Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A
LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

Documento para Aprobación Definitiva
Corregido según Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2014

DOCUMENTO 3

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Julio de 2014

gesplan

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial

garcía barba cppa
Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura

ENTIDAD GARCIA BARBA CONSULTORES DE PLANEAMIENTO PAISAJISMO Y ARQUITECTURA SL PROFESIONAL - CIF B38836227 - NOMBRE GARCIA BARBA FEDERICO - NIF 42002669T

Firmado digitalmente por ENTIDAD GARCIA BARBA CONSULTORES DE PLANEAMIENTO PAISAJISMO Y ARQUITECTURA SL PROFESIONAL - CIF B38836227 - NOMBRE GARCIA BARBA FEDERICO - NIF 42002669T
Nombre de reconocimiento (DN): c=es, o=FNMT, ou=fnmt clase 2 ca, ou=703006482, cn=ENTIDAD GARCIA BARBA CONSULTORES DE PLANEAMIENTO PAISAJISMO Y ARQUITECTURA SL PROFESIONAL - CIF B38836227 - NOMBRE GARCIA BARBA FEDERICO - NIF 42002669T
Fecha: 2014.11.05 09:26:47 Z

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
Documento para Aprobación Provisional

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA	arquitecto director
PATRICIA GONZÁLEZ FERNÁNDEZ	arquitecta
JORGE MOSQUERA PANIAGUA	arquitecto
GISLAINE HASSE	arquitecta
RALF VEYRAT PALENZUELA	arquitecto
RUTH NAVARRO DELGADO	arquitecta

Colaboradores:

Catalina García Trujillo	arquitecta
Carlos Marqués Barceló	arquitecto técnico
Salvador Romero Febles	arquitecto técnico
Severo de la Fé Hernández	geógrafo
Ricardo Mesa Coello	biólogo
Carlos Díaz Rivero	economista
Víctor Gallo	físico
Cecilio M. Pérez Cáceres	delineante proyectista
Alicia Acosta Mora	delineante
Pilar Díaz Fernández	administrativa
Trazas Ingeniería, S.L.	
Edei Consultores, S.A.	

García Barba CPPA
Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura

C/ del Perdón, 89.
38006 S/C de Tenerife.

Exp. 0036df
Julio de 2014

03.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

ÍNDICE:

03.01.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD..... 4
03.02.- PROCESO DE ELABORACIÓN 5
03.02.01.- INTRODUCCIÓN 5
03.02.02.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PRESENTADAS EN EL AVANCE..... 9
03.02.02.01.- Posibilidades de incorporación de nueva urbanización 9
03.02.02.02.- Alternativas de desarrollo urbano..... 15
03.02.02.03.- Estrategia de crecimiento elegida 16
03.02.03.- RESUMEN DE ALEGACIONES 17
03.02.04.- INFORMES SECTORIALES..... 19
03.03.- OBJETIVOS AMBIENTALES Y ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN 32
03.03.01.- PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL 32
03.03.01.- PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO CULTURAL..... 33
03.03.02.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN 34
03.03.04.- CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE ... 36
03.04.- MODELO DE ORDENACIÓN Y TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL ADOPTADO . 38
03.04.01.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA 38
03.04.02.- EL MODELO TERRITORIAL 39
03.04.03.- CLASIFICACIÓN DE SUELO 39
03.04.04.- MODELO DE DESARROLLO..... 40
03.04.05.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL 41
03.04.05.01.- Ordenación del núcleo de Tegueste 41
03.04.05.02.- Ordenación de Pedro Álvarez 44
03.04.05.03.- Ordenación de Las Canteras 44
03.04.05.04.- Ordenación de El Socorro 45
03.04.05.05.- Ordenación de El Portezuelo 45
03.04.06.- ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS 47
03.04.06.01.- La ordenación de la red viaria básica..... 47
03.04.06.02.- Problemas básicos en la red viaria general del municipio 47
03.04.06.03.- Propuestas viarias generales..... 48
03.04.06.04.- Propuestas viarias de carácter local 52
03.04.06.05.- Estándares exigibles al nuevo viario 53
03.04.06.06.- Previsiones para los servicios técnicos..... 60
03.04.06.07.- Limitaciones relacionadas con la legislación de carreteras 60
03.04.07.- PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN EN TEGUESTE..... 62
03.04.07.01.- El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico 63
03.04.07.02.- Otros Planes Especiales de Ordenación y Protección..... 63
03.04.08.- OTROS ELEMENTOS INCIDENTES EN LA ORDENACIÓN 64
03.04.08.01.- Área Comercial Abierta de Tegueste 64
03.04.08.02.- Eje Ciudadano de Tegueste..... 64
03.04.08.03.- Parque Rural de Anaga – Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).. 67
03.05.- CLASIFICACIÓN DE SUELO 68
03.05.01.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO 68
03.05.01.01.- Clasificación del Suelo 68
03.05.01.02.- Justificativa de la reclasificación de anteriores suelos rústicos a suelo urbano..... 69
03.05.01.03.- Categorización de las distintas clases de suelo..... 74
03.05.02.- CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO 78
03.05.02.01.- Suelo Rústico de Protección Natural..... 78
03.05.02.02.- Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica..... 78

03.05.02.03.- Suelo Rústico de Protección Paisajística Arbolada..... 79
03.05.02.04.- Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva 79
03.05.02.05.- Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 79
03.05.02.06.- Suelo Rústico de Protección Hidrológica 80
03.05.02.07.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 80
03.05.02.08.- Suelo Rústico de Protección Cultural 80
03.05.02.09.- Suelo Rústico de Asentamiento Rural..... 81
03.05.03.- JUSTIFICATIVA RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES..... 150
03.05.04.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO..... 152
03.05.04.01.- Justificación de los coeficientes establecidos para la obtención del aprovechamiento medio 152
03.05.04.02.- Justificación de diferencia del aprovechamiento medio 157
03.05.04.03.- Asignación de aprovechamientos del suelo urbanizable y urbano no consolidado 158
03.05.05.- RESPECTO A LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES 161
03.05.05.01.- Justificativa del modelo de ordenación de los elementos estructurantes..... 161
03.05.05.02.- Justificativa del cumplimiento del estándar mínimo de las reservas de sistema general de espacios libres 161
03.05.05.03.- Régimen específico adoptado referente a la prevención de riesgos. 162
03.06.- JUSTIFICACIÓN RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DEL TURISMO..... 163
03.06.01.- DIRECTRICES SOBRE LOS RECURSOS NATURALES..... 163
03.06.02.- DIRECTRICES SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL 164
03.06.03.- DIRECTRICES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS Y EL TRANSPORTE..... 176
03.06.04.- DIRECTRICES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL Y EL PAISAJE 178
03.06.05.- DIRECTRICES SOBRE EL TERRITORIO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA 183
03.06.06.- DIRECTRICES SOBRE INSTRUMENTOS 185
03.07.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO CON EL PLANEAMIENTO INSULAR Y TERRITORIAL 186
03.07.01.- ADAPTACIÓN DEL DOCUMENTO AL PIOT DE TENERIFE 186
03.07.01.01.- Determinaciones del PIOT 186
03.07.01.02.- Los usos residenciales en el Suelo Rústico de Tegueste según el PIO de Tenerife 191
03.07.01.03.- Otros aspectos genéricos de la ordenación prevista por el PIOT . 192
03.07.01.04.- Adscripción de las Áreas de Regulación Homogénea 192
03.07.01.05.- Identificación y justificación de los recintos divergentes con el PIOT 193
03.07.01.06.- Adaptación de los Núcleos Urbanos y Asentamientos Rurales 201
03.07.02.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE TENERIFE 202
03.07.03.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA VIARIO DEL ÁREA METROPOLITANA DE TENERIFE..... 202
03.07.04.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD GANADERA..... 202
03.07.05.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LOS RESIDUOS INSULARES..... 205
03.07.06.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA COMARCA DEL ÁREA METROPOLITANA..... 206
03.07.07.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE ÁREAS LIBRES Y DE ESPARCIMIENTO 207

03.07.08.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS 208
03.07.09.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO 208
03.07.10.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE TENERIFE 209
03.08.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL DE APLICACIÓN 210
03.08.01.- CUMPLIMIENTO ESPECÍFICO DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS .. 210
03.08.02.- CUMPLIMIENTO ESPECÍFICO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE NAVEGACIÓN AEREA. 210
03.08.02.01.- Afecciones acústicas 211
03.08.02.02.- Servidumbres Aeronáuticas 211
03.08.02.03.- Planos de Servidumbres Aeronáuticas 194
03.08.03.- DISPOSICIONES LEGALES DE APLICACIÓN 212
03.08.03.01.- Reales Decretos Ley 212
03.08.03.02.- Reglamentos Nacionales 212
03.08.03.03.- Leyes Autonómicas 213
03.08.03.04.- Reglamentos Territoriales 213
03.09.- CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 214
03.09.01.- SUPERFICIES OCUPADAS POR CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO 214
03.09.02.- SUPERFICIES DE SUELO URBANO, URBANIZABLE Y ASENTAMIENTOS RURALES
03.09.03.- CAPACIDAD POBLACIONAL 216
03.09.03.01.- Criterios estimativos 216
03.09.03.02.- Segmentación de los núcleos poblacionales del municipio 216
03.09.03.03.- Estimaciones demográficas y proyecciones de población 216
03.09.03.04.- Capacidad poblacional en los Suelos Urbanos Consolidados 217
03.09.03.05.- Capacidad poblacional en los Asentamientos Rurales 218
03.09.03.06.- Capacidad planificada en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado 218
03.09.03.07.- Capacidad planificada en los sectores previstos de Suelo Urbanizable 220
03.09.03.08.- Conclusión de la capacidad poblacional de la ordenación prevista 221
03.09.04.- SUPERFICIES DESTINADAS A LOS DISTINTOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES 222
03.09.05.- FICHERO DE SISTEMAS GENERALES 223

ANEXO DE CUADROS NUMERICOS DE CÁLCULO

03.01.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El vigente planeamiento general del municipio de Tegueste lo constituye la ***Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste al TRLOTENC*** aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 25 de junio de 2003, publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 25 de marzo de 2004.

El objeto de este documento consiste en la Revisión del Plan General de Ordenación de Tegueste para la Adaptación al Texto Refundido de las ***Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (DL 1/2000) y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (L 19/2003),*** que se viene desarrollando en los marcos del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Tegueste y Gestión y Planeamiento Territorial y Medio Ambiental, S.A.U. (GesPlan), para la redacción del "Plan General de Ordenación de Tegueste. Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo".

Este documento tiene el carácter de **Aprobación Definitiva** y se realiza a raíz de una propuesta municipal para la contratación de la Asistencia Técnica para la redacción de *Plan General de Ordenación de Tegueste. Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo. Fase de Texto refundido de la Aprobación Provisional*, realizado mediante Contrato Administrativo suscrito entre el Ayuntamiento de Tegueste y la empresa Garcia Barba, CPPA Consultores de Planeamiento, Paisaje y Arquitectura S.L.P., con fecha 13 de enero de 2010.

La conveniencia y oportunidad para la realización de la Revisión y Adaptación del Plan General de Tegueste se justifica por una serie de razones que se enumeran a continuación:

- El ajuste detallado de las delimitaciones establecidas para las distintas categorías del Suelo Rústico del municipio que actualmente presentan determinados desajustes que conviene corregir.

- La redefinición de la estructura viaria de la comarca a su paso por el municipio que requiere de nuevos trazados viarios debido a la creciente congestión y saturación de las vías existentes que forman parte del Sistema General Viario.

- La necesidad de determinar con precisión el alcance de la urbanización en los Suelos Urbanos existentes al objeto de garantizar una correcta gestión y ejecución de las redes viarias locales.

- La definición de superficies de suelo destinadas a la promoción de viviendas con algún régimen de protección de acuerdo a la vigente Ley 2/2003 de Viviendas para Canarias de 30 de enero

- La reserva de suelo suficiente para cubrir las necesidades dotacionales actuales y previstas al servicio de los habitantes del municipio, tanto en lo referente a espacios Libres como Equipamientos de carácter público.

- La unificación en un documento conjunto del planeamiento de desarrollo aprobado.

