

1.4 ORDENACION DEL PLAN ESPECIAL

1.4.1-OBJETIVOS Y CRITERIOS. SOLUCION PROPUESTA

1.4.2-CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

1.4.3-CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS:

- 1.4.3.1-Red viaria
- 1.4.3.2-Agua potable
- 1.4.3.3-Saneamiento
- 1.4.3.4-Red de riego
- 1.4.3.5-Electricidad y alumbrado Público
- 1.4.3.6-Telefonía
- 1.4.3.7-Recogida de basuras



2.-ANEXO A LA MEMORIA

2.1 CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCION DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO

2.1.1-RELACION DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

2.1.2-SISTEMA DE ACTUACIÓN

2.1.3-COMPROMISOS A CONTRAER CON EL AYUNTAMIENTO:

- 2.1.3.1-Plazo de presentación de los proyectos de urbanización y edificación
- 2.1.3.2-Plazo de ejecución de las obras de urbanización y edificación
- 2.1.3.3-Conservación de la urbanización



- 2.1.3.4-Cesiones
- 2.1.3.5-Garantías
- 2.1.3.6-Medios económicos
- 2.1.3.7-Consideraciones sobre la edificación
- 2.1.3.8-Acuerdos sobre la red de saneamiento

LA COMISIÓN DE GOBIERNO S. ORDINARIA DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE.
CON FECHA: 12 / 09 / 05 HA APROBADO: INICIALMENTE
EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORO ALTO
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN
VIGENTE.
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 14 OCT. 2005
EL SECRETARIO GENERAL, ACCTAL



3.-ORDENANZAS REGULADORAS

3.1 DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN

ART.-31: DISPOSICIONES RELATIVAS A LA FORMA DEL ESPACIO PUBLICO

ART.-32: PARÁMETROS RELATIVOS A LA FORMA Y OCUPACIÓN DEL SUELO

ART.-33: PARÁMETROS RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN

3.2 DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN ORDENADA SEGÚN ALINEACIONES DE VIAL

ART.-34: DEFINICIÓN

ART.-35: PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

3.3 NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN ZONA 6ª: RECINTOS CON ORDENACIÓN ESPECIAL

4.-PLAN DE ETAPAS

LA COMISIÓN DE GOBIERNO S. ORDINARIA DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE.
CON FECHA: 12 / 09 / 06 HA APROBADO: DEFINITIVO
EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORO ALTO
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN
VIGENTE.
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 15 SET. 2006
EL SECRETARIO GENERAL, ACCTAL

4.1 CONSIDERACIONES GENERALES

4.2 PROPUESTA

5.-ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

5.1 CONSIDERACIONES GENERALES

5.2 CUADRO RESUMEN ETAPA UNICA



6.-PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACION

1.-SITUACION

1'-SITUACION SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACION

2.-ORDENACION DETALLADA

3.-TOPOGRAFICO

4.-CLINOMETRICO

5.-HIPSOMETRICO

6.-ESTADO ACTUAL

7.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

8.-DELIMITACION

9.-ZONIFICACION

10.-ALINEACIONES Y RASANTES

11.-PERFILES LONGITUDINALES

12.-SECCIONES TIPO

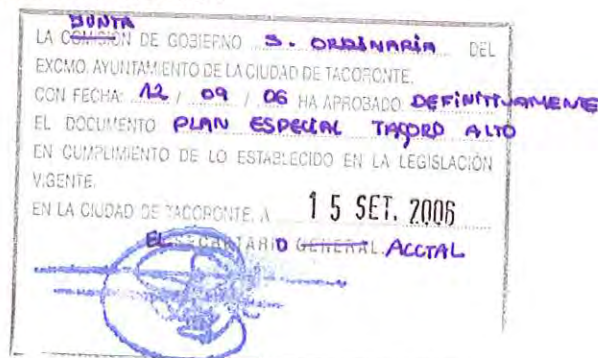
13.-INSTALACIONES BASICAS DE SANEAMIENTO

14.-INSTALACIONES BASICAS ABASTECIMIENTO, RIEGO E INCENDIO

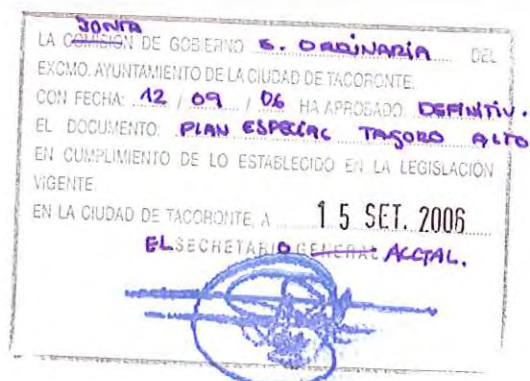
15.-INSTALACIONES BASICAS DE ALTA Y BAJA TENSION

16.-INSTALACIONES BASICAS DE TELEFONIA

17.-INSTALACIONES BASICAS DE ALUMBRADO PUBLICO



1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.



1.1 GENERALIDADES:

1.1.1-ANTECEDENTES

El presente Plan Especial se redacta, en cuanto que su objeto principal es el de la ordenación del suelo urbano en Tagoro Alto, Municipio de Tacoronte, tal y como se señala en el apartado de esta memoria que recoge las determinaciones del Plan General vigente.

En función de tales objetivos, el presente contiene las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos, tomando como referencia los estándares previstos para los Planes Parciales, completados con la documentación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana que desarrolla.

En consecuencia, las determinaciones que contiene son las siguientes:

- a) Asignación de las unidades de los usos pormenorizados y reserva de suelo para dotaciones y espacios libres.
- b) Delimitación de la unidad de ejecución para el desarrollo de las propuestas del Plan.
- c) Trazado esquemático de las redes de comunicaciones, abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y telefonía propias del ámbito del Plan.
- d) Fijación de los plazos para la ejecución de sus determinaciones, así como para dar cumplimiento a los deberes de cesión, urbanización y edificación de la unidad de ejecución de gestión privada

1.1.2-PROMOTOR

El presente Plan Especial, se promueve por la entidad mercantil INVERSIONES SAIRAD CANARIAS S.L., con domicilio en Santa Cruz de Tenerife, carretera General del Sur nº9, con C.I.F B38755732.

1.1.3-AMBITO DE ACTUACIÓN

El Plan Especial se encuentra ubicado en el municipio de Tacoronte, en la zona denominada Tagoro Alto, siendo sus linderos los siguientes:

LA JUNTA DE GOBIERNO S. ORDINARIA DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE
CON FECHA: 12 / 07 / 05 HA APROBADO: INICIALMENTE
EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TAGORO ALTO
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACION
VIGENTE.
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 14 OCT. 2005
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL

LA JUNTA DE GOBIERNO S. ORDINARIA DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE
CON FECHA: 12 / 09 / 06 HA APROBADO: DEFINITIVAMENTE
EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TAGORO ALTO
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACION
VIGENTE.
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 15 SET. 2006
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL

Norte: urbanización de viviendas sociales

Sur y Oeste: suelo rústico

Este: calle Tagoro

El ámbito de actuación se circunscribe a la zona delimitada según el plano 1': situación y ubicación según Plan General del presente Plan Especial, y correspondiendo toda su superficie a una única finca registral.



1.2 JUSTIFICACION DEL PLAN ESPECIAL

1.2.1-REFERENCIA LEGAL

El marco legal del presente Plan Especial lo constituyen, en términos generales, los siguientes preceptos:

- Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias
- Decreto 183/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y en particular las disposiciones de los artículos: 58, 60-b), 61-a), 62 1º-a)-2, 63-1º, 64, 74, 75-c), 77, 80, 81
- Plan General de Ordenación Urbana de Tacoronte

1.2.2-JUSTIFICACION URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL

El Plan General de Ordenación Urbana de Tacoronte , con aprobación definitiva por la COTMAC el 5 de noviembre de 2003 y publicado en el BOP el 27 de agosto de 2004, es el que establece las directrices de planeamiento, calificando el suelo delimitado en el presente Plan Especial como urbano ZONA 6 (recintos con ordenación especial), subzona 6ª (ordenaciones plurifamiliares).

Los objetivos del Plan General que inciden directamente en el ámbito del Plan Especial son los siguientes:

- Ordenación del recinto



-Cesión y ejecución de sistema viario propuesto, así como de los espacios libres públicos y dotaciones locales.

-Para obtener los objetivos citados, el Plan General determina la obligatoriedad de redactar el presente Plan Especial que habrá de contemplar la ordenación contenida en el mismo.

El uso y tipología es el de edificación alineada a vial, siendo un espacio reservado para vivienda de protección oficial, con una edificabilidad bruta máxima del conjunto de 0,60 m²/m², y neta de 1m²/m².

Las cesiones a las que obliga el Plan General para este ámbito serán la reserva de un 10% de suelo para zonas verdes y un 10% para dotaciones locales, que en el presente Plan Especial se cumplen por exceso tal y como se describe en el cuadro de usos pormenorizados del mismo.

1.2.3-CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

la documentación que integra el presente Plan Especial es la que a continuación se relaciona:

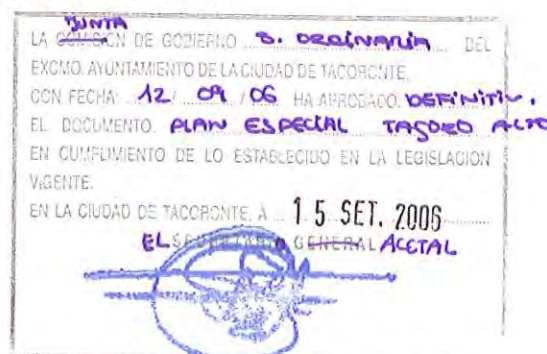
- 1.Memoria justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.
- 2.Anexo a la memoria
- 3.Ordenanzas reguladoras
- 4.Plan de etapas
- 5.Estudio económico financiero
- 6.Planos de información y ordenación

1.3 INFORMACION URBANÍSTICA

1.3.1-ACCESOS Y COMUNICACIONES

Los terrenos objeto del Plan Especial tienen acceso directo desde la calle Tagoro, que discurre tangencialmente a los terrenos a lo largo del lindero Oeste.

Esta calle articula la comunicación del sector con el núcleo urbano.



1.3.2-TOPOGRAFIA

Los terrenos objeto de planeamiento son de forma trapezoidal, con una pendiente alineada a la calle Tagoro de un 10%, y en el sentido perpendicular a ella de 12 metros de desnivel en el punto mas desfavorable.

1.3.3-CLIMATOLOGIA

El clima de la zona es de carácter húmedo, con oscilaciones muy pequeñas entre máximas y mínimas

1.3.4-GEOLOGIA Y GEOTECNIA

La estructura del terreno es la que a continuación se relaciona:

1) Rocas volcánicas:

- a) Basaltos: las coladas basálticas compactas son poco frecuentes. Se trata de rocas gris oscuro compactas pero muy fisuradas.
- b) Basanitas-Tefritas: Estas son mucho menos compactas y tienen un aspecto vacuolar y escoriáceo. Estas rocas forman la mayor parte de los afloramientos
- c) Lavas orsiculares
- d) Depósitos piroplásticos: se intercalan entre las coladas de lava y se pueden distinguir de ella por sus colores vivos, (amarillo, rojo y marrón).