03.02.- PROCESO DE ELABORACIÓN

03.02.01.- INTRODUCCIÓN

Este documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Tegueste se viene realizando según las fases procedimentales, establecidas en el *Decreto 55/2006 de 9 de mayo por el que se aprueba* ***el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación*** *del sistema de planeamiento de Canarias,* de las cuales ya se han llevado a cabo las siguientes:

Se somete a **exposición pública**, el Documento de **AVANCE** de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Tegueste al Decreto 1/2000 y las Directrices de Ordenación General y del Turismo. Resolución de la Alcaldía Nº 1.473 de 12 de julio de 2006.	BOC 2006/136 14 de julio de 2006
Se aprueba en el Pleno del Ayuntamiento de Tegueste con fecha 11 de mayo de 2007 el Documento de **APROBACIÓN INICIAL** de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Tegueste al Decreto 1/2000 y las Directrices de Ordenación General y del Turismo, así como el INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. Se somete a **información pública**, durante el plazo de 45 días. Posteriormente se amplía el plazo de exposición pública hasta el 10 de noviembre de 2007.	BOC 2007/155 2 de agosto de 2007
Estudio y Respuesta a las **Alegaciones** presentadas sobre el documento de Aprobación Inicial	Febrero a Mayo de 2008
La Viceconsejería de Ordenación Territorial resuelve **ampliar por dos años el plazo máximo de tramitación** de la revisión del Plan General de Ordenación de Tegueste	BOC 2008/185 16 septiembre de 2008
Con fecha 28 de julio de 2009, el Pleno Municipal adopta Acuerdo para repetir la **APROBACIÓN INICIAL** del documento del PGO, junto con su Informe de Sostenibilidad corregido.	BOC 2009/185 21 septiembre de 2009
Se somete a **exposición pública** el Documento de rectificado de la **APROBACIÓN INICIAL** de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Tegueste al Decreto 1/2000 y las Directrices de Ordenación General y del Turismo, durante el plazo de 45 días hábiles desde del día 7 de septiembre de 2009. Resolución de la Alcaldía Nº 1.473 de 12 de julio de 2006.	BOC 2009/185 21 septiembre de 2009
Estudio y Respuesta a las **Alegaciones** presentadas sobre el segundo documento de Aprobación Inicial	Enero a Mayo de 2010
El Pleno Municipal aprueba el Documento de **APROBACION PROVISIONAL** del PGO, junto con su Informe de Sostenibilidad corregido, para remitirlo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.	02 de diciembre de 2010

Se remite el Documento de **APROBACION PROVISIONAL** a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias solicitando su Aprobación Definitiva con su pertinente registro de entrada.	15 de Diciembre de 2010
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias emite Informe Propuesta de acuerdo donde se consideran **NO SUBSANADAS** las condiciones establecidas anteriormente para la **Memoria Ambiental**, y la **APRECIACIÓN DE DEFICIENCIAS DE ORDEN JURÍDICO Y TÉCNICO** en el procedimiento para la aprobación definitiva del PGO de Tegueste, requiriendo su subsanación.	15 de Septiembre de 2011
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias emite nuevo Informe Propuesta de acuerdo donde se consideran **NO SUBSANADAS** las condiciones establecidas anteriormente para la **Memoria Ambiental**, y la **APRECIACIÓN DE DEFICIENCIAS DE ORDEN JURÍDICO Y TÉCNICO** en el procedimiento para la aprobación definitiva del PGO de Tegueste, requiriendo su subsanación.	02 de Julio de 2012
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE y de forma PARCIAL el PGO de Tegueste, condicionando su publicación a la subsanación de reparos y rectificaciones.	30 de Septiembre de 2013
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acuerda levantar la suspensión de los ámbitos señalados en el acuerdo anterior y APROBAR DEFINITIVAMENTE el PGO de Tegueste, incluyendo los ámbitos de Portesuelo 9 Cruz Chica y Portezuelo 17 Vera del Barranco de la Padilla, condicionando su publicación a la subsanación de reparos y rectificaciones.	25 de junio de 2014

El nuevo Plan General de Ordenación de Tegueste en tramitación (Revisión y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo) fue aprobado inicialmente por segunda vez por el Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Tegueste en la sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2009, pasando posteriormente un nuevo periodo de información pública entre septiembre y noviembre de 2009.

Las alteraciones sufridas en esta segunda Aprobación Inicial se producen en su mayoría como resultado del proceso de participación ciudadana, debido a la contestación favorable o parcialmente favorable de muchas de las 2.834 alegaciones recibidas durante el período de exposición pública.

Una de las modificaciones más importantes sufridas fue la eliminación de varios sectores de suelo urbanizable, siendo que de los 10 sectores que se planteaban en la fase inicial, solo se mantenían 2 en el núcleo de El Socorro: Sector Miravala Residencial y Sector Miravala de Actividades Económicas.

Otro factor importante que contribuyó a las alteraciones sufridas en este documento de planeamiento fue la adecuación de la documentación a las consideraciones del informe emitido por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial con fecha 16 de marzo de 2010. Esto supuso hacer cambios en el documento de ordenación sobre todo en lo que respecta a las justificativas del cumplimiento de la legislación vigente.

Al mismo tiempo en el ámbito de la administración municipal se llevaron a cabo varias reuniones del Consejo Asesor para la Revisión del Plan General de Tegueste, llegando a acuerdos para modificar aspectos importantes de la ordenación.

Con esta coordinación entre el equipo redactor y los Servicios Técnicos y Jurídicos de la administración municipal, con el Servicio de Planificación y Cooperación del Cabildo Insular de Tenerife y con la Dirección General de Ordenación del Territorio se ultimó el documento de **Aprobación Provisional,** aprobado por Pleno Municipal el día 02 de diciembre de 2010. Posteriormente, el 15 de diciembre de 2010, fue remitido a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias solicitando su Aprobación Definitiva.

Tras evaluar y analizar el documento presentado, la COTMAC emite Informe Propuesta de acuerdo con fecha a 15 de septiembre de 2011, donde se consideran ***NO SUBSANADAS*** las condiciones establecidas anteriormente para la Memoria Ambiental, y la ***APRECIACIÓN DE DEFICIENCIAS DE ORDEN JURÍDICO Y TÉCNICO*** en el procedimiento para la aprobación definitiva del PGO de Tegueste, requiriendo su subsanación.

De nuevo se presentó el documento corregido, y la COTMAC emite Informe Propuesta de acuerdo con fecha a 02 de julio de 2012, donde aún no se consideran subsanadas las condiciones anteriormente citadas.

El proceso de elaboración de este Documento de **Aprobación Definitiva** se ha basado en la adecuación de la ordenación y de la documentación, presentada en la fase anterior, al informe emitido por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. La mayor parte de los cambios se centran en la justificación del cumplimiento del marco normativo de aplicación en materia de ordenación territorial y urbana. Todas estas modificaciones realizadas se detallan pormenorizadamente en el ***documento 13: RECTIFICACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO.***

Posteriormente, la COTMAC ha acordado con fecha 30 de septiembre de 2013 la **Aprobación Definitiva** de forma **Parcial** del documento tal y como se ha señalado anteriormente. En cumplimiento de dicho acuerdo se ha procedido a realizar la subsanación de los reparos y rectificaciones requeridos en el mismo al quedar condicionada su publicación oficial a la realización de estas correcciones finales.

Finalmente, el documento ha alcanzado **su Aprobación Definitiva**, incluyendo todos sus núcleo, ámbitos y sectores según acuerdo de la COTMAC de fecha 25 de junio de 2014 con lo que se procede a su publicación oficial.

Consejo Asesor para la Revisión del Plan General de Tegueste

Además de las fases procedimentales, establecidas por el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación, para la realización del presente del documento del Plan General de Tegueste se vienen llevando a cabo los trabajos en coordinación con el Consejo Asesor para la Revisión del Plan General de Tegueste, donde se hacen propuestas en relación al nuevo PGO.

El Consejo Asesor es un órgano que se rige por el Reglamento aprobado en el Pleno del Ayuntamiento del día 30 de septiembre de 2008 (publicado en el BOP nº 240 de 3 de diciembre de 2008) y cuya misión es emitir informes y propuestas en relación al nuevo PGO de Tegueste con el carácter de recomendaciones para los órganos municipales. Este Consejo está formado por los siguientes miembros: Presidente (Sr. Alcalde), 6 Vocales (1 representante por cada una de las tres fuerzas políticas representadas en el Ayuntamiento, un representante de las Asociaciones de Vecinos, un representante de las asociaciones de empresarios y comerciantes, un representante de las asociaciones de agricultores) y 1 Secretario (funcionario municipal).

Después de finalizada la fase de contestación a las alegaciones se iniciaron las reuniones del Consejo Asesor a las cuales acude también el Equipo Redactor, donde se han ido concretando importantes cambios en el documento del Plan General en función de las demandas plasmadas en las alegaciones. Dichos cambios se recogen más adelante en esta Memoria de Ordenación.

03.02.02.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PRESENTADAS EN EL AVANCE

03.02.02.01.- Posibilidades de incorporación de nueva urbanización

En la fase de Avance de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Tegueste al Decreto 1/2000 y las Directrices de Ordenación General y del Turismo llevada a cabo en el año de 2006 se han examinado todas las alternativas posibles para hacer viable la consolidación, ensanche o ampliación de los núcleos existentes.

En primer lugar, se ha investigado la capacidad de desarrollo con que cuentan los núcleos urbanos partiendo del reconocimiento de su grado de consolidación y las posibilidades de incremento de las densidades a partir de la ejecución de determinadas obras de urbanización aún no realizadas. En desarrollo de lo anterior, se han detectado las posibles bolsas que han quedado dentro de los núcleos urbanos que pudieran ser susceptibles de incorporarse directamente como Suelo Urbano no Consolidado.

De los análisis efectuados, y sobre la base del planeamiento vigente, se ha comprobado que los ámbitos incluidos dentro del suelo urbano admiten un incremento poblacional importante, cercano al 100%, respecto a los residentes que existen en la actualidad hasta llegar a los **20.000 habitantes** potenciales. No obstante, habría que considerar que esta hipótesis final es de difícil cumplimiento debido a que es muy difícil que se logre la colmatación completa de los suelos urbanos si atendemos a la experiencia generalizada.

Una segunda posibilidad para albergar el desarrollo previsto, que podría ser de aplicación, consistiría en el aumento de la densidad bruta de acuerdo a la indicación señalada en la Norma Directiva de la ***Directriz 69*** de las vigentes ***Directrices***, cuyo enunciado el siguiente:

Directriz 69. Compacidad, edificabilidad y densidad. (ND)

1. El planeamiento procurará el uso eficiente del suelo mediante el incremento de la densidad bruta de los núcleos, a partir de sus densidades actuales y sus características morfológicas y sin que ello signifique merma de la calidad de vida.
2. El planeamiento insular determinará horquillas de densidades mínimas, por tipos de núcleos y municipios, para los suelos urbanizables residenciales, de acuerdo con el criterio de incrementar la densidad bruta de los núcleos y su edificabilidad, a partir de su densidad actual y conforme a sus características morfológicas.

En tercer lugar, se han explorado los ámbitos que serían susceptibles de incorporación como superficies colindantes con los recintos de suelo urbano y que pudieran suponer un desarrollo adecuado para albergar por un lado usos residenciales y por otro actividades económicas que permitan un desarrollo económico alternativo a la agricultura.

Para ello, se han determinado y constatado los requisitos legales de aplicación, al objeto de descartar a aquellas unidades territoriales que por diversas razones no cumplen lo establecido en la legislación vigente.

Entre los criterios barajados para la delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable se encuentran los siguientes:

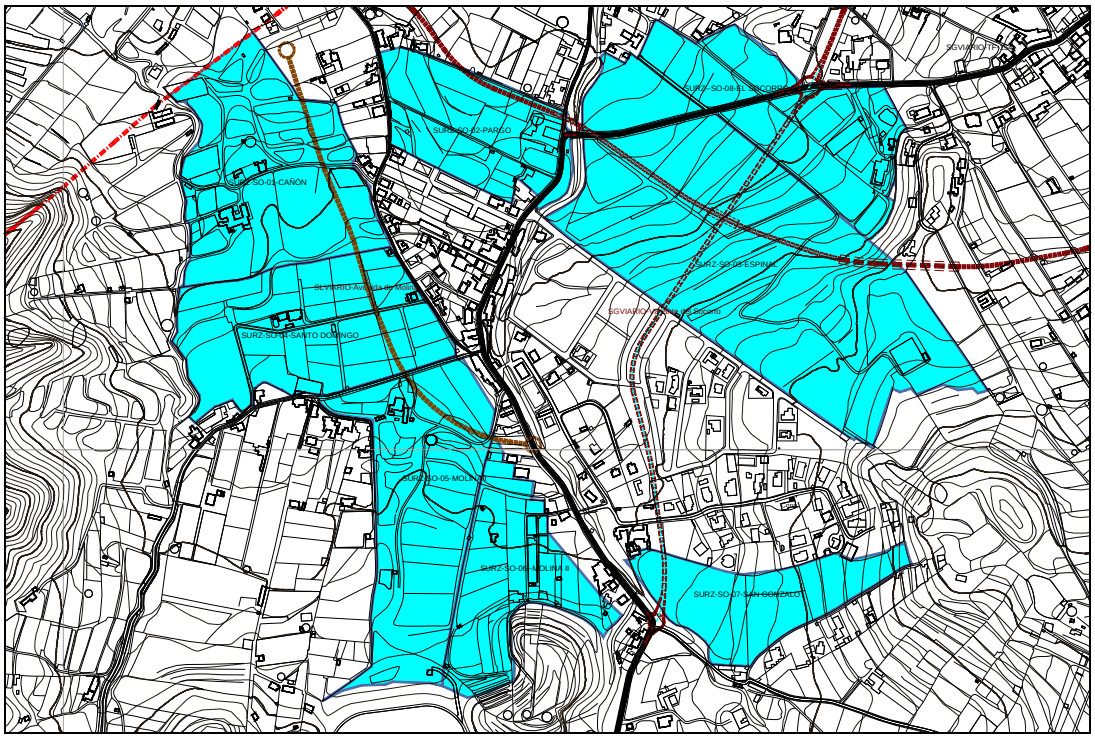
CRITERIOS PARA DELIMITACIÓN DE NUEVO SUELO URBANIZABLE	
Incremento de densidad	*Incremento de la densidad bruta de los Núcleos* *De acuerdo a la DOG 69*
Mezcla de Usos	*Mezcla de tipologías y usos.* *De acuerdo a DOG 70*
Localización	*Como ensanche del Suelo Urbano* *No admisible junto a Asentamientos* *Según DOG 71*
Pendiente	*Suelos con pendiente inferior al 50%* *Según DOG 112*
Separación de Carreteras	*Obligatoriedad de Vía de Servicio entre* *Carretera y Urbanización*
Superficie mínima	*2,5 Has o 25.000 m2*
Posición respecto a Infraestructuras	*Las localizaciones serán colindantes a* *carreteras regionales o insulares*
Nº de Afectados	*Máximo 5 propietarios* *Al menos superficie de una propiedad > 50%*

En base a los anteriores criterios se ha hecho una primera selección de localizaciones a las cuales se considera necesario se incorporen una serie de obligaciones mínimas para poder desarrollar la gestión y ejecución de los futuros Planes Parciales en unas condiciones mínimas de coherencia con lo existente. Estas condiciones son las siguientes:

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES	
Cesiones obligatorias mínimas	*Según LOT Art. 36 Planes Parciales* *Según LVC Art. 27* *Mun. preferente localización*
Mezcla de Usos	*El Uso Característico no debe* *superar el 80% de la edificabilidad* *Usos Complementarios admisibles:* *Residencial., Comercial y Oficinas*
Solución de enlaces	*Obligatoriedad de coordinar* *la red viaria con la existente en el* *Suelo Urbano colindante* *Criterio de continuidad viaria*
Definición de la forma	*Exigencia de precisión volumétrica* *sobre la forma urbana resultante* *Elaboración obligatoria de un* *Plano de Forma Urbana resultante*
Exigencia de Maqueta Volumétrica	*Representación de la estructura viaria* *Formalización precisa de los* *Espacios Libres* *Expresión de la volumetría máxima admisible* *Definición del contexto urbano próximo* *Marcar la topografía real colindante*
Establecimiento de programa	*Definición de los plazos temporales* *y compromisos de ejecución de* *los Espacios Públicos*

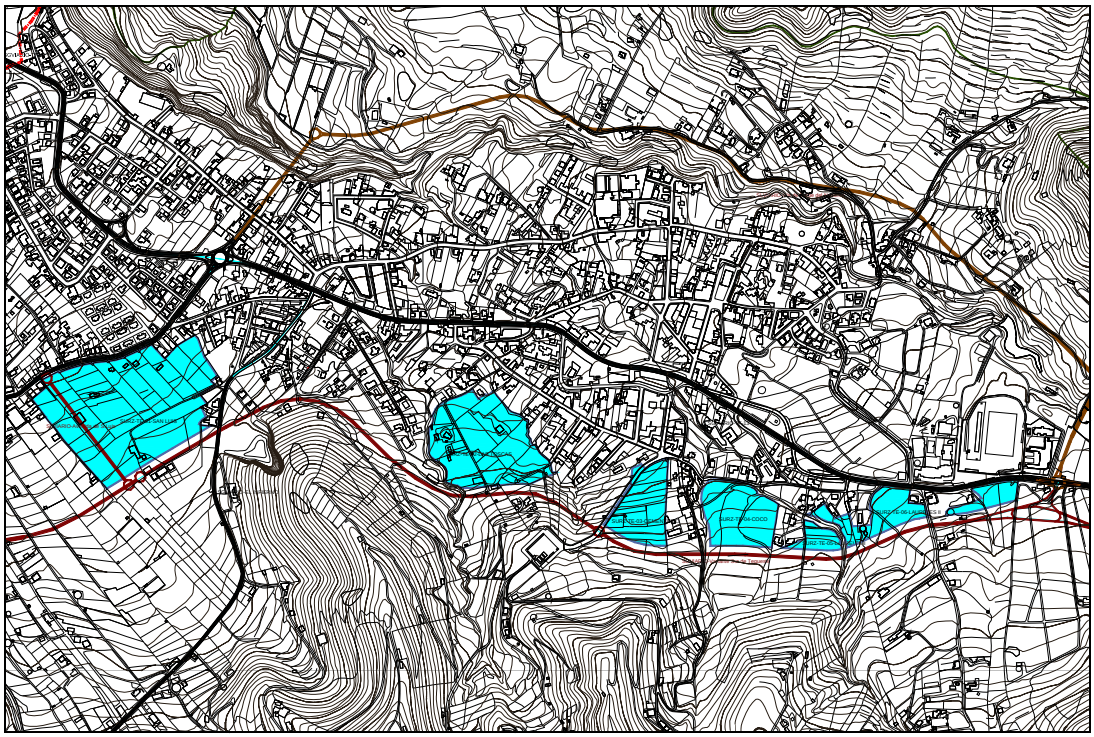
En el Avance de Planeamiento se realizó una prospección específica para determinar aquellos espacios o suelos que podrían tener una cierta inclinación a su incorporación al desarrollo como Suelo Urbanizable.

En dicho documento se agruparon las posibles incorporaciones de nuevas superficies como suelo de Protección Territorial y se identificaron 8 en el Socorro, 7 en el casco de Tegueste, 8 en Pedro Álvarez y otras 2 en El Portezuelo. Cada uno de estos ámbitos presenta diferente problemática y de elementos a considerar.



Núcleo del Socorro. Alternativas de desarrollo urbano

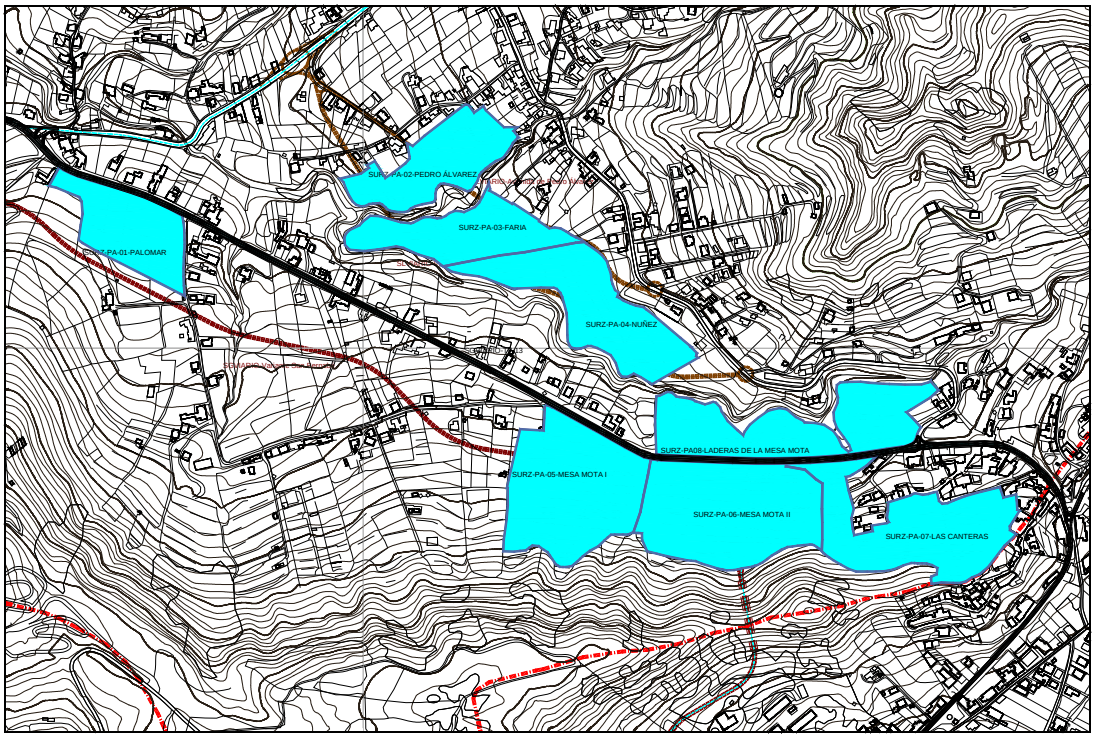
En el caso del Socorro, los ámbitos colindantes con la carretera TF-154 del Portezuelo a Tegueste se podrían incorporar con relativa facilidad puesto que son limítrofes con el núcleo principal del municipio. Sin embargo, los que se sitúan al Oeste del núcleo requerirían de la ejecución de una vía estructural de dos carriles y aparcamientos como mínimo que mejorara la accesibilidad actual a dichas propiedades representada por un camino rural muy estrecho.



Núcleo de Tegueste. Alternativas de desarrollo urbano

En lo referente a los recintos localizados al Oeste del núcleo de Tegueste, el que cuenta con mayores posibilidades es el que se sitúa al borde la carretera TF-154 y su posición estratégica indicaría unos usos diferentes a los meramente residenciales.

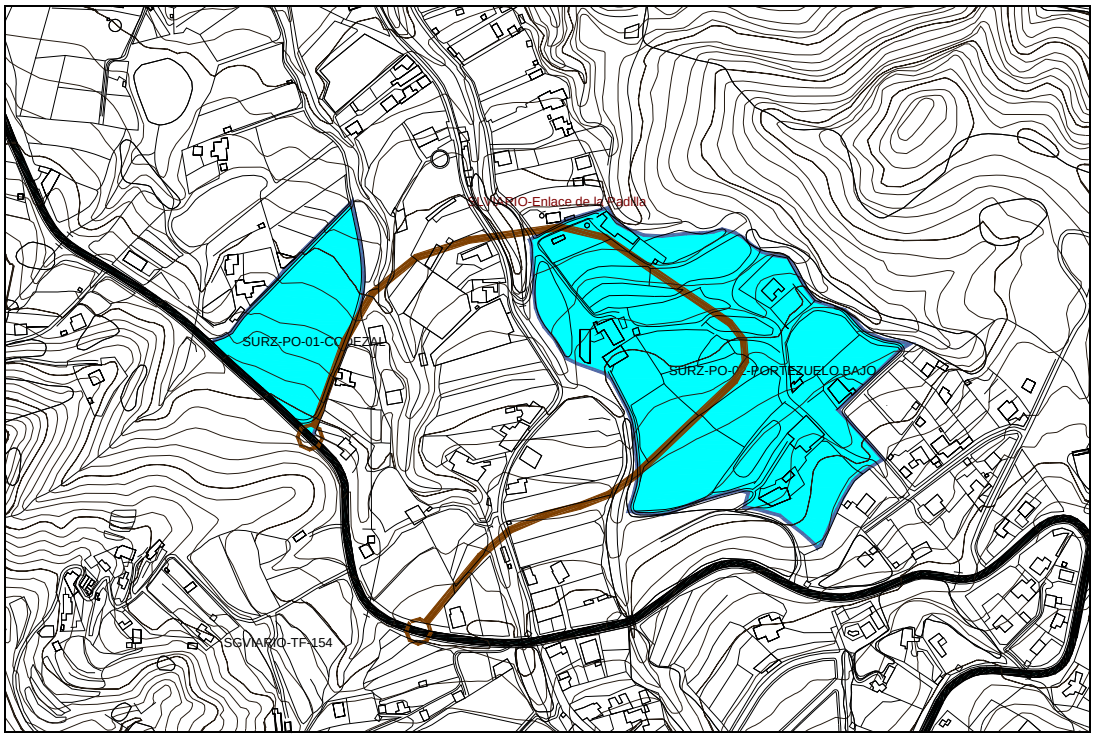
En el resto de superficies habría que distinguir entre aquellas situadas junto a la carretera TF-13 y los situados interiormente que requieren de una mejora de su accesibilidad general. En el primer caso su desarrollo es bastante factible de una manera inmediata. Mientras que en el segundo habría que esperar a la realización de alguna vía urbana de cierre para mejorar las conexiones y no propiciar nuevas cargas sobre una vía muy congestionada en la actualidad.



Núcleo de Pedro Álvarez. Alternativas de desarrollo urbano

En Pedro Álvarez se localizaron 8 ámbitos respecto a los cuales su incorporación como Suelo Urbanizable podría ser admisible, de acuerdo a los criterios considerados. Los situados en la margen sur de la carretera TF-13 quedarían condicionados a la realización de una vía alternativa a la carretera puesto que su ejecución debe de ser un objetivo estratégico para todo el desarrollo de la comarca Noreste de Tenerife.