2) Formaciones cuaternarias:

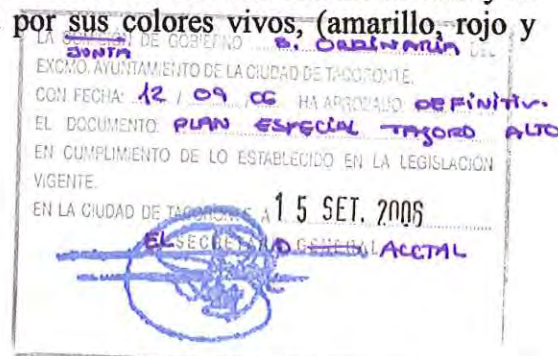
- a) Aluviones

1.3.5-VEGETACION

Son terrenos que han sufrido transformación por la explotación agrícola típica de la zona, aunque en la actualidad no se realiza tal actividad, por lo tanto carentes de flora alguna a excepción de pequeño matorral y arbustos.

1.3.6-PAISAJE

Los terrenos gozan de una envidiable situación por la vista hacia la costa litoral de Tacoronte, y el entorno agrícola donde se ubican.



1.3.7-POBLACION Y PRODUCCIÓN

la población actual de la zona se dedica principalmente a los trabajos derivados de la explotación agrícola



1.3.8-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos a ordenar pertenecen en su totalidad a la entidad mercantil INVERSIONES SAIRAD CANARIAS S.L.. Que se encuentran libres de cargas y gravámenes e inscritos en el registro de la Propiedad de Tacoronte libro 107, folio 150, tomo 932, finca 9585, inscripción 1ª.

La superficie registral de la finca ámbito del presente Plan Especial es de noventa áreas veinticinco centiáreas, pero tras efectuar levantamiento del terreno resultan ochenta y cinco áreas y ochenta centiáreas.

1.4 ORDENACION DEL PLAN ESPECIAL

1.4.1-OBJETIVOS Y CRITERIOS. SOLUCION PROPUESTA



El objetivo principal de acometer el desarrollo del presente Plan Especial es el de proporcionar una oferta de viviendas de protección oficial necesarias para el entorno del municipio, así como de dotaciones locales y parque para completar las existentes en el núcleo urbano del entorno donde se desarrolla dicho Plan.

Las líneas de ordenación del suelo que integra el ámbito del Plan Especial se configuran a partir de un trazado viario principal de doble sentido de circulación desde la calle Tagoro, y paralelo a la edificación colindante existente al objeto de que la trama urbana sea homogénea a ambos lados de la misma, y en concordancia al resto de las calles existentes.

Se conecta dicho viario con la calle Poeta Emeterio Gutierrez Arvelo, dando salida al grupo de viviendas sociales existente, y se provee de rotonda para permitir dar salida a los vehículos del recinto directamente a la calle Tagoro.

Se distribuyen hacia el norte del viario las parcelas edificables de uso residencial, y al sur estas mismas además del parque y parcela dotacional.

Las características de la sección del sistema viario y aparcamientos se adecua a la demanda del tráfico rodado y peatonal, así como a la topografía del terreno.

La solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas del núcleo urbano existente y la calle Tagoro.

1.4.2-CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Tacoronte, las determinaciones del mismo se resumen en las siguientes magnitudes:

Edificabilidad bruta correspondiente al sector: $0,60 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$, que es equivalente a $8.580 \times 0,60 = 5.148 \text{ m}^2 \text{ c}$

Suelo reserva para parque correspondiente al sector: $10\% \text{ s}$, que es equivalente a $10/100 \times 8.580 = 858 \text{ m}^2 \text{ s}$

Suelo reserva destinado a dotaciones locales correspondiente al sector: $10\% \text{ s}$, que equivale a $10/100 \times 8.580 = 858 \text{ m}^2 \text{ s}$.

Parcela	Uso	Superficie de suelo m2	Coefficiente de edificabilidad	Superficie construida m2
1	Residencial	2.029,62	1	2.029,62
2	Residencial	1.385,09	1	1.385,09
3	Residencial	1.314,97	1	1.314,97
4	Parque	1.080,00		
5	Dotación local	1.080,00	0,3956	427,32
6	viario	1.690,32		
TOTAL PLAN ESPECIAL		8.580,00	0.60	5.148,00

Notas: las abreviaturas utilizadas corresponden a:

$\text{m}^2 \text{ s}$: Metros cuadrados de suelo

$\text{m}^2 \text{ t}$: Metros cuadrados techo edificable

El Plan prevé un total de 102 plazas de aparcamiento, que equivalen aproximadamente a 1 plaza por cada 50 m^2 de construcción. De ellas están ubicadas en superficie 23, de las cuales 2 se reservan para usuarios minusválidos. El resto se ubican en interior de las parcelas residenciales.

Las parcelas 1, 2 y 3 son de titularidad privada, y la 4, 5 y 6 de titularidad pública, y por lo tanto de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento de Tacoronte.



1.4.3-CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS:

1.4.3.1-Red viaria

El sistema viario asegura la circulación completa de vehículos y peatones dentro del área que planifica. Se conecta con el núcleo urbano por la calle Poeta Emeterio Gutierrez Arvelo, y se accede al recinto por la calle Tagoro.

Se ha previsto una vía única con dos carriles de circulación, con aparcamientos a ambos lados

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles, los bordillos serán de hormigón y permitirán el acceso de usuarios discapacitados, con rebaje de los mismos en los pasos de peatones. Las aceras serán de loseta de cemento sobre hormigón.

1.4.3.2-Agua potable

Se proyecta una red provisional con tubería de polietileno desde el punto de acometida de la red Pública hasta el ámbito del Plan Especial de unos 400 metros aproximadamente, que discurrirá por el arcén de la calle Tagoro.

La red principal del Plan Especial se ejecutará en la zona de rodadura del sistema viario con tubería de fundición, con válvulas en cabecera y terminación de red, y con protecciones de hormigón en puntos singulares.

La red secundaria se alojará en las aceras con tubería de polietileno, y sus correspondientes válvulas.

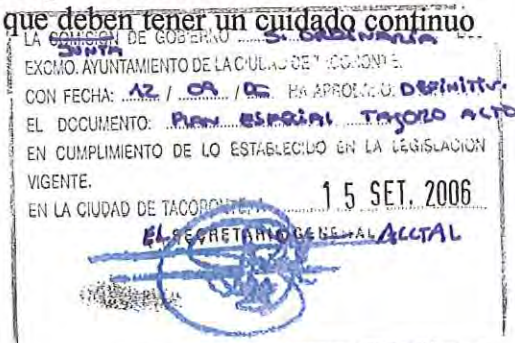
A efectos de cálculo de los diámetros de las conducciones se ha tenido en cuenta las siguientes hipótesis:

1.4.3.3-Saneamiento

El sistema de evacuación previsto es el unitario, que concentra todas las aguas a evacuar, tanto de pluviales como negras, en una sola canalización.

Se han determinado dos tipos de redes, una primaria que discurre por el centro de las calzadas, que recoge las aguas negras y de pluviales, y la segunda encargada de las acometidas domiciliarias, situadas en las aceras y conectadas al colector mediante pozos de registro.

Los pozos de registro se situarán según se determina en las Normas Técnicas y en todos aquellos puntos de encuentro, que deben tener un cuidado continuo o por ser enlaces de colector.



Los sumideros se colocarán en el lado de cota más baja de la calzada y a una distancia no superior a 50 metros.

El colector principal de la red evacuará en una depuradora preparada para depurar 150 litros día habitante, con la aprobación del estudio pertinente por parte del Consejo Regulador de Aguas. Tras la depuración se verterá a pozo absorbente con capacidad para tal demanda.

1.4.3.4-Red de riego

La red de riego consta de bocas cada 50 metros en calles y paseos, y ramales en superficie de tubería de polietileno para riego de márgenes, con la posibilidad de puesta en marcha automática por secciones.

Se situara para prevención contra incendios, un hidrante situado a mitad de la longitud del viario, conforme a las normas técnicas de aplicación, con tuberías de 80 mm. De diámetro.

A efectos de cálculo de los diámetros de las conducciones se ha tenido en cuenta la siguiente hipótesis:

- a) Riego y limpieza: 10 litros habitante por día.

1.4.3.5-Electricidad y alumbrado Público

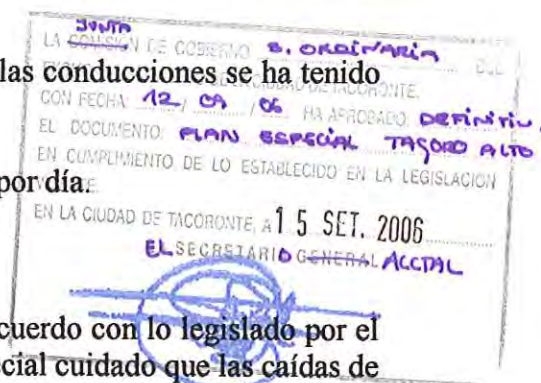
Los cálculos de las redes se realizará de acuerdo con lo legislado por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, teniendo especial cuidado que las caídas de tensión no superen los márgenes establecidos

Este apartado comprende tres tipos de instalaciones perfectamente diferenciados:

- a) Red de alta tensión: partirá de la estación Transformadora próxima y que distribuye en baja tensión. La red será subterránea, bajo tubo de 200 mm de diámetro y con una tensión de 20 KV. Se prevé un centro de transformación sobre la base de una provisión de cargas de 100 W/m² en equipamiento y 5.000 W por vivienda, utilizando un coeficiente de simultaneidad de 0,5 en A.T., la potencia de centro de transformación se estima en 220 KVA. El centro de transformación será convencional y subterráneo.

- b) Red de baja tensión: desde la estación transformadora partirán las líneas de baja tensión que alimentan a las parcelas. Estas serán enterradas bajo tubos plásticos. Con sus correspondientes arquetas y cajas de conexión y empalme. La distribución será trifásica a la tensión de 380/220 V.

- c) Alumbrado público: se resolverá con dos tipos distintos de alumbrado, el de las vías rodadas y el parque. Para el tráfico rodado se utilizarán luminarias equipadas con v.s.a.p. de 250 W, sobre



columnas de 5 metros de altura. En el parque se equiparán con lámparas de v.s.a.p. de 125 W.

1.4.3.6-Telefonía

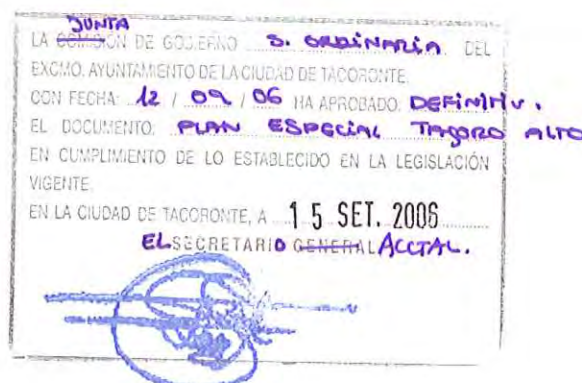
Se seguirán las normas establecidas recientemente por la compañía Telefónica para urbanizaciones similares, ejecutando la red de comunicación fijada por esta última.