En la vertiente Norte se localizó un ámbito que presenta dificultades topográficas así como superficies más próximas al núcleo de Pedro Álvarez que, en cualquier caso, necesitarían de la ejecución de una o dos vías estructurales que pudieran ofrecer la accesibilidad mínima imprescindible.



Núcleo del Portezuelo. Alternativas de desarrollo urbano

En el Portezuelo se localizaron otros dos ámbitos susceptibles de incorporarse al desarrollo urbano. El primero, denominado el Codezal que contaba con Plan Parcial aprobado y que ya se ha eliminado del planeamiento tras una resolución del Tribunal Superior de Justicia de Canarias por la que quedó impugnada la aprobación de dicho Plan Parcial. Mientras que el segundo, dada su localización en la trasera del núcleo urbano y al borde del barranco y obligaría a la ejecución de una vía específica de acceso que garantizara una mínima conexión a la red viaria estructural del municipio. Debido a que las condiciones topográficas de El Portezuelo no son las adecuadas para permitir la expansión del suelo urbano y debido a que este se apoyaría sobre la carretera TF-154 que ya no puede soportar más carga ni nuevos accesos se han desestimado los dos ámbitos propuestos.

Conclusión

En general la mayoría de las propuestas y alternativas de suelos urbanizables propuestas en el Avance de Planeamiento para el municipio de Tegueste han sido desechadas en la redacción definitiva de este documento como se verá a continuación. Esto se ha dado porque en realidad no eran necesarios para cubrir la demanda del crecimiento natural o bien porque algunos de ellos han sufrido una fuerte oposición por parte de los habitantes del municipio durante las sucesivas fases de información pública.

03.02.02.02.- Alternativas de desarrollo urbano

Si se observa el crecimiento poblacional producido en el municipio en el intervalo de 1996 a 2008 se puede considerar que ha habido una aportación de 2.055 nuevos residentes.

	Crecimiento Poblacional				Estimación Poblacional		
	1996	2000	2004	2008	2012	2016	2020
Población de Derecho	**8.558**	**9.226**	**10.165**	**10.613**	**11.409**	**12.265**	**13.184**
Nueva Población		668	939	448	769	856	920
% Increm. Respecto al cuarto año anterior		7,81%	10,18%	4,41%	7,50%	7,50%	7,50%

Se ha estudiado el crecimiento poblacional ocurrido cada cuatro años, observando que en ocasiones el crecimiento ha estado en torno al 10% y otras veces en torno al 4%. Tomando una media de crecimiento de un 7,50% cada cuatro años, se ha hecho una estimación poblacional para los años 2012, 2016 y 2020.

Si se hace una estimación proporcional para un horizonte estimado de **10 años** para la ejecución del presente Plan, el crecimiento poblacional se puede estimar en unos 2.550 nuevos habitantes que necesitarán de espacio residencial y servicios adecuados.

A partir del análisis efectuado, tres son las alternativas realistas para encauzar el crecimiento estimado de Tegueste:

A.- Consolidación y densificación del Suelo Urbano ya calificados
B.- Desarrollo de la ladera al sur del casco de Tegueste
C.- Desarrollo de los suelos en torno al Socorro

En la alternativa A de consolidación de los Suelos Urbanos actualmente delimitados más algunas incorporaciones interiores la estimación hecha sobre la capacidad de los núcleos y barrios que componen el municipio permite un incremento poblacional considerable según el PGO vigente. Ello sin forzar las actuales condiciones urbanísticas definidas por el Plan General vigente aumentando la densidad urbana.

La segunda opción o alternativa B, supondría la transformación de casi 31 hectáreas de suelo a usos urbanos mediante su reclasificación como Suelo Urbanizable. Considerando una densidad media de 80 habitantes/Ha. Las superficies designadas podrían albergar a 2.500 nuevos habitantes. No obstante, parecería apropiado no emplear todos los ámbitos para usos residenciales en este caso.

En esta segunda opción habría que reducir las posibilidades de crecimiento al interior de los núcleos urbanos para no ofertar una excesiva disponibilidad de suelo.

En tercer lugar cabe optar por la consolidación del núcleo del Socorro como polo de desarrollo del municipio en el cual se han detectado 8 ámbitos susceptibles de incorporación al desarrollo poblacional. En este caso, las superficies censadas ascienden a 65 hectáreas, por lo cual se podría estimar una densidad de urbanización menor en torno a los 60 habitantes/Ha lo que daría lugar a nuevo suelo disponible para casi 4.000 residentes más.

03.02.02.03.- Estrategia de crecimiento elegida

De acuerdo a las reflexiones anteriores se ha optado por la opción de concentrar, en la medida de lo posible, el desarrollo previsible dentro del Suelo Urbano definido.

Ello se ha hecho así considerando los fuertes déficits de urbanización que todavía existen en los núcleos urbanos de Tegueste. Ante ello, el municipio debería optar por concentrar sus escasos recursos de control y gestión urbanística en garantizar un desarrollo adecuado de los suelos urbanos que están pendientes de consolidar mediante la terminación de la urbanización de calles y la extensión de las infraestructuras necesarias a todos los puntos de los núcleos.

Del estudio y análisis efectuado se puede determinar que el nivel de consolidación de los suelos urbanos alcanza al 45% de la superficie total clasificada como tal. El casco de Tegueste se diferencia claramente del resto de núcleos del municipio puesto que mientras allí el desarrollo de la urbanización se acerca al 60% de la superficie del núcleo en el resto este parámetro ronda solamente el 35%.

Otro problema a resolver es el de la escasez de dotaciones, sobre todo de áreas verdes, dentro de los ámbitos urbanos. Será el desarrollo de los Planes Parciales y Unidades de Actuación propuestos lo que dotará al municipio de los espacios libres y equipamientos necesarios.

En el Avance de Planeamiento se realizó una prospección específica para determinar aquellos espacios o suelos que podrían tener una cierta inclinación a su incorporación al desarrollo como Suelo Urbanizable.

En dicho documento se agruparon las posibles incorporaciones de nuevas superficies como suelo de Protección Territorial y se identificaron 8 en el Socorro, 7 en el casco de Tegueste, 8 en Pedro Álvarez y otras 2 en El Portezuelo. Cada uno de estos ámbitos presenta diferente problemática y de elementos a considerar.

En este documento se propone reducir a solamente cuatro los suelos urbanizables, dos de ellos situados en el núcleo de El Socorro: Miravala Residencial y Miravala de Actividades Económicas, y dos de ellos en el Casco de Tegueste: Ampliación de la Ciudad Deportiva (Dotacional) y Los Laureles (Residencial).

Los ámbitos de suelo urbanizable previstos en la Aprobación Inicial en el núcleo urbano de Pedro Álvarez, se han desestimado en esta fase debido a las alegaciones recibidas al respecto. Así mismo, los dos sectores urbanizables del sur del núcleo de Tegueste: La Tolentina y Coco se han eliminado por considerarse que no son necesarios para atender, hasta el horizonte fijado de 10 años, los crecimientos previsibles de la demanda.

03.02.03.- RESUMEN DE ALEGACIONES

El documento de Aprobación Inicial rectificado del Plan General de Ordenación de Tegueste en tramitación ha sido aprobado inicialmente por segunda vez por el Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Tegueste en la sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2009, pasando posteriormente un nuevo periodo de información pública entre septiembre y noviembre de 2009. Durante este periodo se han presentado un total de **2.834** alegaciones, estas fueron consideradas de acuerdo a los criterios de la Corporación Municipal, tanto de los Servicios Técnicos como Jurídicos Municipales. Para proporcionar una respuesta razonada a cada una de las alegaciones presentadas también se han tenido en cuenta los Informes Sectoriales emitidos por las diferentes administraciones.

La principal reflexión que se puede extraer del análisis global del conjunto de alegaciones presentadas es que existe un volumen considerable que tienen un texto idéntico, fruto de la acción concertada de una parte sustancial de los vecinos y lideradas por una institución ciudadana concreta, es decir, la Asociación Vecinal Valle de Tegueste. Se trata de una alegación específica, que contiene numerosos argumentos y consideraciones de carácter genérico y que se presenta reiteradamente. Esta alegación recurrente se repite **1.777** veces.

Las alegaciones de temas estructurantes y generales que más se repiten se han agrupado en cuatro modelos:

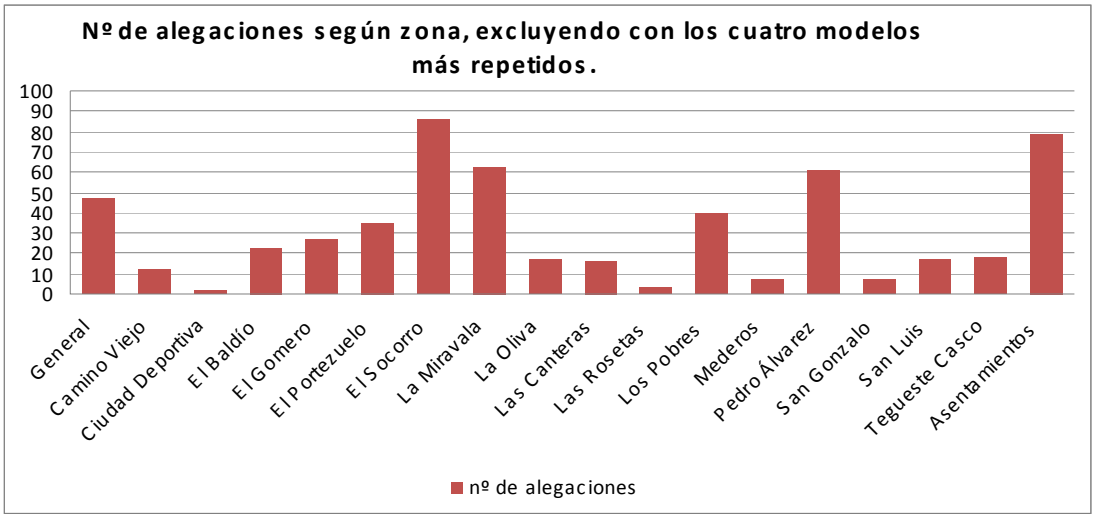
Motivo de la alegación	Nº de alegaciones
General - (modelo 1)	1777
Cambio de ubicación del Centro de Salud - (modelo 2)	296
Eliminación de Suelos Urbanizables - La Miravala (modelo 3)	175
Varios temas sobre El Socorro (modelo 4)	26
Total general	**2274**

Descontando los cuatro modelos mencionados, queda un total de **560** alegaciones.

Según el motivo de la alegación, el resto de las alegaciones queda distribuido de la siguiente manera:

Motivo de la alegación	Nº de alegaciones
Aumento de Aprovechamiento	2
Cambio de Categorización	56
Cambio de Clasificación de Suelo	50
Cambio de tipología	4
Cambio de Urbano No Consolidado a Urbano Consolidado	58
Cambio de uso	32
Cambios en la delimitación de U.A o P.P.	6
Cambios en Sistemas de Ejecución	1
Corrección alineación	28
Corrección de datos	8
Eliminación Variante Norte	9

Eliminación, creación o modificación de Sistemas Generales	4
Eliminación, creación o modificación de viarios locales, espacios libres y equip.	171
Eliminación, creación o modificación de Unidad de Actuación o Plan Parcial	22
General / Varios temas	94
Modificación de Normativa	3
Modificación o eliminación de viario estructurante	12
Total general	**560**



Zona	nº de alegaciones
General	47
Camino Viejo	12
Ciudad Deportiva	2
El Baldío	23
El Gomero	27
El Portezuelo	35
El Socorro	86
La Miravala	63
La Oliva	17
Las Canteras	16
Las Rosetas	3
Los Pobres	40
Mederos	7
Pedro Álvarez	61
San Gonzalo	7
San Luis	17
Tegueste Casco	18
Asentamientos	79
Total general	**560**

Una vez elaborado el Informe Técnico a las alegaciones presentadas a la 2ª Aprobación Inicial se han llevado a cabo las reuniones del Consejo Asesor para la Revisión del Plan General de Tegueste. Como resultado de las decisiones tomadas en estas reuniones se hacen cambios importantes en el documento, de forma que algunas respuestas razonadas a las alegaciones realizadas pierden su efecto.

03.02.04.- INFORMES SECTORIALES

El Ayuntamiento de Tegueste en cumplimiento al Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, ha solicitado los informes preceptivos a la elaboración del PGO a todas las administraciones públicas competentes.