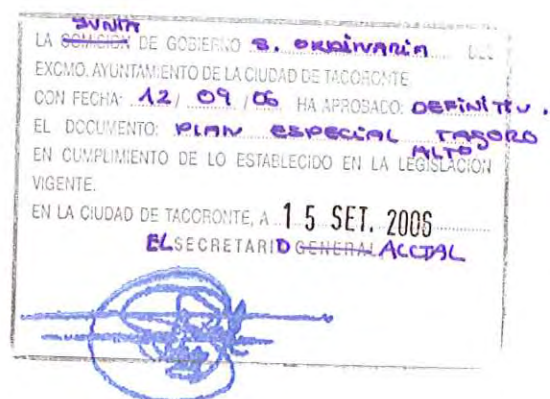
1.4.3.7-Recogida de basuras

La recogida de basuras estará a cargo del servicio correspondiente del ayuntamiento de Tacoronte, mediante vehículos especialmente acondicionados para ello.

Santa Cruz de Tenerife a 15 de febrero de 2.005

Fdo. Manuel Cornejo García





2.-ANEXO A LA MEMORIA

2.2 CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCION DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO



2.1.1-RELACION DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

La totalidad de los terrenos pertenece a la entidad mercantil INVERSIONES SAIRAD CANARIAS S.L.. Que se encuentran libres de cargas y gravámenes e inscritos en el registro de la Propiedad de Tacoronte libro 107, folio 150, tomo 932, finca 9585, inscripción 1ª.

2.1.2-SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Plan Especial se desarrolla mediante el sistema de CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTION CONCERTADA (art.77, 80 y 81 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias), teniendo por objeto los términos y las condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento capaz de legitimar la misma, y que en virtud de que los terrenos afectados en el ámbito que desarrolla el presente Plan Especial son propiedad de un único propietario, la actividad de ejecución le legitima a ser redactado dicho convenio por este último. Siendo los acuerdos y compromisos contenidos en este CONVENIO los descritos en el punto 2.1.3

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTION CONCERTADA

Por lo expuesto la propiedad promotora del Plan Especial Tagoro representada por la empresa mercantil INVERSIONES SAIRAD CANARIAS S.L., con domicilio social carretera General del Sur nº9, con C.I.F. B38755732 y en virtud de las determinaciones del mismo y de los acuerdos recogidos en el anexo 2.1.3 del presente Convenio aportará al Ayuntamiento de Tacoronte los terrenos de cesión gratuita, y realizará a su costa la urbanización y edificación, constituyendo todo el sector un único polígono.

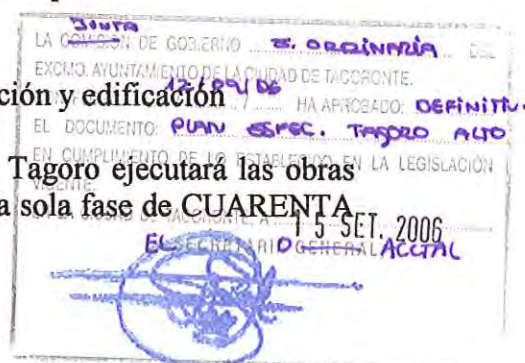
2.1.3-COMPROMISOS A CONTRAER CON EL AYUNTAMIENTO:

2.1.3.1-Plazo de presentación de los proyectos de urbanización y edificación

La propiedad promotora del Plan Especial Tagoro presentará en el Ayuntamiento de Tacoronte los Proyectos de Urbanización y Edificación, en el plazo máximo de 1 mes a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

2.1.3.2-Plazo de ejecución de las obras de urbanización y edificación

La propiedad promotora del Plan Especial Tagoro ejecutará las obras de urbanización y simultáneamente las de edificación en una sola fase de CUARENTA



Y OCHO MESES, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y Edificación.

2.1.3.3-Conservación de la urbanización

La urbanización se ejecutará de acuerdo a la fase prevista y a las determinaciones que fije el proyecto correspondiente y que serán como mínimo las contempladas en el Art. 39-e) del reglamento de Gestión y ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Una vez realizadas las obras, serán entregadas al Ayuntamiento de Tacoronte, debiendo comprometerse éste a su mantenimiento y servicios con carácter indefinido, con cargo a los propietarios de las parcelas ó edificaciones, mediante los sistemas contributivos previstos en la Ley.

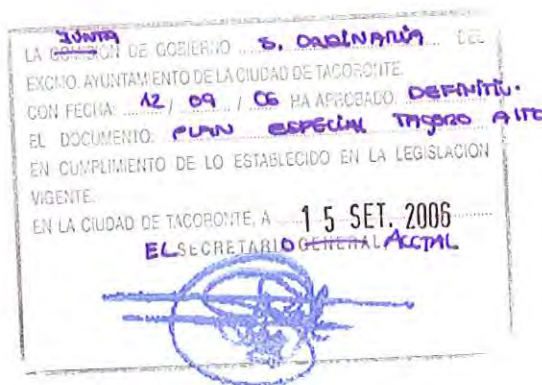
Se refiere esta obligación a todas aquellas obras y servicios que el Plan determina con carácter público.

2.1.3.4-Cesiones

Las cesiones gratuitas a favor del Ayuntamiento de Tacoronte son las siguientes:

- a) Parcela nº 4 del Plan Especial: Parque Público de 1.080,00 m²
- b) Parcela nº 5 del Plan Especial: Dotaciones Locales de 1.080,00 m²
- c) Parcela nº 6 del Plan Especial: Sistema Viario de 1.690,32 m²

En virtud del Art. 32 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, el presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada que desarrolla este Plan Especial tiene capacidad reparcelatoria. De forma que una vez aprobado definitivamente el plan Especial, y a instancias del Ayuntamiento de Tacoronte se protocolizará el acto de las cesiones antes mencionadas con inscripción registral de dichas parcelas a favor del Ayuntamiento según las fichas que a continuación se detallan:



a) Fichas de las parcelas de cesión Obligatoria:

PARCELA N°4	
DESCRIPCION	Parcela de Terreno ubicada en Tagoro Alto, término Municipal de Tacoronte del Plan Especial de Ordenación Tagoro, designada con el n°4, que linda al Norte con la calle n°6 y parcela n°2 del Plan Especial, al Este con la n°5 del mismo, y al Sur-Oeste con terrenos de D. Antonio Perez García.
SUPERFICIE	1.080,00 M2
SITUACION	PARCELA N°4
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana de Tacoronte y Plan Especial Tagoro
PARCELA GENERAL	Trozo de terreno en Tagoro alto
PROPIEDAD	Municipal
CALIFICACION	C
USO	Parque público
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	-
TECHO EDIFICABLE	-
CARGAS	Libre

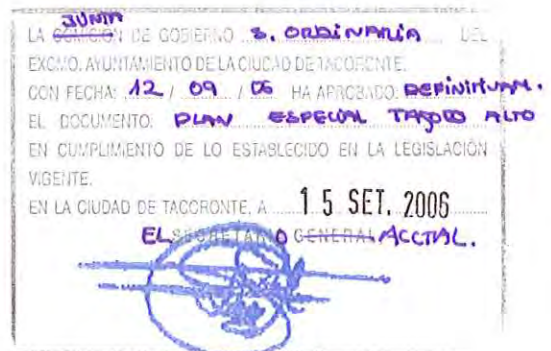
PARCELA N°5

DESCRIPCION	Parcela de Terreno ubicada en Tagoro Alto, término Municipal de Tacoronte del Plan Especial de Ordenación Tagoro, designada con el n°5, que linda al Norte con la calle n°6 del Plan Especial, al Oeste con la parcela n°4 y al Este con la n°3 del mismo, y al Sur con terrenos de D. Antonio Perez García.
SUPERFICIE	1.080,00 M2
SITUACION	PARCELA N°5
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana de Tacoronte y Plan Especial Tagoro
PARCELA GENERAL	Trozo de terreno en Tagoro alto
PROPIEDAD	Municipal
CALIFICACION	B
USO	Dotaciones locales
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	427,32 M2
TECHO EDIFICABLE	Libre
CARGAS	Libre

Junta
 LA COMISION DE GOBIERNO S. ORDINARIA DEL
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TACORONTE
 CON FECHA: 12.09.06 HA APROBADO: DEFINITIVA
 EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TAGORO ALTO
 EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACION
 VIGENTE.
 EN LA CIUDAD DE TACORONTE A 15 SET. 2006
 EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL

PARCELA N°6

DESCRIPCION	Parcela de Terreno ubicada en Tagoro Alto, término Municipal de Tacoronte del Plan Especial de Ordenación Tagoro, designada con el n°6, que linda al Norte con la parcela n°1 del Plan Especial, al este con la calle Tagoro, al Oeste con la n°2, y al Sur con las parcelas n°3, 4 y 5 del mismo.
SUPERFICIE	1.690,32 M2
SITUACION	PARCELA N°6
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana de Tacoronte y Plan Especial Tagoro
PARCELA GENERAL	Trozo de terreno en Tagoro alto
PROPIEDAD	Municipal
CALIFICACION	A
USO	Viales
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	-
TECHO EDIFICABLE	-
CARGAS	Libre



b) Fichas de las parcelas de aprovechamiento lucrativo de la propiedad promotora del plan Especial, y que se mantendrán agrupadas registralmente ya que se edificarán en una sola etapa por la misma entidad:

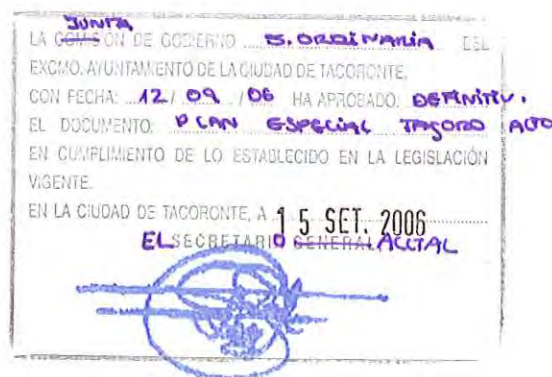
PARCELA Nº1	
LA COMISIÓN DE GOBIERNO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TACORONTE	
CON FECHA: 12 / 07 / 03 HA APROBADO: <i>10214802</i>	
EL DOCUMENTO: <i>PLAN ESPECIAL TAGORO ALTO</i> EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 14 OCT. 2005	Parcela de Terreno ubicada en Tagoro Alto, término Municipal de Tacoronte del Plan Especial de Ordenación Tagoro, designada con el nº1, que linda al Norte con viviendas sociales existentes, al Este con la calle Tagoro, y al Sur-Oeste con la calle nº6 del Plan Especial.
DESCRIPCION	
SUPERFICIE	2.029,62 M2
SITUACION	PARCELA Nº1
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana de Tacoronte y Plan Especial Tagoro
PARCELA GENERAL	Trozo de terreno en Tagoro alto
PROPIEDAD	Inversiones Sairad Canarias S.L. C.I.F. B38755732
CALIFICACION	2
USO	Residencial
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1
TECHO EDIFICABLE	2.029,62 M2
CARGAS	Libre

PARCELA Nº2	
DESCRIPCION	Parcela de Terreno ubicada en Tagoro Alto, término Municipal de Tacoronte del Plan Especial de Ordenación Tagoro, designada con el nº2, que linda al Norte con viviendas sociales existentes, al Este con la calle nº6 del Plan Especial, y al Sur-Oeste con terrenos de D. Antonio Perez García
SUPERFICIE	1.385,09 M2
SITUACION	PARCELA Nº2
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana de Tacoronte y Plan Especial Tagoro
PARCELA GENERAL	Trozo de terreno en Tagoro alto
PROPIEDAD	Inversiones Sairad Canarias S.L. C.I.F. B38755732
CALIFICACION	2
USO	Residencial
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1
TECHO EDIFICABLE	1.385,09 M2
CARGAS	Libre

JUNTA 2
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TACORONTE
 CON FECHA: 12 / 07 / 03 HA APROBADO: *10214802*
 EL DOCUMENTO: *PLAN ESPECIAL TAGORO ALTO*
 EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN
 VIGENTE
 EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 15 SET. 2006
 EL SECRETARIO GENERAL ACTUAL.