Al cierre de este documento de Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación de Tegueste se han recibido apenas los informes sectoriales que se relacionan en el cuadro de abajo:

Organismo	Objeto del informe	Fecha de solicitud	Fecha de emisión
Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.	Art. 39 de la Ley 43/2003, 21 de noviembre de Montes, Art. 11 TRLOTENC y Ley 9/2006.	5/08/09	NO EMITIDO
Dirección General de Infraestructura Turística del Gobierno de Canarias.	Art. 22 Decreto 10/2001, 22 de enero, Art. 11 TRLOTENC y Ley 9/2006	5/08/09	NO EMITIDO
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.	Art. 26 Ley 32/2003, de 3 de noviembre General de Telecomunicaciones, Y Ley 9/2006	5/08/09	09/09/2009
Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil).	Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, y Ley 9/2006	5/08/09	08/10/2009
Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias.	Art. 11 TRLOTENC y Ley 9/2006	5/08/09	23/03/2010
Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.	Art. 11 TRLOTENC y Ley 9/2006	5/08/09	23/02/2010
Consejo Insular de Aguas de Tenerife.	Art. 11 TRLOTENC y Ley 9/2006	5/08/09	NO EMITIDO
Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.	Art. 11 TRLOTENC y Ley 9/2006	7/08/09	02/11/2009
Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.	Art. 11 TRLOTENC y Ley 9/2006	5/08/09	NO EMITIDO
Subdelegación del Gobierno de Santa Cruz de Tenerife.	Art. 11 TRLOTENC y Ley 9/2006	5/08/09	NO EMITIDO
Consejería de Sanidad.	Art. 11 TRLOTENC y Ley 9/2006 y Ley 9/2006	5/08/09	NO EMITIDO
Consejería de Empleo, Industria y Consumo.	Art. 11 TRLOTENC y Ley 9/2006	5/08/09	NO EMITIDO
Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación.	Art. 11 TRLOTENC y Ley 9/2006	5/08/09	NO EMITIDO
Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda.	Art. 11 TRLOTENC y Ley 9/2006	5/08/09	NO EMITIDO
Consejería de Educación, Universidades, Cultura y Deportes.	Art. 11 TRLOTENC y Ley 9/2006	5/08/09	NO EMITIDO

Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna

El 2 de noviembre de 2009 el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna emite un informe con las siguientes consideraciones:

1.- Se solicita el reajuste del límite municipal para que coincida con el establecido por el Cabildo Insular de Tenerife actualmente.

El Ayuntamiento de La Laguna considera que el órgano competente para el trazado de los límites municipales en la isla es el Cabildo Insular de Tenerife y por ello, la delimitación a aplicar debe ser la que ha definido este organismo. Propone el

establecimiento de un acuerdo entre los municipios para redefinir los límites municipales.

2.- El trazado previsto para el desarrollo de la vía estructurante denominada Variante Norte debe eliminarse ya que supondría la incorporación de nuevo viario en el término municipal de La Laguna no previsto por su vigente Plan General de Ordenación.

Se cuestiona la propuesta para la nueva vía estructurante del valle de Tegueste definida como Variante Norte al proponer parte de su trazado en el municipio de La Laguna.

3.- La solución propuesta para el enlace de la carretera TF-154 con la carretera TF-253 se produce también en el término municipal de la Laguna y debería someterse a lo planificado por su PGO vigente.

La ordenación definida en la planimetría del PGO de Tegueste sobre el enlace de la TF-154 con la TF-253 se considera que invade el término municipal de La Laguna.

4.- En la ordenación del asentamiento rural del Lomo de las Rías, colindante con el término municipal de La Laguna, el PGO de Tegueste se ha apoyado en una vía que pertenece a La Laguna. No se puede ordenar suelo urbano apoyado en una vía que está en otro municipio.

5.- Se debe eliminar una cuña de suelo del Asentamiento Rural de Pargo al estar dentro de las superficies que corresponden a La Laguna. Algo similar se propone para el Suelo Urbano Consolidado de Las Canteras, Los Rodeos y el Portezuelo.

Se requiere aceptar el límite municipal propuesto por el municipio de La Laguna. Se estima que en el Portezuelo se pueden generar conflictos de enlace con la ordenación prevista en el PGO vigente en La Laguna.

Respuesta:

- No se considera suficientemente argumentado que se deba modificar el trazado de los límites municipales tal y como propone el Ayuntamiento de La Laguna ya que los reflejados en la planimetría del PGO de Tegueste corresponden a los históricos constatados en cartografías anteriores y en lo definido en las actas de deslinde suscritas en su momento. Por ello, y a falta de acuerdo, las líneas divisorias reflejadas son las correctas correspondiendo al Cabildo Insular determinar su validez real o si procede su modificación

- Dado que existe informe del Cabildo Insular favorable en líneas generales al trazado viario propuesto como variante Norte como solución más idónea a los problemas actuales de la carretera TF-13 y, a su vez, informe sobre la red viaria del PGO de Tegueste de la Dirección General de Carreteras en el que se señala la conveniencia de aceptar el trazado tal y como se ha previsto en este documento no es conveniente proceder a la eliminación de esa nueva vía estructurante, tal y como propone el Ayuntamiento de La Laguna.

- En relación al enlace de la carretera TF-154 con la carretera de la Laguna a Tacoronte se considera que también está situado en el término municipal de Tegueste y que no obstante, lo único que se ha hecho es reflejar la ordenación viaria existente.

- El problema que se señala en relación al asentamiento rural del Lomo de las Rías carece de fundamento ya que una manzana se apoye en una vía urbanizada situada en otro municipio no excluye que pueda ser considerada como tal por otro municipio a los efectos del cumplimiento de los parámetros legales exigibles. En este caso la vía existe y está urbanizada aunque no aparezca recogida en el Plan General de La Laguna.

- Dado que actualmente se está procediendo a la revisión de las ordenaciones estructurales y pormenorizadas en el municipio de La Laguna, se procederá a intentar la coordinación con las propuestas que se establezcan en los ámbitos consolidados limítrofes como los que se refieren al asentamiento rural del Lomo de Las Rías, Las Canteras y el núcleo urbano del Portezuelo.

Justificación legal y técnica:

De acuerdo al Art. 32 del *Decreto 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias* corresponde al Plan General de Ordenación la ordenación urbanística del término municipal correspondiente ya que sus puntos 1 y 2 establecen lo siguiente:

1. Los Planes Generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares y el resto del planeamiento de ordenación territorial, para la totalidad del correspondiente término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.
2. Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del municipio.

Ministerio de Industria, Turismo y comercio

El 9 de septiembre de 2009 el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio emite un informe con las siguientes consideraciones:

1) La normativa de ordenación pormenorizada del Plan (art. 6, apartado 10) señala que “sólo se podrán autorizar mástiles y electos de telecomunicaciones sobre edificios públicos, excepto iglesias y catalogados patrimonialmente hasta tanto exista ordenanza municipal al efecto”. En el art. 26 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, los operadores tienen derecho a la ocupación del dominio público en la medida en que esto sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas, y de la red privada cuando resulte estrictamente necesario. Así mismo debe especificarse el término “antenas” puesto que hay muchos tipos (telefonía móvil, radio, televisión, emergencias, etc) que no pueden ser reguladas con los mismos criterios. Por ello debe corregirse este artículo.

2) En la misma normativa (artículo 168.3, apartado 6) se señala que “la instalación de antenas individualizadas o puntos de conexión exteriores destinados a las redes de telecomunicaciones se realizará de tal manera que no supongan una afección al paisaje. Por ello, queda prohibida su instalación en crestas prominentes de tal manera que aparezca su silueta en contraste con el cielo”. También se establece que no se pueden situar en suelo de protección natural o paisajística ni en el área de Conjunto Histórico Artístico. Estas

restricciones suponen un impedimento al despliegue de redes de comunicaciones móviles por los operadores lo que influye en la calidad del servicio de telefonía móvil. Se debería señalar que los criterios técnicos deben prevalecer en la elección del emplazamiento. Con lo cual este artículo debe ser modificado.

3) El artículo 29.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa específica de aplicación a la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas dictadas por las distintas administraciones públicas, deberá ser publicada en un diario de ámbito oficial. Así mismo se establece que se deberá dar traslado a la comisión del Mercado de Telecomunicaciones de dicha publicación y de un resumen de la norma, así como del texto de las ordenanzas fiscales municipales que impongan las tasas por utilización privativa o aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías municipales y de cuantas disposiciones de naturaleza tributaria afecten a los bienes de dominio público. El Ayuntamiento de Tegueste, en su condición de ayuntamiento adherido desde el 29 de julio de 2007, al acuerdo de colaboración suscrito entre la Federación Española de Municipios y Provincias y la Asociación de Empresas de Electrónica, Tecnologías de la Información y Telecomunicaciones de España para el despliegue de las Infraestructuras de Redes de Radiocomunicación, debería aplicar o recoger las recomendaciones incluidas en dichos convenios.

Respuesta:

Se modificará la normativa de acuerdo a lo solicitado, aunque con restricciones en cuanto a los impactos paisajísticos que pudiesen tener las antenas de telecomunicaión.

Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil)

El 8 de octubre de 2009 el Ministerio de Fomento emite un informe con las siguientes consideraciones:

Soportes legales:

El conjunto de la argumentación se apoya en la legislación sectorial aplicable que en este caso es la siguiente:

- Ley 48/1960, de 21 de julio sobre Navegación Aérea (BOE nº 176, de 23 de julio) modificada por Ley 55/1999, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 312, de 30 de diciembre).
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE nº 69, de 21 de marzo), modificado por Decreto 2490/1974, de 9 de agosto (BOE nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº 303, de 19 de diciembre).
- Real decreto 2033/1986, de 28 de junio, por el que se establecen las servidumbres de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR/DME de la Cruz de Taborno (Tenerife) (BOE nº 237, de 3 de octubre).
- Real decreto 2591/1998, de 30 de julio, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife (BOE nº 210, de 1 de septiembre).
- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de diciembre). Artículo 166.

- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292, de 7 de diciembre)
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 18 de julio).
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido (BOE nº 276, de 18 de noviembre.) Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera.
- Orden del Ministerio de la Presidencia, de 5 de diciembre de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto Tenerife Norte (BOE nº 219, de 12 de septiembre).
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general (BOE nº 88, de 13 de abril).

Cuestiones solicitadas:

1- Se exige que el Plan General de Tegueste incluya una mención a la normativa sectorial aplicable relativa a la ordenación aeroportuaria y de las afecciones acústicas derivadas.

2.- Se establece que los usos residenciales ni los dotacionales educativos ni sanitarios se consideran incompatibles en los terrenos afectados por la huella de ruido dentro de la curva isófona Leq día=60 dB(A), definida por el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte.

3.- En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano Consolidado (SUC) afectados por la huella sonora anterior no se consideran compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas, siendo necesaria, como condición la insonorización de los edificios para la concesión de licencias de construcción en dichos ámbitos, en aplicación de documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE. (Esto afecta a los ámbitos SUC del Portezuelo y Los Rodeos).

4.- La exigencia anterior también será de aplicación para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), situados dentro de la huella de ruido, definida por el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte (Esto afecta a los ámbitos SUNC del Portezuelo POR-1.- Vera del Barranco de la Padilla, Por-11.- Molino Viejo, POR-12.- Camino del Portezuelo y POR-13.- El Puente).

5.- La misma exigencia es aplicable dentro de los ámbitos clasificados como Suelo Rústico situados dentro de la huella de ruido, definida por el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte. Lo cual deberá especificarse normativamente en los procedimientos de legalización de edificaciones existentes.

6.- Se exige la incorporación de la referencia a las servidumbres aeronáuticas establecidas para el Aeropuerto Tenerife Norte en el documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Tegueste (Planos Normativos y referencia en el articulado de la normativa urbanística)

7.- Se solicita la incorporación a la normativa de una indicación expresa

Argumentos del informe

- Dado que es una exigencia insoslayable se deberá modificar el documento aprobado inicialmente añadiendo las referencias específicas a las servidumbres aeronáuticas y de ruido en la normativa urbanística referente a la ordenación del Suelo Urbano

Consolidado y No Consolidado afectado, incluyendo una referencia específica en las fichas correspondientes a los ámbitos concretos señalados.

- En relación a las alturas máximas de la edificación el informe considera que en los ámbitos SUC de Los Rodeos y El Portezuelo y en los SUNC del Portezuelo antes señalados, se podría vulnerar la superficie de limitación de alturas del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS).

- En lo referente a la ordenación del Suelo Rústico de Protección Natural, Paisajística e Hidrológica, se considera que la ordenación de los usos prevista en la normativa de Ordenación Estructural (Arts. 73 y siguientes) es suficiente. No obstante, el articulado se revisará para incluir una mención expresa referente a la imposibilidad de situar nuevos usos residenciales y dotacionales así como la garantía de exigencia de cumplimiento de la insonorización exigida en las posibles peticiones de licencia sobre edificios existentes.

Respuesta:

- Se señalará en la Memoria Justificativa de la Ordenación la obligatoriedad de la aplicación de lo exigido en relación a las servidumbres aeronáuticas, así como que las nuevas instalaciones previstas en el documento de planeamiento no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Tenerife Norte.
-Se procederá a reajustar los artículos 73 y siguientes de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural
- Se incorporarán aquellos documentos gráficos que determinen con claridad el alcance de las servidumbres aeronáuticas, relativas a la huella sonora y de limitación de alturas.
- Se hará anotación expresa del alcance de las servidumbres en las fichas de ordenación relativas a los ámbitos SUC de Los Rodeos y El Portezuelo y en los SUNC del Portezuelo POR-1.- Vera del Barranco de la Padilla, Por-11.- Molino Viejo, POR-12.- Camino del Portezuelo y POR-13.- El Puente).