PARCELA N°3

DESCRIPCION	Parcela de Terreno ubicada en Tagoro Alto, término Municipal de Tacoronte del Plan Especial de Ordenación Tagoro, designada con el n°3, que linda al Norte con la calle n°6 del Plan Especial, al Oeste con parcela n°5 del mismo, al Este con la calle Tagoro, y al Sur con terrenos de D. Antonio Perez García
SUPERFICIE	1.314,97 M2
SITUACION	PARCELA N°3
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana de Tacoronte y Plan Especial Tagoro
PARCELA GENERAL	Trozo de terreno en Tagoro alto
PROPIEDAD	Inversiones Sairad Canarias S.L. C.I.F. B38755732
CALIFICACION	2
USO	Residencial
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1
TECHO EDIFICABLE	1.314,97 M2
CARGAS	Libre



2.1.3.5-Garantías

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, se prestarán las garantías de exacto cumplimiento de las obligaciones contraídas por los promotores mediante la presentación de aval bancario equivalente al 15% por el coste de la urbanización previsto según el Art 77-c) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias. Dicha garantía prescribirá una vez realizadas las obras de urbanización.

2.1.3.6-Medios económicos

La entidad promotora del plan Especial dispone de medios económicos suficientes para la realización de las obras de urbanización y edificación, contrayendo en su momento los créditos bancarios necesarios.

2.1.3.7-Consideraciones sobre la edificación

La entidad promotora del presente Plan Especial ejecutará simultáneamente las obras de urbanización y edificación, para lo que constituye la garantía reseñada en el punto 2.1.3.5 (Art. 147 de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios naturales de Canarias), al igual que se condiciona la cédula de ocupación de las viviendas a la recepción por parte del Ayuntamiento de la urbanización.

Se edificará el número de 54 viviendas de Protección Oficial en las parcelas nº 1,2 y 3 del Plan Especial Tagoro.

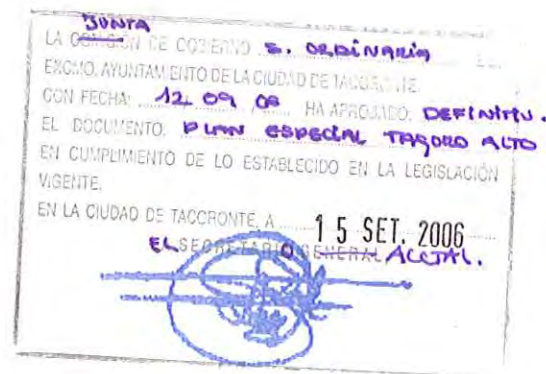
2.1.3.8-Acuerdos sobre la red de saneamiento

En el Plan Especial Tagoro se propone la solución de depuración y pozo absorbente para la red de saneamiento debido a la inexistencia de red pública.

El Ayuntamiento de Tacoronte está haciendo las gestiones pertinentes para dotar hasta el ámbito del Plan Especial y los núcleos urbanos colindantes de red de alcantarillado público. Por lo que se acuerda que:

La empresa promotora del Plan Especial aportará la cantidad de 36.156 € que representa el coste de la depuradora y pozo absorbente para promover la red de alcantarillado público (excepto la que circunscribe el ámbito del Plan Especial), siempre que en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial, el Ayuntamiento certifique la asunción de tal hecho, así como la terminación y entrada en funcionamiento en un plazo no superior a veinte y cuatro meses a partir de esta





3.-ORDENANZAS REGULADORAS

3.1 DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN

ART.-31: DISPOSICIONES RELATIVAS A LA FORMA DEL ESPACIO PUBLICO

ART.-32: PARÁMETROS RELATIVOS A LA FORMA Y OCUPACIÓN DEL SUELO

ART.-33: PARÁMETROS RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN

3.2 DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN ORDENADA SEGÚN ALINEACIONES DE VIAL

ART.-34: DEFINICIÓN

ART.-35: PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

3.3 NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN ZONA 6ª: RECINTOS CON ORDENACIÓN ESPECIAL



AYUNTAMIENTO DE TACORONTE		
	FECHA	FIRMA
Aprobación Inicial	01/FEB/02	
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª 25/FEB/03 2ª	
Finalización información pública	12/ABR/02 1ª 25/MAR/03 2ª	
Aprobación Provisional	04/ABR/03	

Sección 2ª. Disposiciones comunes a todas las formas de ordenación de la edificación.

Art. 31 Parámetros relativos a la forma del espacio público.(P)

1. Alineación de vial:

Línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales el límite entre el dominio público y privado, quedando definida en los planos de zonificación con una línea gruesa continua.

2. Alineación de la edificación o línea de fachada:

Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija -coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella- u opcional para cada parcela, respetando en su caso unos retranqueos mínimos.

Los edificios en esquina, en la edificación ordenada según alineaciones de vial, cuando no tengan establecido jardín delantero o cuando den frente a calles con aceras inferiores a tres metros, deberán disponer de chaflán. Este tendrá una dimensión mínima de 3 m.

3. Ancho de la calle:

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.

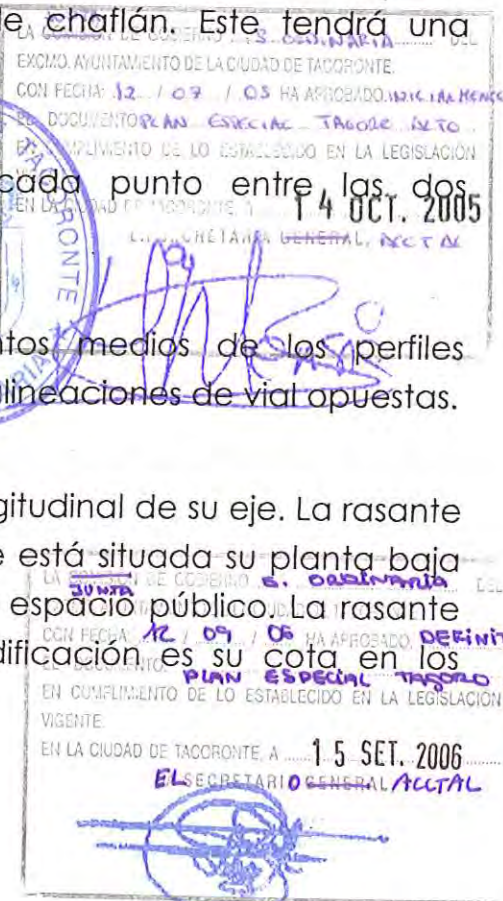
4. Eje de la calle:

Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas.

5. Rasantes:

La rasante de la vía es el perfil longitudinal de su eje. La rasante de la edificación es la cota a que está situada su planta baja respecto a la rasante de la vía o espacio público. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.

6. Altura reguladora:



Carmin Caminos Colina
SECRETARIA GENERAL



AYUNTAMIENTO DE TACORONTE

	FECHA	FIRMA
Aprobación Inicial	01/FEB/02	
Comienzo información pública	12/MAR/02	
Finalización información pública	12/ABR/02	
Aprobación Provisional	25/MAR/03	
	04/ABR/03	

[Firma manuscrita]
Carmen Campos Colina
SECRETARÍA GENERAL

1. Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio o línea de arranque de la cubierta, medida verticalmente en cada fachada, entre la rasante de la línea definitiva del terreno y la línea de fachada no ha de coincidir con la alineación de la intersección con la cara superior del forjado.

En la edificación ordenada según alineaciones viarias, la altura reguladora se mide en el centro de la fachada principal. En los restantes tipos de ordenación, en cada punto de las fachadas, con excepción puntual de los accesos exteriores a sótanos que no tengan una anchura superior a tres metros (excepto cuando, por las dimensiones del aparcamiento, sea necesaria una anchura superior).

2. Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a dos metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior.

3. Cuando una edificación dé a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes, se considerará dividida en dos construcciones independientes. El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, respetando la profundidad edificable y guardando además una distancia a la fachada con menor altura, al menos igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas.

4. En las construcciones que hacen esquina a dos calles con altura reguladora diferente, el cuerpo con mayor altura podrá prolongarse hacia la calle con menor altura reguladora un máximo de seis metros, quedando el resto, hasta los veinticinco metros de fondo edificable sujetos a la determinación del art. 35.b).

5. Por encima de la altura reguladora sólo se permite:

a) La cubierta del edificio, en una sola pendiente comprendida entre 15 y 30 grados, cuyo arranque no supere la altura

30/09/06
ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DE LA CIUDAD DE TACORONTE
CON FECHA 12/09/06 HA APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL DOCUMENTO PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN ALB
EN LA CIUDAD DE TACORONTE
VISTANTE
15 SET. 2006
EL SECRETARIO GENERAL ACTUAL

14 OCT. 2005
ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DE LA CIUDAD DE TACORONTE
CON FECHA 12/10/05 HA APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL DOCUMENTO PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN ALB
EN LA CIUDAD DE TACORONTE
VISTANTE
14 OCT. 2005
EL SECRETARIO GENERAL ACTUAL



reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros. (máx. 60 cm). La cubierta inclinada deberá cubrir la totalidad del edificio. Los altillos resultantes sólo serán habitables cuando se cumplan las demás determinaciones urbanísticas relativas a edificabilidad y altura máximas admisibles. Los huecos en la cubierta no serán nunca prominentes y tendrán una anchura máxima de 0,80 metros y una altura máxima de 0,40 metros. La altura máxima desde el forjado hasta la cumbre será de 2,50 metros en soluciones a cuatro aguas y de un metro en el resto.

b) El aislamiento y elementos decorativos en el caso de cubierta plana, con una altura no superior a los 0,60 m., así como las barandillas en fachadas, separación de parcelas o patios interiores, con una altura no superior a 0,90 m.

AYUNTAMIENTO DE TACORONTE		
	FECHA	FIRMA
Aprobación Inicial	01/FEB/02	
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª	
Finalización información pública	25/FEB/03 2ª	
Aprobación Provisional	12/ABR/02 1ª	
	25/MAR/03 2ª	
	04/ABR/06	

[Firma]
D. Carmen Campos Colina
SECRETARÍA GENERAL

c) Cuando existan construcciones técnicas, tales como depósitos, cajas de escalera y de ascensores, u otras similares, no superarán el 15% de la superficie de la cubierta. La totalidad de dichas construcciones deberán quedar bajo cubierta inclinada en las condiciones establecidas en el apartado a).

En promociones conjuntas de viviendas unifamiliares adosadas, de plantearse este tipo de construcciones técnicas, la cubierta inclinada deberá cubrir la totalidad del edificio, en las condiciones establecidas en el apartado a), limitando la altura máxima desde el forjado hasta la cumbre a 2,50 m.

Fachadas de la edificación:

En la edificación ordenada según alineaciones de vial tendrá la consideración de fachada principal aquel tramo de la edificación que limita con la alineación de vial.

Será en cambio fachada posterior aquel tramo del perímetro de la edificación, que da frente al espacio libre interior de manzana o del fondo de la parcela. Serán fachadas laterales las que no constituyan ni fachadas principal ni posterior.

LA JUNTA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE TACORONTE, A 15-SET-2005, HA APROBADO: *[Firma]*
EL DOCUMENTO: *[Firma]*
EN EL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

LA COMISIÓN DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE TACORONTE, A 14-OCT-2005, HA APROBADO: *[Firma]*
CON FECHA: 12-1-07-05
EL DOCUMENTO: *[Firma]*
EN EL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.



En la edificación aislada todas las fachadas tendrán la consideración de principal.

2. Se denomina pared medianera aquella que, situada en el límite entre dos propiedades, se eleva desde los cimientos a la cubierta de acuerdo con la servidumbre de adosamiento entre edificaciones. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio cuando previamente haya sido acordada por los dos propietarios vecinos la correspondiente comunidad de vecinos, que deberán ser coincidentes. En las paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.

3. Cuando, como consecuencia de las diferentes replanteos, profundidades edificables y otros factores, en la construcción de un edificio, paredes medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al del resto de las fachadas.

8. Cuerpos y elementos salientes:

1. Son cuerpos salientes aquellos espacios habitables que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos. Son semicerrados aquellos que tengan cerrados todos sus lados excepto su frente con cerramientos fijos. Son abiertos aquellos cuerpos volados tales como balcones y terrazas, que mantienen sin cerrar al menos dos de los lados de su planta a partir de una altura de 1,20 metros.

b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.

c) Los cuerpos salientes (cerrados, semicerrados y abiertos), computarán, con carácter general, a efectos del cumplimiento de los coeficientes de edificabilidad, porcentajes de ocupación de suelo y distancias a linderos de parcela que correspondan a

AYUNTAMIENTO DE TACORONTE	
FECHA	FIRMA
Aprobación Inicial	01/FEB/02
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª
Finalización información pública	25/FEB/02 2ª
Aprobación Provisional	12/ABR/02 1ª
	25/MAR/03 2ª

[Firma]
Carmen Campos Colina
SECRETARÍA GENERAL

LA SECRETARÍA DE GOBIERNO...
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE.
CON FECHA: 12/09/06 HA APROBADO...
EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.
EN LA CIUDAD DE TACORONTE A 15 SET. 2006

LA SECRETARÍA DE GOBIERNO...
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE.
CON FECHA: 12/10/05 HA APROBADO...
EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.
EN LA CIUDAD DE TACORONTE A 14 OCT. 2005



cada zona, sin perjuicio de las condiciones particulares que se establezcan en cada caso. Los cuerpos salientes abiertos computarán a efectos de las distancias a linderos de parcela.

d) En ningún caso se admitirán cuerpos salientes, de cualquier tipo, en planta baja.

2. Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.

a) En la edificación ordenada según alineaciones de vial los elementos salientes en planta baja no podrán volar más de 1/10 del ancho de la acera, con un máximo de treinta centímetros. Los elementos salientes situados encima de los tres metros sobre la rasante de la acera no podrán superar el ancho de la misma, con un máximo de sesenta centímetros, respetando en todo caso el arbolado y las instalaciones públicas existentes.

b) En la edificación aislada el vuelo de los elementos salientes será como máximo de 60 cm.

c) Los elementos salientes de carácter fijo (banderas, toldos, plafones, elementos publicitarios y otros similares) vendrán regulados por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben. Transitoriamente se equipararán a los elementos salientes fijos.

9. Cerramientos:

a) Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los espacios públicos. Cuando no se especifique lo contrario, podrán ser opacos hasta una altura de 1,50 metros y calados o vegetales hasta un máximo de 2,20 metros, medidos desde la rasante de la calle o, si ésta se halla en un nivel inferior, del terreno (se excluye la celosía como elemento calado).

b) Cuando se trate de divisorias entre parcelas, en la franja edificable de 25 metros, podrán ser opacos hasta una altura de

PLAN DE GOBIERNO S. ORDENANCIA DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE. CON FECHA: 12.09.06 HA APROBADO: DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE ALTO EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 15 SET. 2006 EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL

AYUNTAMIENTO DE TACORONTE	
FECHA	FIRMA
Aprobación inicial	01/FEB/02
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª
	25/FEB/02 2ª
Finalización información pública	12/ABR/02 1ª
	25/MAR/03 2ª
Aprobación Provisional fijo	04/ABR/03

[Firma]
D. Carmen Camacho Colina
SECRETARIA GENERAL

PLAN DE GOBIERNO S. ORDENANCIA DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE. CON FECHA: 12.10.05 HA APROBADO: DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE ALTO EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 14 OCT. 2005 EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL



1,80 metros, sobre la altura total de 2,20 metros, medida sobre el nivel del terreno.

c) Se construirán de acuerdo con el modelo-tipo para cada clase de suelo aprobado por el Ayuntamiento.

d) Cuando el cerramiento de parcela con frente a vial se ejecute sobre muro de contención, con las limitaciones establecidas en el art.32.9.a, la altura máxima total, medida desde el vial será de tres metros.

10. Zocos o cortavientos:

En fincas en producción, previo informe o proyecto del técnico competente que justifique la necesidad por motivos de la explotación, se podrán autorizar zocos o cortavientos de una altura máxima de 3 metros.

11. Retranqueos de la edificación:

1. Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas respecto a la calle, a los límites de la parcela (frente, fondo y laterales), o a otras edificaciones existentes en la misma parcela (distintos a los cuerpos auxiliares).

2. En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías, (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que linda con dichas vías y espacios libres.

AYUNTAMIENTO DE TACORONTE		
	FECHA	FIRMA
Aprobación Inicial	01/FEB/02	
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª	
Finalización información pública	25/FEB/03 2ª 12/ABR/02 1ª 25/MAR/03 2ª	
Aprobación Provisional	04/ABR/03	

Carmen Campos Colina
SECRETARÍA GENERAL

Art. 32 Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.(P)

1. Parcela:

Se entiende por parcela toda porción de suelo edificable.

2. Solar:

Parcela que por reunir las condiciones de forma, dimensión y nivel de urbanización establecidas en la Ley del Suelo y en este Plan, es apta para ser edificada.

3. Manzana:



Es la superficie de suelo urbano delimitada por alineaciones de vial contiguas.

4. Banda edificable:

Es la porción de suelo contigua a un vial, con una anchura total de 25 metros (excepto en los casos en que se dibuje expresamente otra), dentro de la que deben situarse las edificaciones admisibles en las zonas 1, 2, 3 y 13.

5. Espacio libre interior de manzana:

Es el espacio libre de edificación resultante de aplicar la normativa edificatoria a las bandas edificables y otros espacios zonales, pudiendo constituir recintos o áreas rústicas.

Ocupación:

Relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la edificación o su proyección sobre el terreno y la superficie de la parcela. Esta relación se expresa mediante porcentajes en las diferentes zonas. En las zonas 1, 2, 3 y 13, la ocupación se mide siempre con relación a la parte de la parcela incluida en la banda edificable de 25 metros de ancho. Cuando no se halle dibujada la banda o ésta no se ajuste a dicho ancho (en más o en menos), la ocupación se calculará igualmente respecto de la parte de la parcela incluida en una banda imaginaria de 25 metros.

7. Espacio libre de parcela:

Es el espacio libre de edificación que queda al aplicar las reglas correspondientes a los usos y ocupación máxima. No tendrán otro aprovechamiento correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación correspondiente, pudiendo mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.

El uso de estos espacios debe ser, principalmente, el de jardín privado. Los accesos en rampa a garajes deben justificarse, en relación con las condiciones de accesos de la normativa zonal.

8. Edificabilidad:

LA JUNTA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE, CON FECHA 12/09/06 HA APROBADO: DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE ADO EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 15 SET 2006

AYUNTAMIENTO DE TACORONTE		
	FECHA	FIRMA
Aprobación inicial	01/FEB/02	
Comienzo ejecución pública	12/MAR/02	1ª
Finalización información pública	25/FEB/03	2ª
Aprobación Provisional	25/MAR/03	2ª
	04/ABR/03	

[Firma]
Carmen Campos Colino
SECRETARÍA GENERAL



a) Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector).

Puede expresarse en metros cuadrados de techo (m^2t) por metros cuadrados de suelo (m^2s), o en metros cúbicos de edificación (m^3) por metros cuadrados de suelo (m^2s).

Se excluyen de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

b) Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta la relación entre la superficie o volumen fabricable y la superficie de las unidades de ejecución, áreas de reparto o sectores de planeamiento.

c) Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la superficie o volumen fabricable y la superficie de suelo para usos privados, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria en cada parcela, manzana, unidad de ejecución, área de reparto o sector de planeamiento.

9. Adaptación topográfica y muros de contención:

Como norma general y salvo determinaciones específicas en alguna zona o unidad, se llevará a cabo tan solo donde resulte precisa la nivelación del terreno para adaptar las edificaciones al marco urbano, con las siguientes condiciones:

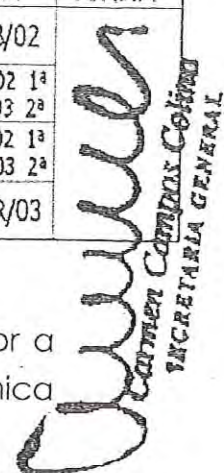
a) Los muros de contención de tierras en los linderos de parcela no superen los 2 metros por encima o debajo de la cota natural del terreno, ni de la rasante de la calle de su frente.

b) Al llevar a cabo movimientos de tierras o nivelaciones del terreno en una parcela, no se dé lugar a ningún muro de contención con más de 3 metros de altura, ni situado a menos de 4 metros de cualquier otro muro de contención.

LA JUNTIA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE, EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE, EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 15 SET. 2006

LA JUNTIA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE, EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE, EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 14 OCT. 2005



AYUNTAMIENTO DE TACORONTE		
	FECHA	FIRMA
Aprobación Inicial	01/FEB/02	 Carmen Campos Colina SECRETARÍA GENERAL
Comienzo Información pública	12/MAR/02 1ª 25/FEB/03 2ª	
Finalización información pública	12/ABR/02 1ª 25/MAR/03 2ª	
Aprobación Provisional	04/ABR/03	

c) Cuando el muro de contención tenga una altura inferior a 1,80 metros el proyecto podrá realizarse por la Oficina Técnica municipal.

d) Se autoriza un antepecho o baranda transparente de hasta 1 metro de altura por encima de los muros de contención.

e) En las zonas especialmente protegidas del suelo rural, los muros deberán ser obligatoriamente de piedra natural, no excediendo su altura máxima de 1 metro.

Art. 33 Parámetros relativos a la edificación. (P)

Número de plantas:

Es el número máximo de pisos horizontales que en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora de cada zona. Los altillos se consideran como una planta más.