Justificación legal y técnica:

Se considera que el Informe emitido tiene carácter preceptivo y vinculante de acuerdo a la Disp. Adicional Segunda del RD 2591/1998 sobre Afecciones Aeroportuarias.

Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación

El 23 de febrero de 2010 la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación emite un informe con las siguientes consideraciones:

Soporte legal

El conjunto de la argumentación se apoya en la legislación sectorial aplicable, que en este caso es la siguiente:

- Decreto 131/1995 de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias (Reglamento de Carreteras de Canarias) (BOC nº 109, 21 de agosto de 1995)

- Decreto 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (LOTENC)
- (BOC nº 61, 15 de mayo de 2000)
- Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Directrices)
- (BOC nº 73, 15 de abril de 2003)
- Plan Territorial de Ordenación Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana, aprobado por el Cabildo Insular de Tenerife (PTEO Viario del Área Metropolitana (BOP 145, 19/11/2003).

El informe presentado se apoya también en el cumplimiento de lo exigido en el Art.16.2 de la Ley 9/1991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias (Ley de Carreteras)

Cuestiones solicitadas:

1.- La propuesta de la variante Norte a la carretera TF-13, establecida por el Plan General de Ordenación de Tegueste (PGO de Tegueste), pretende cubrir la parte que discurre por el municipio de Tegueste de la vía que forme parte del Subanillo Guajara Tacoronte establecido en el Plan Territorial de Ordenación Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana, aprobado por el Cabildo Insular de Tenerife (PTEO Viario del Área Metropolitana) publicado en (BOP 145, 19/11/2003.

Este planteamiento debe tener la suficiente fuerza en su concepción y desarrollo y debe corregir algunos aspectos de detalle. Entre ellos definir una plataforma adecuada y proponer limitaciones a la propiedad en sus bordes que supongan una defensa del viario (pg.08).

2.- La propuesta de variante a la carretera TF-154 a su paso por el núcleo del Socorro, establecida por el PGO de Tegueste, que supone una alternativa a los problemas que presenta la actual travesía

Se debe de corregir el diseño de trazado propuesto en este caso para evitar accesos in necesarios de las urbanizaciones colindantes (pg.10).

3.- Clasificación de bordes de la variante Norte como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, señalando el límite de edificación (pg.11).

4.- Incorporar a la definición normativa del suelo urbano y urbanizable vinculado a itinerarios preferentes de transporte público el establecimiento de condiciones específicas que garanticen la funcionalidad y los servicios asociados (pg.16).

5.- Considerar las nuevas propuestas viarias que afecten a carreteras insulares, dibujadas en la ordenación pormenorizada como meras directrices remitiendo el diseño final al proyecto específico que concrete el viario (pg.18).

6.- Se señala la necesidad de dar una solución a la insuficiencia funcional del tramo de la TF-13 en la Cuesta de San Bernabé para albergar el tramo correspondiente a Tegueste del subanillo Guajara Tacoronte.

7.- La propuesta de variante de la carretera TF-154 en el núcleo del Socorro deberá concebirse como Sistema General y el suelo implicado no ser imputado como carga a ningún sector colindante.

Argumentos

1.- La vía reflejada en el documento del PGO de Tegueste no se adecua a las necesidades técnicas que serían necesarias.

De acuerdo al Art. 73.2.b del Reglamento de Carreteras de Canarias que dice que Artículo 73.- 1. Los accesos no previstos que se autoricen se construirán de acuerdo con la normativa e instrucciones vigentes, y las condiciones particulares que se fijen en la autorización.

2.- El cruce de algún carril o calzada de una carretera se efectuará a distinto nivel en los casos siguientes:
a) Si se trata de cruzar una autopista.
b) En cualquier carretera, cuando la intensidad media diaria de circulación supere los 10.000 vehículos, o bien la intensidad media diaria a un horizonte de 20 años supere los 15.000 vehículos.

Según DOG 86.4 que señala que:
4. (ND) Los instrumentos de ordenación establecerán las áreas de protección de las infraestructuras que, por sus características, sean incompatibles con la residencia humana, estableciendo las condiciones y el régimen al que quedarán sujetas las edificaciones en tales áreas.

3.- Es aplicable también en este caso el criterio establecido Art. 73.2.b del Reglamento de Carreteras de Canarias.

4.- Se considera una recomendación

5.- Se considera una recomendación

6.- No puede aceptarse el cambio propuesto

7.- Se considera una recomendación

Cambios a realizar

1.- Eliminar cruces a nivel en su recorrido. Establecer limitaciones a la propiedad en todo su recorrido

2.- Eliminar accesos a urbanizaciones limítrofes y posibles pasos de peatones.

3.- Ya se han incorporado sendas bandas de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. Éstas se ampliaran para contemplar las distancias mínimas de servidumbre y afección establecidas para este tipo de vía en el Reglamento de Carreteras de Canarias.

4.- Incorporar una referencia en el articulado normativo.

5.- Incluir en la normativa un epígrafe que explicite con claridad el carácter indicativo del diseño viario grafiado, correspondiendo al proyecto ejecutivo la concreción de la solución específica.

6.- Se corregirá y ampliará en la medida de lo posible la sección viaria en este tramo viario para poder cumplir el papel asignado por el PTEO Viario del Área Metropolitana,

en el que el trazado previsto discurre precisamente por este recorrido. No se puede cambiar la situación ya que se incurriría en una modificación que afecta a lo previsto por el propio PTEO.

7.- La mayor parte del suelo ya es de propiedad pública o ha sido transferido por medio de convenios ya suscritos. En aquellos puntos en los que el suelo siga siendo privado se eliminará como carga imputable a los distintos ámbitos.

Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias

El 23 de marzo de 2010 la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias emite un informe con las siguientes consideraciones:

A.- Respecto al contenido de la evaluación ambiental estratégica:

Soporte legal

El conjunto de la argumentación se apoya en la legislación sectorial aplicable que en este caso es la siguiente:

- Decreto 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. (LOTENC)
- (BOC nº 61, 15 de mayo de 2000)
- Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Directrices)
- (BOC nº 73, 15 de abril de 2003)
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (LEPP).
- (BOE nº 102, 29 de abril de 2006)
- Decreto 55/2006 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (Reglamento de Procedimientos) (BOC nº 159, 31 de mayo de 2006)
- Resolución de 10 de agosto de 2006, relativa al Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación. (DR ISAs PGOs).
- (BOC nº 104, 16 de agosto de 2006)
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo (LS) (BOE nº 154, 26 de junio de 2008)

Cuestiones solicitadas:

A.1.- Se considera que en el nuevo documento aprobado y sometido a información pública no se han señalado las modificaciones que podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente (cambios en la clasificación del suelo) que deberían exponerse con claridad.

A.2.- Se recomienda mantener durante toda la tramitación la misma gama de colores

A.3.- Se señala la ausencia de un "Análisis Preliminar de Riesgos" en la Propuesta de Memoria Ambiental

A.4.- Incluir información sobre los hábitats de interés comunitario establecidos e información sobre las áreas de interés para la conservación faunística en el ISA.

A.5.- Se deben analizar los efectos ambientales derivados del SRPI en relación a la Red Natura 2000.

A.6.- Debe evaluarse las consecuencias sobre el medio ambiente de los Suelos Urbanizables Sectorizados No Ordenados, proponer medias ambientales adecuadas y subsanarse los errores materiales apreciados.

A.7.- Se solicita la tipificación de los efectos ambientales respecto a su singularidad y plazo de manifestación

A.8.- Se requiere incluir en la Propuesta de Memoria Ambiental las modificaciones realizadas durante la tramitación del documento que podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente (cambios en la clasificación del suelo) que deberían exponerse con claridad

A.9.- Se debe incluir una síntesis de los efectos ambientales significativos del Plan así como un resumen de las medidas ambientales para mitigarlos.

A.10.- Se exige la inclusión en la Propuesta de Memoria Ambiental un apartado sobre determinaciones a incluir en la Propuesta de Plan.

Argumentos

A.1.- Según Art. 27.2. del Reglamento de Procedimientos que señala que
2. Si el documento de planeamiento, a lo largo de su tramitación, introdujera modificaciones sustanciales que pudieran tener efectos significativos para el medio ambiente, el órgano promotor estará obligado a la modificación del informe de sostenibilidad elaborado y a proponer la corrección de la Memoria Ambiental aprobada

A.2.- Esta recomendación no tiene sustento legal

A.3.- Este estudio se exige de acuerdo al Art. 15.2 de la LS que establece que
2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
Aunque el informe no lo señala, se supone que esta exigencia se basa también en los apartados 3 y 4 de la Directriz DOG-50 que exige la definición de áreas a excluir

3. (ND) El planeamiento definirá las áreas que deberán ser excluidas del proceso de urbanización y edificación por razones de riesgo y los criterios a seguir en el trazado y diseño de las infraestructuras por tal causa.
4. (ND) El planeamiento general establecerá los criterios de diseño para evitar o minimizar los riesgos, tanto en las áreas urbanas existentes como en los ámbitos y sectores a ocupar, y adoptará determinaciones para la corrección de las situaciones de riesgo existentes, en particular la modificación, sustitución o eliminación de edificaciones e infraestructuras que se encuentren en situación de peligro o puedan provocar riesgos, especialmente en relación con las escorrentías naturales y el drenaje.

A.4.- La corrección exigida (junto a las de los siguientes puntos tiene sustento en el punto 2.A.2 del DR ISAs PGOs que señala que se deben incluir
- Características de la vegetación, señalando la formación vegetal dominante, su estado de conservación, fragilidad, capacidad de regeneración y singularidad, con especial referencia a los hábitats o especies incluidas en alguna categoría de protección.

A.5.- Se trata de incorporar precisiones técnicas derivadas de una presunción de impactos en determinadas Unidades Ambientales y se apoya en el punto 2.A.5 del DR ISAs PGOs.
- Valoración detallada y signo de los impactos y de sus probables efectos significativos secundarios, acumulativos, sinérgicos a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos inducidos por las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento

A.8.- Según Art. 27.2. del Reglamento de Procedimientos que señala que
2. Si el documento de planeamiento, a lo largo de su tramitación, introdujera modificaciones sustanciales que pudieran tener efectos significativos para el medio ambiente, el órgano promotor estará obligado a la modificación del informe de sostenibilidad elaborado y a proponer la corrección de la Memoria Ambiental aprobada

A.9.- Correspondería también al cumplimiento del punto 2.A.5 del DR ISAs PGOs. Que señala que se debe hacer una
- Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el propio instrumento de planeamiento o remitidas al planeamiento de desarrollo, incluyendo la justificación del cumplimiento de las medidas correctoras que, en su caso, establezca el planeamiento territorial de ámbito superior.

A.10.- No se especifica en base a que disposición legal es exigible

Cambios a realizar

A.1.- Dado que no se ha aprobado todavía la propuesta de Memoria Ambiental por el órgano ambiental se considera que no es necesaria esta ampliación de documentación en sí hasta tanto haya un pronunciamiento global al respecto. La consideración y evaluación de las modificaciones introducidas se incorporará en la documentación que acompañe a la propuesta de Memoria Ambiental.

A.2.- Se irá ajustando la gama de colores en los planos de ordenación para hacer una comprensión más sencilla del documento. Los elementos de expresión dibujada quedan a criterio de los redactores ya que no están establecidos reglamentariamente.

A.3.- Existe un mapa de riesgos incluido en el apartado 1.1.12 de la Memoria Informativa, junto con consideraciones para su tratamiento lo que constituye toda la documentación aportada. El documento que se requiere en relación a la Propuesta de Memoria Ambiental hace referencia precisamente a lo anterior. Por ello, no se considera necesario incrementar la documentación. Se considera suficiente la documentación aportada para el cumplimiento de lo exigido por el Art. 15.2 de la LS y la Directriz DOG-50

A.4.- Incluir información sobre los hábitats de interés comunitario establecidos e información sobre las áreas de interés para la conservación faunística. Es necesario de acuerdo a lo establecido por el DR ISAs PGOs

A.5.- Se revisará la evaluación de las Unidades Ambientales 2N, 3R y 1R. Es necesario de acuerdo a lo establecido por el DR ISAs PGOs

A.8.- Dado que no se ha aprobado todavía la propuesta de Memoria Ambiental por el órgano ambiental se considera que no es necesaria esta ampliación de documentación en sí hasta tanto haya un pronunciamiento global al respecto. La consideración y evaluación de las modificaciones introducidas se incorporará en la documentación que acompañe a la propuesta de Memoria Ambiental.