2. Planta baja:

a) En la ordenación según alineaciones de vial, se entenderá como planta baja aquella que tenga su pavimento situado entre 1,00 mts. por encima o por debajo de la rasante de la calle, en los puntos de mayor y menor cota en la parcela; si existiese más de una en estas condiciones, se tomará como tal, para cada tramo de frente, la de posición inferior.

En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en su punto medio.

b) En la ordenación aislada de la edificación, la planta baja es aquella planta o parte de la misma situada inmediatamente encima de la planta sótano, real o posible.

c) En los recintos, la planta baja se determinará en el Plan Especial o Estudio de Detalle, estableciendo la correspondiente cota de referencia.

LA COMISIÓN DE GOBIERNO S. ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE, CON FECHA: 12 / 09 / 05 HA APROBADO: DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LA CIUDAD DE TACORONTE A 15 SET. 2005. ACCEDER

LA COMISIÓN DE GOBIERNO S. ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE, CON FECHA: 12 / 09 / 05 HA APROBADO: DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LA CIUDAD DE TACORONTE A 14 OCT. 2005.



AYUNTAMIENTO DE TACORONTE

	FECHA	FIRMA
Aprobación inicial	01/FEB/03	
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª 25/FEB/03 2ª	
Finalización información pública	12/ABR/02 1ª 25/MAR/03 2ª	
Aprobación Provisional	04/ABR/03	

[Firma manuscrita]
JUAN CARLOS COLINA
SECRETARÍA GENERAL

d) La altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2,75 metros para usos residenciales y 3,00 metros para los demás usos.

3. Planta sótano:

a) En la ordenación según alineaciones de vial, la planta sótano es la situada por debajo de la planta baja.

b) En la ordenación aislada de la edificación, la planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga un metro o más por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.

c) En los sótanos no están permitidos los usos de vivienda, comercio, o usos públicos. Sólo se admitirá su uso como salón, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 metros.

d) Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los parámetros fijados.

4. Planta semisótano:

La planta semisótano, únicamente posible en edificaciones aisladas, es toda planta semienterrada cuyo techo sobresalga hasta 1,50 metros por encima del nivel del suelo exterior definitivo. Solamente se admite en la zona 13 ("Edificación sobre caminos rurales"). En esta planta no se permitirá el uso comercial y residencial.

Planta piso:

Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre entre forjados será como mínimo de 2,50 metros.

6. Edificaciones auxiliares:

a) Son edificaciones auxiliares todas aquellas que estén al servicio de la principal, y que estén destinadas a usos tales

LA JUNTA DE GOBIERNO S. ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE, CON FECHA: 12 / 09 / 06 HA APROBADO DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TAPAS MTD EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 15 SET. 2006

[Firma manuscrita]
EL SECRETARIO GENERAL

LA JUNTA DE GOBIERNO S. ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE, CON FECHA: 12 / 07 / 03 HA APROBADO DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 14 OCT. 2005

[Firma manuscrita]
EL SECRETARIO GENERAL



como garaje privado, almacén, estanque, invernadero, umbráculo, garita de guardia, portería, cuarto de aperos o depósito de herramientas de los huertos o jardines, vestuario o similar, aunque en ningún caso su uso será residencial.

b) Con carácter general, estas construcciones no podrán tener más que una planta, su altura no sobrepasará los tres metros, ni su superficie será superior al 10% de la superficie de la parcela, con un máximo de 30 metros cuadrados. Deberá ser plana no transitable.

c) Deberán computar a efectos del cumplimiento de los coeficientes de edificabilidad y porcentajes de ocupación de suelo establecidos para cada tipo de suelo, lo contrario a través de las condiciones particulares de la zona.

d) Cuando se trate de construcciones auxiliares en suelo rústico, registrarán además por las condiciones establecidas expresamente para cada una de ellas en esta clase de suelo.

7. Patios de ventilación:

a) Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

b) La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la construcción en cualquiera de sus caras.

c) En las viviendas, los dormitorios y estancias recibirán la iluminación y ventilación del exterior, ya sea directamente desde la fachada a un espacio público o bien desde un patio de luces de superficie no inferior a 9 m², descontando cuerpos salientes y elementos de servicio y en el que sea posible inscribir un círculo de diámetro mayor que un cuarto de su altura y como mínimo de tres metros.

d) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición

AYUNTAMIENTO DE TACORONTE	
	FECHA
Aprobación Inicial	01/FEB/02
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª
Finalización información pública	25/MAR/02 2ª
Aprobación Provisional	04/ABR/03

[Firma]
Carmen Campos Colina
SECRETARÍA GENERAL

LA JUNTA DE GOBIERNO S. ORDINACIÓN
ORDEN AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE
CON FECHA: 12/09/06 HA APROBADO: ORDENACIÓN
EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE AUR
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN
VIGENTE.
15 SET. 2006
SECRETARÍA

LA JUNTA DE GOBIERNO S. ORDINACIÓN
ORDEN AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE
CON FECHA: 12/07/05 HA APROBADO: ORDENACIÓN
EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE AUR
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN
VIGENTE.
14 OCT. 2005
SECRETARÍA



de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

e) El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima al de cualquiera de los locales que abran huecos a él.

8. Carta de colores.

Los colores de las edificaciones serán acordes a la Carta Municipal.

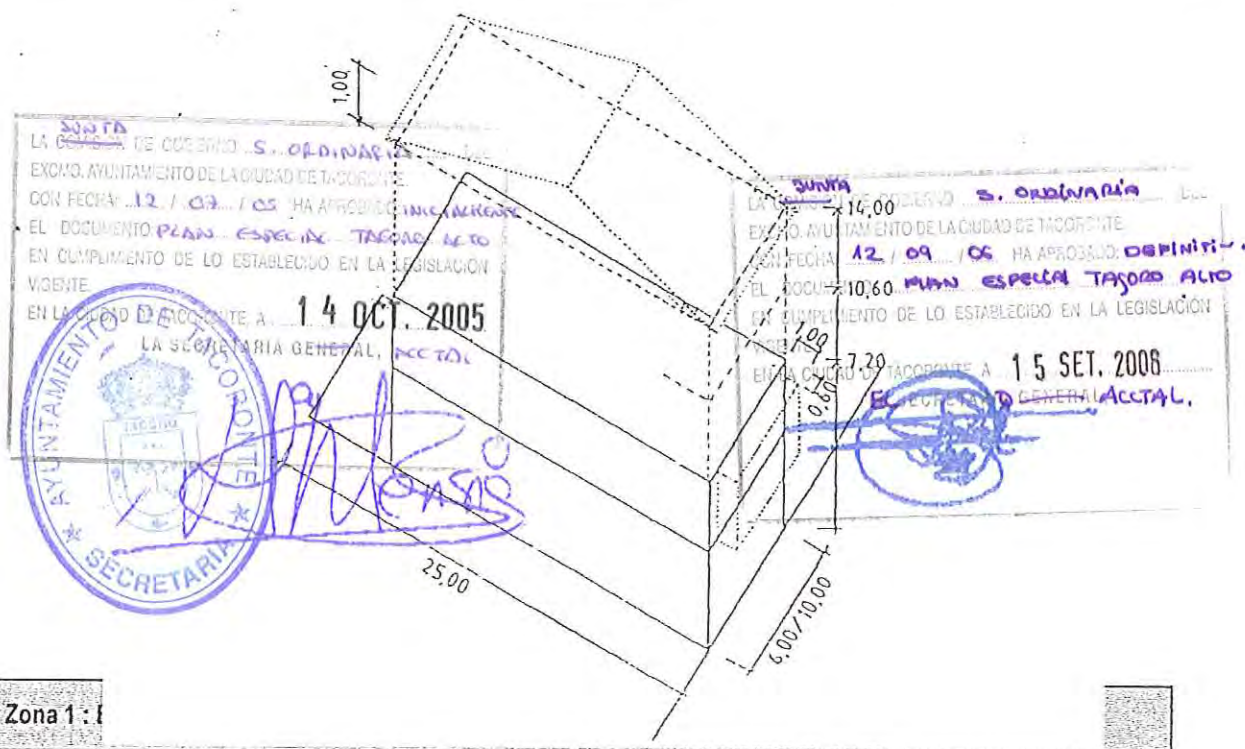
9. Planta diáfana. Es aquella planta que mantiene sin cerrar al menos tres de sus lados. Computan el 100% a efectos de ocupación y edificabilidad.





NORMAS URBANÍSTICAS; Art. 35
Parámetros genéricos

Tipología: Edificación alineada a vial
Calle: Longitudinal



Zona 1: I

Parcela:

Frente mín.: 6,00 m.
Ø mín. círculo inscrito: 6,00 m.
Superficie mín.: 120 m²

Edificación:

Alineación vial: 0,00 m.
Separación lindes: 0,00 m. (medianeras)
Altura: 7,20 m. (PB + PP)
10,60 m. (PB + 2P)
14,00 m. (PB + 3P)

Banda edificable: 25,00 m.
Ocupación: 80 %

Cubierta:

Pendiente: Entre 15° - 30°
Elementos salientes: 0,60 m.

Parcela:

Frente mín.: 10,00 m.
Ø mín. círculo inscrito: 8,00 m.
Superficie mín.: 180 m²

Edificación:

Banda edificable: 25,00 m.
Ocupación: 60 %
Alineación a vial: 0 m, 3 m ó 5 m.

El resto de parámetros igual que la Zona 1

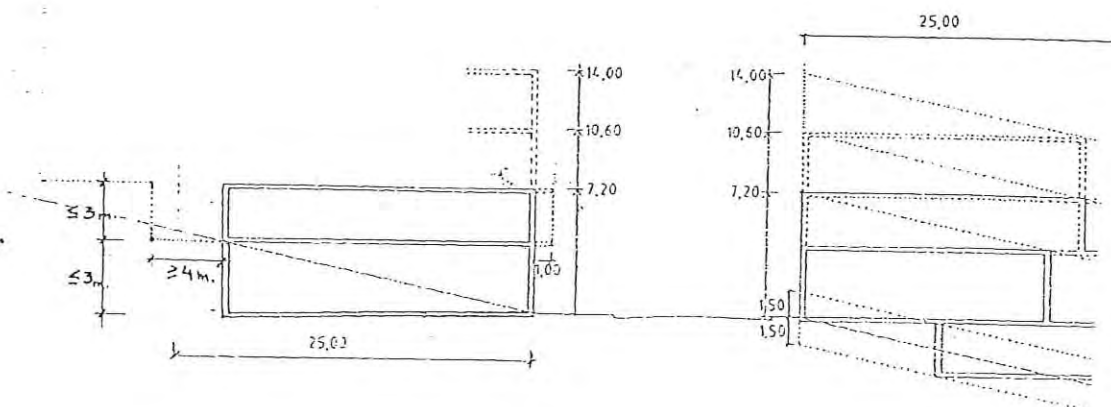
AYUNTAMIENTO DE TACORONTE		
	FECHA	FIRMA
Aprobación Inicial	01/FEB/02	
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª 25/FEB/03 2ª	
Finalización información pública	12/ABR/02 1ª 25/MAR/03 2ª	
Aprobación Provisional	04/ABR/03	

[Firma manuscrita]
JUAN CARLOS COLING
SECRETARÍA GENERAL



NORMAS URBANISTICAS; Art. 35
Pendiente parcela : 0 – 30 %

Tipología: Edificación alineada a vial
Calle: Longitudinal



Lado montaña	Lado mar
--------------	----------

Muro contención:

Excavación máx.: 3,00 m.

Muro contención:

Excavación máx.: 1,50 m.

Terraplén máx.: 1,50 m.

Edificación:

Voladizo máx.: 1,00 m. hacia el vial.

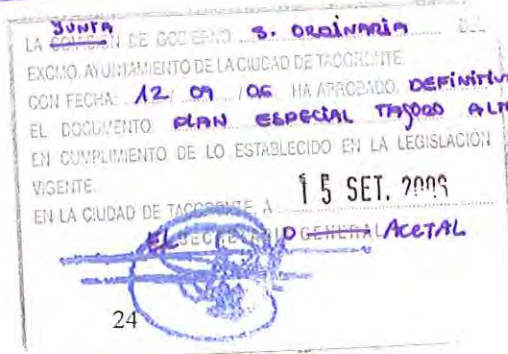
Banda edificable: 25,00 m.

Edificación:

Voladizo máx. 1,50 m. hacia la parcela.



AYUNTAMIENTO DE TACORONTE		
	FECHA	FIRMA
Aprobación Inicial	01/FEB/02	
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª 25/FEB/03 2ª	
Finalización información pública	12/ABR/02 1ª 25/MAR/03 2ª	
Aprobación Provisional	04/ABR/03	

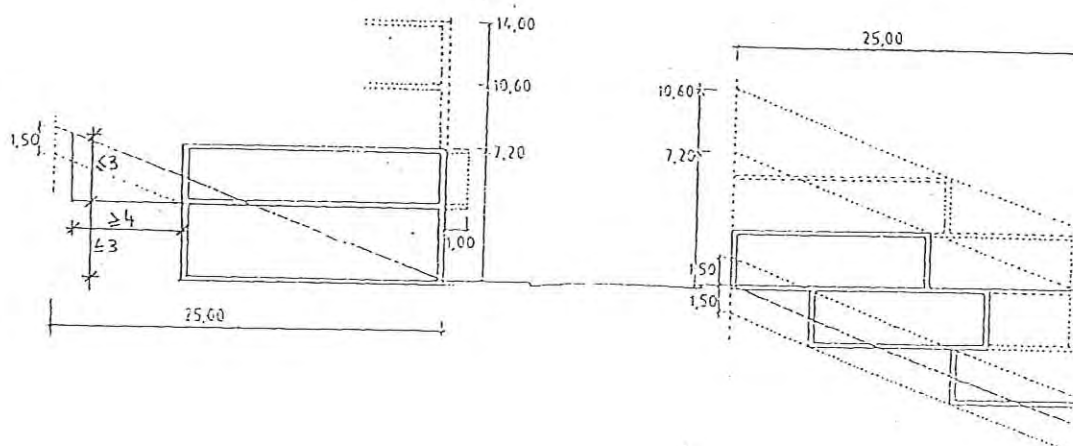


Camila Campos Collado
SECRETARIA GENERAL



NORMAS URBANISTICAS; Art. 35
Pendiente parcela : 30 – 50 %

Tipología: Edificación alineada a vial
Calle: Longitudinal



Lado montaña

Lado mar

Muro contención:

Excavación máx.: 3,00 m.

Muro contención:

Excavación máx.: 1,50 m.

Terraplén máx.: 1,50 m.

Edificación:

Voladizo máx.: 1,00 m. hacia el vial.

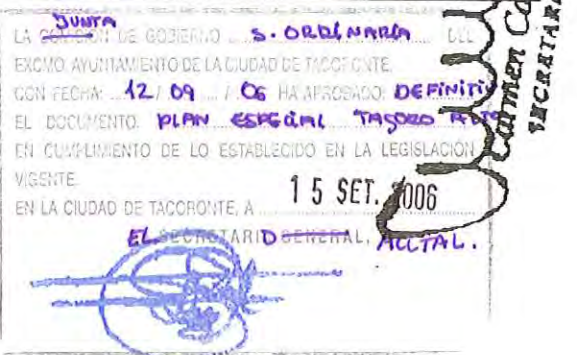
Banda edificable: 25,00 m.

Edificación:

Voladizo máx.: 1,00 m. hacia la parcela.



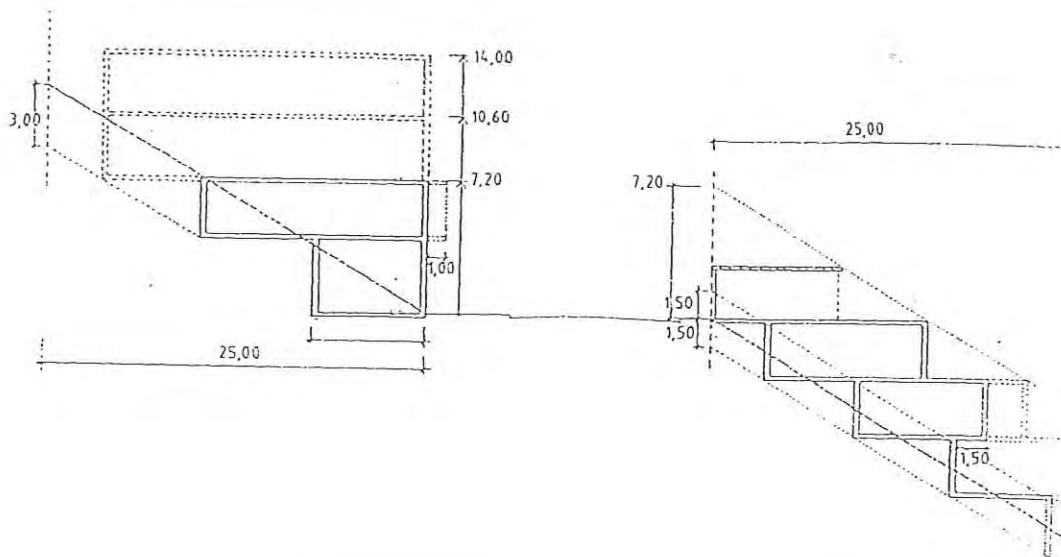
AYUNTAMIENTO DE TACORONTE		
	FECHA	FIRMA
Aprobación Inicial	01/FEB/02	
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª 25/FEB/03 2ª	
Finalización información pública	12/ABR/02 1ª 25/MAR/03 2ª	
Aprobación Provisional	04/ABR/03	





NORMAS URBANISTICAS; Art. 35
Pendiente parcela : 50 – 70 %

Tipología: Edificación alineada a vial
Calle: Longitudinal



Lado montaña	Lado mar
--------------	----------

Muro contención:

Excavación máx.: 3,00 m.

Muro contención:

Excavación máx.: 1,50 m.
Terraplén máx.: 1,50 m.

Edificación:

Voladizo máx.: 1,00 m. hacia el vial.
Banda edificable: 25,00 m.

Edificación:

Voladizo máx.: 1,50 m. hacia la parcela.



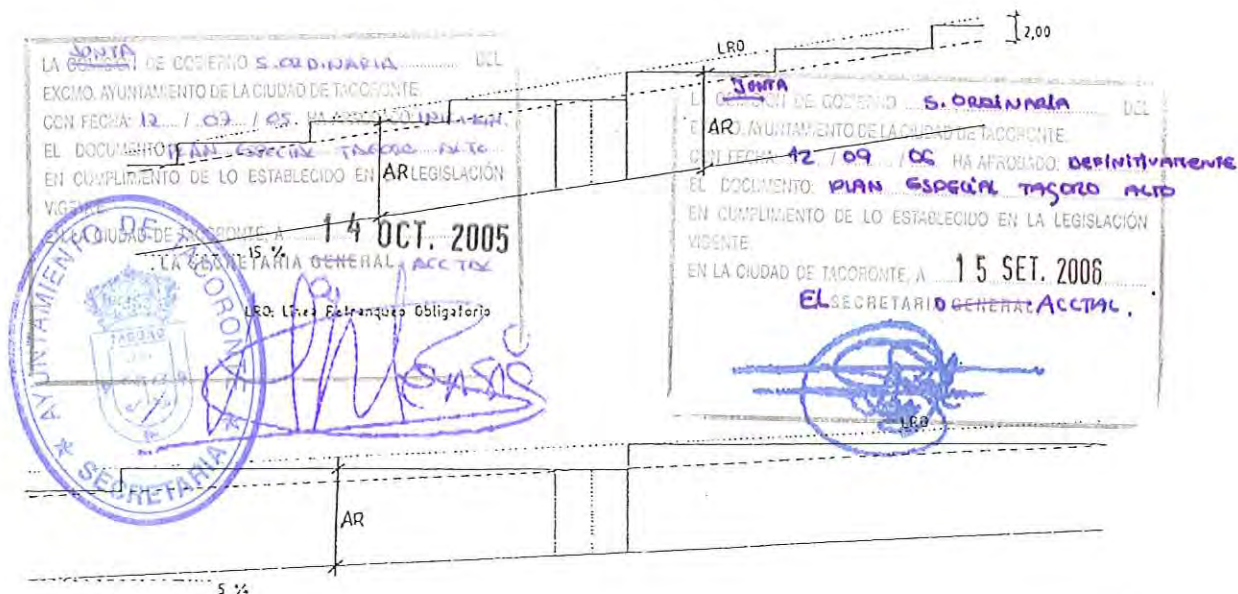
AYUNTAMIENTO DE TACORONTE	
	FECHA
Aprobación Inicial	01/FEB/02
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª 25/FEB/03 2ª
Finalización información pública	12/ABR/02 1ª 25/MAR/03 2ª
Aprobación Provisional	04/ABR/03

LA JUNTA DE GOBIERNO S. ORDINARIA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE
CON FECHA: 12 / 03 / 05 HA APROBADO: INICIALMENTE
EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE
EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN
VIGENTE.
EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 14 SET. 2005
EL SECRETARIO GENERAL, ACTUAL.



NORMAS URBANÍSTICAS; Art. 35
Parámetros genéricos

Tipología: Edificación alineada a vial
Calle: Transversal



Zona 1 : Edificación compacta

Zona 2 : Edificación urbana

Parcela:

Frente mín.: 6,00 m.
Ø mín. círculo inscrito: 6,00 m.
Superficie mín.: 120 m²

Parcela:

Frente mín.: 10,00m.
Ø mín. círculo inscrito: 8,00 m.
Superficie mín.: 180 m²

Edificación:

Alineación vial: 0,00 m.
Separación lindes: 0,00 m. (medianeras)
Altura: 7,20 m. (PB + PP)
10,60m. (PB + 2P)
14,00m. (PB + 3P)
LRO último forjado: Altura máx. +2.00m.
Banda edificable: 25,00m.
Ocupación: 80 %

Edificación:

Banda edificable: 25,00 m.
Ocupación: 60 %

El resto de parámetros igual que la Zona 1.

Cubierta:

Pendiente: Entre 15° - 30 °
Elementos salientes 0,60m.

AYUNTAMIENTO DE TACORONTE		
	FECHA	FIRMA
Aprobación Inicial	01/FEB/02	
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª 25/FEB/03 2ª	
Finalización información pública	12/ABR/02 1ª 25/MAR/03 2ª	
Aprobación Provisional	04/ABR/03	

[Firma manuscrita]
Carmen Campos Colina
SECRETARÍA GENERAL



AYUNTAMIENTO DE TACORONTE

	FECHA	FIRMA
Aprobación Inicial	01/FEB/02	
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª 25/FEB/03 2ª	
Finalización información pública	12/ABR/02 1ª 25/MAR/03 2ª	
Aprobación Provisional	04/ABR/03	

[Firma]
Carmen Campas Colina
SECRETARÍA GENERAL

Sección 3ª. Disposiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones de vial.