B.- Consideraciones técnico-jurídicas

Soporte legal

El conjunto de la argumentación se apoya en la legislación sectorial aplicable que en este caso es la siguiente:

- Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Reglamento de Planeamiento)
- (BOE nº 221, 15 de septiembre de 1978)
- Ley 7/1985,de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local
- (Ley del Régimen Local)(BOE nº 80, 3 de abril de 1985)
- Decreto 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. (LOTENC)
- (BOC nº 61, 15 de mayo de 2000)
- Plan Insular de Ordenación de Tenerife aprobado definitivamente de acuerdo al Decreto Autonómico 150/2002 de 16 de 0ctubre (PIO de Tenerife) (BOC 2002/140 de 19 de octubre)
- Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Directrices)
- (BOC nº 73, 15 de abril de 2003)
- Decreto 183/2004 de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Reglamento de Gestión)
- (BOC nº 17,26 de enero de 2005)
- *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (LEPP).
- (BOE nº 102, 29 de abril de 2006)

- Decreto 55/2006 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (Reglamento de Procedimientos) (BOC nº 159, 31 de mayo de 2006)
- Resolución de 10 de agosto de 2006, relativa al Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación. (DR ISAs PGOs).
- (BOC nº 104, 16 de agosto de 2006)
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo (LS) (BOE nº 154, 26 de junio de 2008)
- Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (Ley de Medidas Urgentes)
  (BOC nº 89, 17 de mayo de 2009)

Cuestiones solicitadas:

Se establece un total de 67 cuestiones relacionadas con varios temas: generales, respecto al suelo urbano, respecto al suelo urbanizable, respecto al suelo rústico, respecto al suelo rústico de asentamiento rural, respecto a los sistemas generales, respecto a los convenios incorporados al planeamiento, respecto a la normativa de ordenación estructural, respecto a las determinaciones de ordenación pormenorizada y corrección de errores.

Dichas cuestiones solicitan fundamentalmente la justificación de numerosos temas (costes de obras, pendientes de terreno, clasificación de suelos, reserva de vivienda protegida y delimitación de asentamientos rurales).

En otros apartados se solicitan correcciones en el documento (adscripción de los sistemas generales a los suelos urbanizables, clarificar superficies contradictorias, correcciones en los convenios y ajustes de acuerdo a la legislación vigente).

Y por último, otros puntos solicitan la incorporación de apartados o documentos (plano clinométrico, datos catastrales de los propietarios afectados por los nuevos sistemas generales, parcelación de los asentamientos rurales)

Respuesta:

Se justificarán los temas solicitados, se corregirán lo errores que se identifiquen como tales y se aportará la documentación necesaria para un correcto entendimiento del documento del Plan General. Algunos puntos se consideran recomendaciones y, en la medida de lo posible, serán tenidas en cuenta.

03.03.- OBJETIVOS AMBIENTALES Y ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN

En este documento de *PGO de Tegueste* se definen unos objetivos ambientales y específicos de conformidad con el análisis territorial y el diagnóstico ambiental realizado en la fase del Avance. Estos objetivos se centran en la protección y mejora del Patrimonio Natural y Cultural y a la consecución de un Desarrollo Sostenible.

03.03.01.- PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL

A. Reforzar la protección ambiental

La protección legal que supone el vigente ***TRLOTENC*** garantiza la preservación de todos los Espacios Naturales Protegidos presentes, entre los que se encuentra incluida en el municipio, la parte del Parque Rural de Anaga (ENP-T12), situado en Tegueste.

No obstante, el Plan propondrá la potenciación de la protección ambiental mediante el establecimiento de áreas intermedias con un cierto control ambiental de los usos que permita la expansión de los elementos biológicos preexistentes

Estimular la ampliación de los espacios que contengan vestigios naturales permitirá, además, el establecimiento de perímetros de salvaguarda de los espacios naturales realmente existentes.

B. Fomentar la recuperación de la vegetación natural

Este Plan tiene como criterio la delimitación de aquellos recintos en los que es posible la recuperación de la vegetación original de la zona, bien mediante la repoblación forzada o en la confianza en la propia regeneración y ocupación territorial de la vegetación arbórea y de matorral preexistente en sus proximidades.

La categorización del suelo rústico contemplará la delimitación de los suelos de protección que permita esta recuperación a partir del inventario estricto de la totalidad de los ámbitos en que actualmente existe vegetación de carácter natural.

C. Mantener y proteger los usos agrarios tradicionales

La reserva de los suelos que han tenido un papel importante en la conformación de la economía rural de Tegueste y que, actualmente, definen su característico paisaje es otro de los objetivos que el Plan plantea.

Para ello se han reconocido las fincas existentes, tanto las que hoy en día se encuentran en producción como aquellas que no presentan actividad al objeto de garantizar la protección territorial de estos espacios y el fomento de los usos agrarios tradicionales.

Se buscará también el encauzamiento y promoción urbanística de aquellas actividades complementarias a la agricultura que aumentan su valor añadido mejorando su atractivo económico.

Dado el valor paisajístico y económico de la agricultura en este municipio, se propiciará el mantenimiento de la estructura agraria tradicional de bancales y fincas de cultivo.

03.03.01.- PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO CULTURAL

La conservación de los elementos culturales relevantes del municipio de Tegueste es uno de los objetivos que se plantea.

Para ello, se incentivará la conservación del patrimonio arquitectónico presente en Tegueste. También se potenciará la salvaguarda de los yacimientos arqueológicos existentes.

Potenciar y defender los elementos etnográficos característicos de esta parte de Tenerife que forman parte de su idiosincrasia rural es otro de los criterios fundamentales para la definición de este planeamiento.

Estos objetivos se concretan en los instrumentos urbanísticos de protección del patrimonio que se describen a continuación:

A. Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste.

En el núcleo de Tegueste se encuentra el espacio más característico del municipio, su casco tradicional incoado como Bien de Interés Cultural el Conjunto Histórico Artístico. Este recinto cuenta con un ***Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico (PEP)*** aprobado, de aplicación desde la fecha de su publicación el *Boletín Oficial de Canarias 086/2003 de 7 de Mayo de 2003*. Este instrumento de ordenación cuenta con un catálogo de protección de bienes inmuebles y de elementos singulares, así como una relación de elementos vegetales protegidos.

Sin embargo desde la aprobación del *PEP del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste*, el ayuntamiento ha promovido la compra de la propiedad conocida como Finca Los Zamoranos en cuyas dependencias la corporación tiene la intención de crear un gran parque urbano y para el cual se procede a la reclasificación de este ámbito de suelo urbanizable.

Por lo tanto se considera que el *PEP del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste* está obsoleto y que debería de revisarse. Junto con él se debe de revisar también el Catalogo de Inmuebles Protegidos para poder incorporar mayores precisiones de los elementos espaciales y constructivos que deben de salvaguardarse así como garantizar la inclusión de otros elementos etnográficos y vegetales de interés que deben también preservarse.

B. Plan Especial de Protección de la Zona Arqueológica Los Cabezazos

También será necesaria la realización de otro Plan Especial de Protección con el objetivo de proteger el Patrimonio Histórico Canario presente en el municipio de Tegueste. Es el caso de la Zona Arquelógica Los Cabezazos en el Barranco de Agua de Dios, declarada Bien de Interés Cultural según Decreto de la Dirección General del Patrimonio de 14 de noviembre de 2006.

En esta Revisión del Plan General de Tegueste este recinto ha sido categorizado como Suelo Rústico de Protección Cultural, remitiendo los criterios pormenorizados de su protección y puesta en valor al referido Plan Especial.

C. Catálogo de Protección del Patrimonio

En el caso del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste la adecuada protección de su patrimonio quedará garantizada por el Plan Especial de Protección a través de un régimen de control y supervisión de las actuaciones privadas que inciden en la preservación de los valores patrimoniales existentes.

Pero por otro lado, existe en el municipio un conjunto de edificios y elementos de interés patrimonial fuera del casco histórico que cuentan con un catálogo de protección anterior y sobre el que sería necesario proceder a realizar su actualización mediante una adecuada revisión de los bienes inventariados ya que, probablemente existan elementos que no se encuentran adecuadamente protegidos.

Este nuevo catálogo de protección deberá incluir tanto los elementos arquitectónicos y urbanos, como el patrimonio etnográfico del municipio.

03.03.02.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

A. Mantenimiento del modelo territorial existente

La presente Revisión del Plan General de Ordenación y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo, plantea el mantenimiento del modelo territorial del vigente documento de planeamiento del municipio.

Este modelo se caracteriza por la concentración de la edificación en los cinco núcleos tradicionales del municipio: Casco de Tegueste, Pedro Álvarez, Las Canteras, El Socorro y El Portezuelo.

El mantenimiento de este modelo garantiza la preservación de las características actuales del territorio.

B. Buscar nuevos patrones de implantación del desarrollo urbano

La necesidad de fomentar una mayor densidad de los entornos urbanos dada la creciente escasez de suelo en las islas hace necesario producir modelos de urbanización más densos y tipos edificatorios más compactos que generen una mayor economía de suelo.

El Plan se propone potenciar alternativas que hagan posible este objetivo mediante la definición de patrones alternativos para la implantación de nueva edificación así como una diversificación de los usos más allá de la residencia exclusiva.

Propiciar la investigación sobre nuevos modelos de urbanización y edificación que faciliten un mejor aprovechamiento del escaso territorio insular es pues un objetivo fundamental.

C. Criterios genéricos para la ordenación de los núcleos urbanos

La mejora de los núcleos urbanos es un criterio que se pretende abordar. Para ello se pretende la mejora de las articulaciones viarias actuales tanto en su interior como con las vías de carácter general.

El reconocimiento de las formas tradicionales de edificación y su mantenimiento es otro criterio que aborda el plan evitando las afecciones innecesarias y, al mismo tiempo, terminando las redes y mallas interiores de calles.

La ampliación de las dotaciones y servicios urbanos es otro criterio que se contempla para la definición de la ordenación pormenorizada de los núcleos.

La consideración puntual de los elementos patrimoniales relevantes se realizará mediante su catalogación específica manteniendo la protección actualmente vigente y ampliando ésta en aquellos casos en que fuera necesario.

D. Garantizar una correcta ordenación de los asentamientos rurales.

La delimitación de los asentamientos existentes pretende conseguir una correcta ordenación de los ámbitos localizados. Se pretende conservar su carácter rural y que no se expanda el crecimiento edificatorio.

La definición de una estructura y reglas de funcionamiento mínimas para este tipo de implantaciones es un criterio básico de la ordenación.

E. Mejorar las comunicaciones municipales

La red existente de accesos y vías comarcales permite actualmente una buena comunicación tanto en el interior del municipio como hacia el resto de la comarca y de la isla. La mejora de los trazados y de la calidad funcional de la infraestructura de comunicaciones es un objetivo.

No obstante, ya se empiezan a notar síntomas de congestión en determinadas vías que obligan a establecer reservas que garanticen la funcionalidad del sistema en el futuro.

F. Incentivar una estructura policéntrica en la comarca metropolitana

Evitar la excesiva especialización en un determinado tipo de usos centrados en la residencia es otro objetivo con el que se plantea la ordenación futura de Tegueste.

Para conseguir lo anterior se propiciará la localización de actividades productivas y de equipamiento supramunicipal que mejoren la calidad del empleo local y generen centralidad en los núcleos urbanos de este municipio.

G. Promover proyectos territoriales integrados

Se buscará que las nuevas incorporaciones urbanas cuenten con proyectos adecuados que contemplen la formalización precisa de su urbanización y edificación evitando la baja calidad en su conjunto.

Para conseguir este objetivo, se exigirá una mayor precisión y definición de las nuevas implantaciones con incidencia territorial más allá de consideraciones estrictamente numéricas y de ordenación.

H. Resolver los problemas de urbanización de los núcleos poblacionales

El diagnóstico de unos déficits importantes en la urbanización de los núcleos de Tegueste obliga a propiciar una mejora generalizada de las condiciones existentes en

la red actual de calles, de tal manera que se acabe de formalizar una estructura mallada de ciudad.

La definición de un sistema estandarizado de elementos de urbanización, aceras, calzadas, redes y servicios de infraestructura permitirá acometer la construcción de las infraestructuras y llevar al conjunto de núcleos y barrios de Tegueste unas condiciones homogéneas de urbanización.

Definir de una manera precisa los procesos de urbanización necesarios para lograr los objetivos de la ordenación propuesta es, por tanto, un objetivo prioritario a desarrollar pormenorizadamente.

I. Lograr una dotación de espacios libres y equipamientos públicos suficiente

La actual escasez de espacios libres y equipamientos es muy importante y, debido a ello, se debe de realizar una tarea específica que permita lograr una suficiente dotación al servicio de la población actual y futura.