Art. 34 Definición.(P)

Las presentes disposiciones se refieren a aquellas zonas en las que la edificación se ordena en bandas paralelas a las alineaciones viarias señaladas en los planos, y en la que la línea de fachada se mantiene fija (coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella). Constituyen un ámbito urbano en el que el fraccionamiento de las propiedades, las formas de ocupación del suelo y el proceso de construcción de los edificios, ha llevado a situaciones urbanas de cierta densidad y compacidad edificatoria. La edificación se regula a través de parámetros que establecen determinadas relaciones con la alineación del vial y con la ocupación de la parcela, teniendo en cuenta su distinta posición respecto de la pendiente del terreno.

En este ámbito se distinguen dos zonas:

- Zona 1. Bandas de edificación compacta.
- Zona 2. Bandas de edificación urbana.

Art. 35 Parámetros y condiciones de la edificación.(P)

Las edificaciones de nueva planta, así como las obras de sustitución o ampliación de edificios, se ajustarán a los parámetros correspondientes a la zona en que se hallen enclavadas y también a las siguientes condiciones generales:

- a) La alineación de la edificación a vial será obligada. Coincidirá siempre con la del propio vial, excepto:
 - en el caso de alineación retrasada a 3 o 5 metros, uniforme para todo un tramo de calle, expresamente señalada en los planos de ordenación.

LA JUNTA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE, CON FECHA 12 / 09 / 06 HA APROBADO: DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 15 SET. 2006. EL SECRETARIO GENERAL: [Firma]

LA JUNTA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE, CON FECHA 12 / 09 / 06 HA APROBADO: DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LA CIUDAD DE TACORONTE, A 14 OCT. 2006. EL SECRETARIO GENERAL: [Firma]



AYUNTAMIENTO DE TACORONTE

	FECHA	FIRMA
Aprobación Inicial	01/FEB/02	
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª	
Finalización información pública	25/MAR/02 2ª	
	12/ABR/02 1ª	
	25/MAR/03 2ª	
Aprobación Provisional	04/ABR/03	

- en los casos especificados en los gráficos incluidos en estas Normas que regulan los retranqueos originados por la de la edificación respecto de la topografía del terreno.

La edificación formará normalmente medianera con respecto a la edificación contigua. En el caso de que ésta se halle separada y tratada como fachada con huecos al lindero, será también obligatoria la separación, con una distancia mínima de 3 metros al linde.

b) Con el objetivo de asegurar la correcta implantación de los edificios en el territorio, regulando su adaptación a la topografía, se distinguen las siguientes modalidades:

- edificaciones en calle longitudinal: lado montaña.
- edificaciones en calle longitudinal: lado mar.
- edificaciones en calle transversal (únicamente para las calles trazadas en el sentido de la máxima pendiente del terreno, en dirección mar- montaña, con pendiente superior al 10%).

A efectos de dirimir posibles dudas respecto de la modalidad aplicable a una parcela determinada, la oficina técnica municipal clasificará las calles en longitudinales y/o transversales.

En las dos primeras modalidades se distinguen asimismo las parcelas según su pendiente media (medida para cada tramo de fachada mínima en su punto medio, entre la alineación a la calle y el límite de la banda edificable de 25 metros a que se hace referencia en este artículo y en el art. 39):

- pendiente inferior al 30%.
- pendiente situada entre el 30 y el 50%.
- pendiente superior al 50%.

Atendiendo a las anteriores condiciones de la parcela, las edificaciones deberán disponerse de acuerdo con los gráficos adjuntos a este artículo.

Las parcelas con pendiente media superior al 70% no serán edificables.

[Firma manuscrita]
Carmen Campos Colina
SECRETARÍA GENERAL

LA JUNTA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE, CON FECHA 12 / 09 / 05, HA APROBADO DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO PLAN ESPECIAL TACORONTE ALTO EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

15 SET. 2006

LA JUNTA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TACORONTE, CON FECHA 12 / 09 / 05, HA APROBADO DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO PLAN ESPECIAL TACORONTE ALTO EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

14 OCT. 2005



c) Las edificaciones se situarán siempre dentro de la banda de veinticinco metros definida desde la alineación de vial y paralela a la misma.

d) El frente máximo de edificación continua en promociones unitarias se establece en 25 metros, debiendo quedar una separación mínima de 5 metros entre fachadas continuas. El frente mínimo por casa será de 5 metros.

En caso de acceso a la planta sótano para usos de aparcamiento, dicho acceso será único (se justificará en su caso la necesidad de más accesos), pudiendo situarse puntualmente la altura reguladora en información pública. La rampa será de 3 metros máximo (excepto cuando, por las necesidades del aparcamiento, sea necesaria una anchura superior). Dicha rampa tendrá una pendiente máxima del 5 por ciento en los primeros 4 metros y del 18 por ciento en el resto.

e) Se dispondrán los patios de luces o ventilación necesarios para asegurar la correcta ventilación de las estancias, sin que en ningún caso el patio posterior de la parcela tenga una profundidad en ningún punto inferior a 3 metros (distancia mínima entre fachada posterior del edificio y límite de la parcela).

f) Se admiten los cuerpos salientes en plantas piso, semicerrados o abiertos, siempre que su vuelo sea inferior a 1/10 del ancho de la calle y no sobrepase el ancho de la acera correspondiente, ocupando como máximo el 40% de la longitud de la fachada. El vuelo total de un cuerpo saliente sobre el vial no será en ningún caso superior a 1 metro. Se separarán de la pared medianera tanto como vuelen, con una distancia mínima de 60 cms. Se permitirán cuerpos salientes cerrados a partir de la tercera planta, con las limitaciones de longitud y ancho de vuelo descritos, y siempre que se planteen acristalados en toda su superficie.

g) Los usos admitidos en este área son el residencial, comercial, oficinas, servicios, equipamientos y garajes particulares.

AYUNTAMIENTO DE TACORONTE	
FECHA	FIRMA
Aprobación Inicial	01/FEB/02
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª
Finalización información pública	19/FEB/02 2ª
Aprobación Provisional	12/ABR/02 1ª
	25/MAR/03 2ª
	04/ABR/03

[Firma manuscrita]
JUAN CARLOS COLINA
SECRETARÍA GENERAL

LA JUNTA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE TACORONTE, CON FECHA 12/09/06 HA APROBADO EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE 2002 POR CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

15 SET 2006

14 OCT 2005

LA JUNTA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE TACORONTE, CON FECHA 12/07/05 HA APROBADO EL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL TACORONTE 2002 POR CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Aprobación Inicial	01/FEB/02
Comienzo información pública	12/MAR/02 1ª 25/FEB/03 2ª
Finalización información pública	12/ABR/02 1ª 25/MAR/03 2ª
Emisión Especial (P)	04/ABR/03

Carmina Campoy Colina
SECRETARÍA GENERAL

Art. 45 Zona 6. Recintos con ordenación especial (P)

1. Corresponde a aquellas agrupaciones de edificios (bloques de viviendas o apartamentos, casas aterrazadas, casas unifamiliares aisladas o en hilera, entre otras), destinados a residencia, cuyo carácter unitario deriva de la necesidad de un proyecto conjunto, a incorporar al Plan General. En los casos en los que existe ya esta ordenación conjunta y debe mantenerse, ellos se hace explícito mediante indicación expresa en los planos.

Se incluyen asimismo en esta zona áreas de edificación consolidada no uniforme, cuyo origen no responde a la definición anterior, pero en las que es preciso establecer una regulación específica del conjunto mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle o, en su caso, Plan Especial para mejorar el medio urbano y/o crear, ampliar y mejorar dotaciones y equipamientos .

2. Se distinguen las siguientes subzonas:

Subzona 6a. Ordenaciones plurifamiliares.

Incluye desarrollos de edificios de viviendas o apartamentos, casas aterrazadas, casas en hilera o conjuntos especiales, ya sean existentes, previstos en proyecto anteriormente aprobado (que, cuando así se indica, se mantiene o, en otro caso, deberá adaptarse al Plan General) o a definir a través de un Estudio o proyecto específico. En este último caso, la edificabilidad bruta del conjunto será como máximo de 0,60 m²t/m²s, debiendo reservarse un 10% de suelo para zonas verdes y un 10 % para dotaciones locales. La edificabilidad neta sobre parcelas edificables no será superior a 1,00 m²t/m²s.



4.-PLAN DE ETAPAS



4.1 CONSIDERACIONES GENERALES

La ejecución de las obras de urbanización que desarrolle en su día el presente Plan Especial, se programa en UNA sola ETAPA, por lo que abarca la totalidad de los terrenos objeto del mismo.

4.2 PROPUESTA

Las obras a ejecutar en la Etapa son las que a continuación se relacionan:

- Red de distribución de agua potable
- Red de riego
- Red de evacuación de aguas residuales
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía
- Encintado y pavimentación de aceras
- Pavimentación de calzadas
- Obras de jardinería y acondicionamiento de espacios libres.

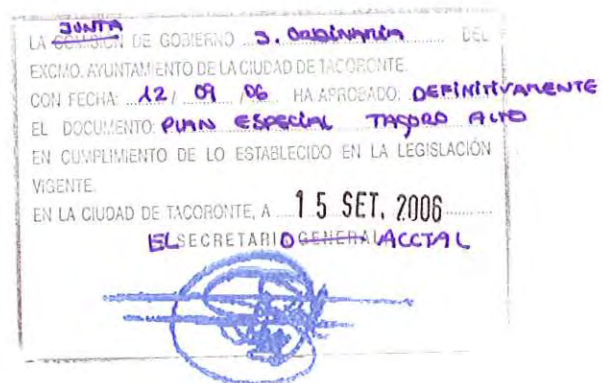
El suelo que se incorpora al desarrollo urbano puede quedar, a su término, dotado de las instalaciones que se precisan el Plan Especial, de tal manera que la construcción se pueda realizar simultáneamente para que pueda ser ocupada al finalizar el correspondiente plazo.

Santa Cruz de Tenerife a 15 de febrero de 2.005

Fdo. Manuel Cornejo García



5.-ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO



5.1 CONSIDERACIONES GENERALES

Acorde con el Plan de Etapas establecido en el presente Plan Especial, la valoración económica que se efectúa alcanza la totalidad de las obras de urbanización del sector.

Toda vez que aún no ha sido redactado el Proyecto de urbanización, este estudio tiene valor orientativo.

5.2 CUADRO RESUMEN ETAPA UNICA

1.- Movimiento de tierras	20.000 €
2.- Abastecimiento de Agua y Red de Riego.....	6.000 €
3.- Evacuación de Aguas Residuales.....	40.000 €
4.- Red de electricidad.....	30.000 €
5.-Red de telefonía.....	6.000 €
6.- Pavimentación de calzada y aceras.....	26.000 €
7.- Jardinería y varios.....	12.000 €
TOTAL.....	140.000 €

Santa Cruz de Tenerife a 15 de febrero de 2.005

Fdo. Manuel Cornejo García