Para ello, se deberá localizar ámbitos adecuados en el interior de los núcleos urbanos que permita mejorar ostensiblemente los servicios recreativos, educativos culturales y deportivos así como la calidad urbana en su conjunto

03.03.04.- CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

A. Potenciar las actividades económicas de transformación

La presencia en la comarca de una importante actividad agrícola ligada a la agricultura de medianías y el cultivo de la platanera en la costa señala la posibilidad de contar con actividades económicas de transformación ligadas al sector.

B. Localizar estratégicamente actividades económicas de rango medio

La escasez de servicios ligados a la población residente así como la necesidad de contar con alternativas de desarrollo económico, indican como posibilidad el establecimiento de actividades estratégicas que permitan la aparición de empleo en el sector terciario de Tegueste.

Propiciar la localización adecuada de los usos comerciales, industriales y de almacenaje ligados a las necesidades de la comarca Noreste de Tenerife es, por tanto, otro objetivo del Plan.

C. Concentrar la población en los núcleos urbanos existentes

En consonancia con el objetivo anterior, el Plan plantea la localización de los ámbitos de crecimiento poblacional al interior de las zonas ocupadas ya por la urbanización.

Delimitar ámbitos concretos para la localización de vivienda de promoción pública destinada a colectivos con dificultades, jóvenes necesitados de primera vivienda, la realización de viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida, viviendas y residencias para la tercera edad, etc. es el complemento a la estrategia que define este objetivo.

D. Corregir la tendencia a la implantación residencial exclusiva

El fomento de la mezcla de usos como alternativa a la concentración de residencia suburbana en el municipio es otro objetivo para conseguir un desarrollo sostenible de Tegueste.

La diversificación de usos en espacios reducidos mejora las condiciones de intercambio, reduce la necesidad de desplazamientos por motivos de trabajo, ocio o compra y mejora, por tanto, la sostenibilidad del territorio.

E. Fomentar la integración social de la población

La diversificación de la población residente es otro objetivo de tal manera que nos e generen enclaves exclusivos y segmentados por la capacidad económica es otro criterio a aplicar en la ordenación.

Tratar de lograr la mezcla de los diferentes estratos económicos de la población evitando las localizaciones especializadas y destinadas a tipos concretos de residentes. Por ello, el Plan buscará la integración de los estratos sociales más desfavorecidos preparando la localización de ámbitos y parcelas concretas destinadas a viviendas de promoción pública dentro de todos los núcleos urbanos.

F. Apostar por una movilidad urbana sostenible

Se apuesta por una movilidad urbana más sostenible con la mejora de la accesibilidad, y la reducción de la movilidad forzada y de la dependencia de los vehículos motorizados.

La conexión peatonal de las diferentes partes de los núcleos urbanos es fundamental para evitar que los habitantes hagan una usos excesivo del coche, evitándose también así, problemas de aparcamiento.

Se debe tratar relacionar los ejes peatonales con los espacios libres, equipamientos y espacios donde ocurran diferentes actividades para la población.

03.04.- MODELO DE ORDENACIÓN Y TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL ADOPTADO

03.04.01.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA

El modelo urbano que conforma actualmente el municipio de Tegueste deviene de la aplicación de dos concepciones distintas de la construcción territorial, la tradicional existente desde la época de la colonización de la comarca hasta los años 50 del siglo XX y la contemporánea con la cual se ha construido la mayor parte de las aglomeraciones edificadas recientes.

Siguiendo las anteriores estrategias de desarrollo urbano se han ido conformando a lo largo de los años cuatro núcleos urbanos que tienen ya un alto grado de consolidación: El casco de Tegueste, Pedro Álvarez, El Socorro y El Portezuelo. Existen también otros dos enclaves edificados pero que se organizan en prolongación de núcleos dependientes del municipio de La Laguna. Es el caso de la parte de Las Canteras situada en Tegueste y un pequeño grupo de casas aisladas del Portezuelo al otro lado de la Autopista TF-5.

La edificación rural tradicional está muy presente en el casco histórico de Tegueste y a lo largo de las vías antiguas de comunicación entre las que destaca el antiguo Camino de Peñuelas y su prolongación por el Camino de Los Laureles que conecta la parte alta del municipio con La Laguna.

Otro enclave tradicional antiguo es el que se formó alrededor de la iglesia del Socorro en el lugar conocido como Tegueste el Nuevo y que no ha experimentado un desarrollo relevante. Este tipo de colonización se cimienta en una concepción agrícola del uso del territorio en la que la edificación se agrupa informalmente en torno a las iglesias o primitivas ermitas así como junto a los principales caminos rurales, definiendo entornos edificados con un alto grado de esponjamiento y escasa concentración.

Los cascos tradicionales que han surgido de esta manera, a lo largo de la historia de este municipio presentan hasta fechas muy recientes una estructura irregular exenta de un orden deliberado o perceptible así como una baja densidad urbana.

A partir de los años 50 del pasado siglo aparece otra dinámica relacionada con la segunda residencia y, en el caso de Tegueste, se llevan a cabo varias urbanizaciones destinadas a viviendas unifamiliares de segunda residencia, entre las que hay que destacar La Oliva, Tamarco y San Gonzalo, que se sitúan a lo largo del territorio municipal.

Un último fenómeno es el que ha tenido que ver con la autoconstrucción de viviendas y las ampliaciones de edificios existentes en una forma de implantación territorial en parcelaciones de trama ortogonal, caracterizada por la presencia de la tipología edificatoria conocida como de Salón y Vivienda y de la que el barrio del Gomero es bastante representativo.

03.04.02.- EL MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial que aquí se propone pretende ser el resultado de un profundo análisis de la realidad física del municipio y de la consideración de sus principales características.

El municipio de Tegueste se sitúa en el valle noreste de Tenerife y presenta una singular situación geográfica puesto que se encuentra enclavado en el interior del municipio de La Laguna y, por lo tanto, no tiene salida al mar. El norte del municipio se integra dentro del macizo de Anaga que ocupa casi un tercio de su superficie; está prácticamente deshabitado y constituye su reserva forestal. En el Sur, la cadena montañosa que rodea la Vega de La Laguna, desde Mesa Mota hasta El Púlpito, conforma la divisoria entre ambos municipios.

Tegueste se divide en dos valles diferenciados por su morfología y por sus características socio-económica: el de Tegueste que es el núcleo poblacional principal y el de El Portezuelo-El Socorro que es la zona de mayor peso agrícola. Esta estructura física se refuerza por la presencia de dos carreteras insulares: la TF-13 que va de La Laguna a Punta del Hidalgo y la TF-154 que baja desde El Portezuelo hasta el Casco de Tegueste uniendo así ambos valles.

Un relieve muy poco accidentado y la humedad relativamente alta por la influencia de los alisios, determinan un conjunto de factores físicos que hacen de la comarca una de las zonas agrícolas más relevantes de la isla.

Partiendo de la descripción anterior se propone como modelo de ordenación lo siguiente:

03.04.03.- CLASIFICACIÓN DE SUELO

Suelo Urbano

En lo que respecta a la clasificación del suelo urbano se propone una estructura en torno a los cinco núcleos urbanos ya consolidados situados a lo largo de las carreteras TF-13 y TF-154. Estos son: Las Canteras, Pedro Álvarez, Tegueste Casco, El Socorro y El Portezuelo.

Suelo Rústico de Protección Paisajística

En lo referente a la ordenación del suelo rústico, el modelo territorial que se desarrolla en este ***PGO de Tegueste*** prevé la protección de los suelos que cuentan con importantes valores naturales y paisajísticos, bien porque hayan sido objeto de una protección legal específica, tal como el Parque Rural de Anaga y los barrancos, como aquellos espacios en los que todavía se conservan restos de vegetación natural tales como arbolado autóctono, matorral o aquella ligada a entornos rocosos. También se han considerado como protegidos aquellos ámbitos en los que se han realizado replantaciones forestales de eucalipto y que deben de sustituirse.

Los suelos de carácter paisajístico se encuentran concentrados sobretodo en el límite con el Parque Rural de Anaga (SRPP-geológico) y al sur del municipio junto a la cadena montañosa que rodea la Vega de La Laguna, desde Mesa Mota hasta El Púlpito y que conforma la divisoria con el término municipal de La Laguna (SRPP-arbolada y SRPP-geológico).

Suelo Rústico de Protección Agrícola

Con respecto a la actividad agrícola y de acuerdo con la situación actual se observa que en el Valle de Tegueste existe un predominio del cultivo de tipo tradicional, mientras que en el Valle de El Portezuelo-El Socorro predomina un tipo de explotación agraria de tipo intensivo. Por lo tanto la clasificación de suelo rústico de protección agraria propuesta se corresponde con esta realidad y se clasifica como SRPA-tradicional la periferia de los núcleos de Tegueste y de Pedro Álvarez y zonas de ladera, mientras que casi toda la parte Oeste del municipio junto al TM de La Laguna y el entorno del núcleo de El Socorro recibe la clasificación de SRPA-intensiva, concentrándose así la actividad a lo largo de la carretera TF-154 entre los núcleos de El Portezuelo y Tegueste.

03.04.04.- MODELO DE DESARROLLO

La estrategia o modelo territorial propuesto pretende concentrar el crecimiento poblacional en el núcleo de Tegueste, puesto que más del 20% del suelo clasificado como urbano no está consolidado por la urbanización por lo que se ha categorizado como suelo urbano no consolidado. Este suelo se distribuye en pequeñas bolsas en el interior del núcleo por lo que el PGO de Tegueste apuesta firmemente por la colmatación de estas bolsas de suelo para cubrir la demanda de crecimiento poblacional.

Los núcleos de El Socorro y de Pedro Álvarez también admiten cierto crecimiento, puesto que son los que cuentan con mejores condiciones topográficas y paisajísticas a este respecto. Por el contrario el crecimiento en El Portezuelo debe ser casi nulo puesto que las condiciones topográficas no son muy idóneas y porque se apoya sobre una carretera (TF-154) que no puede soportar más carga ni nuevos accesos. Lo mismo ocurre con Las Canteras, que cuenta con elevadas pendientes y difíciles accesos, por lo que no se debe permitir que se expanda.

En un principio se había previsto que en el núcleo de Pedro Álvarez se creara una nueva centralidad para dotar de servicios esta parte del municipio que actualmente depende totalmente del núcleo principal de Tegueste. Se pretendía colmatar y convertir en urbanas las bolsas de suelo rústico que existen en el interior del actual núcleo que se caracteriza por un desarrollo urbano concentrado a lo largo de la carretera TF-141. Sin embargo, debido a la fuerte oposición de sus habitantes durante las fases de exposición pública del Plan, la Corporación municipal ha decidido eliminar estos nuevos suelos urbanos, dejándolos como suelos Rústicos de Protección Agrícola.

En este modelo de desarrollo se prevé un crecimiento del suelo residencial con el sector de suelo urbanizable La Miravala Residencial situada en El Socorro. Este sector ya figuraba en el PGO vigente y se considera beneficioso para el municipio por el convenio urbanístico que las avala, donde los actuales propietarios de estos suelos se comprometen a ceder un terreno para un parque en El Socorro (13.483 m2).

Por lo tanto, el nuevo modelo de ordenación y de transformación territorial adoptado para el municipio de Tegueste pretende en lo que respecta al uso residencial, la colmatación del núcleo urbano principal del casco y la expansión del núcleo de El Socorro hacia el norte, para cubrir la demanda de crecimiento poblacional para un horizonte fijado en 10 años.

Debido a la existencia de una demanda de suelo para la implantación de actividades económicas que actualmente están diseminadas en los núcleos urbanos del municipio se ha previsto también el sector de suelo urbanizable La Miravala-Actividades Económicas. Este también estará situado en El Socorro que es la localización más idónea debido a la cercanía a vías de comunicación principales ya que son terrenos en los que no se está desarrollando ninguna actividad agrícola en la actualidad. Así mismo esta clasificación viene avalada por un convenio urbanístico donde los actuales propietarios de estos suelos se comprometen a ceder un terreno en la zona de La Ciudad Deportiva (18.000 m2) donde se ha previsto un sector de suelo urbanizable exclusivamente dotacional.

03.04.05.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL

Este ***Plan General de Ordenación de Tegueste*** ha llevado a cabo el estudio en detalle los distintos asentamientos poblacionales existentes, así como los sistemas tradicionales y contemporáneos de ocupación del territorio y de la edificación, al objeto de poder establecer unas propuestas adecuadas para su ordenación urbanística.

Se ha procedido a la identificación de los tipos edificatorios existentes y su concreción territorial lo que, posteriormente, sirvió de base para definir la zonificación adecuada que recogiera en su extensión el alcance de las normativas tipológicas apropiadas para cada ámbito. Así mismo, se ha estudiado la disposición de las tramas urbanas y su conexión territorial con el resto de la comarca para garantizar la funcionalidad de los espacios urbanos y su correcta integración con el resto de la isla con la aportación de nuevos viarios cuando así fuera necesario.

A los efectos de la ordenación de los distintos ámbitos de población del municipio, el territorio se ha subdividido en núcleos y áreas que aglutinan las superficies donde se ha concentrado tradicionalmente la población.

En este municipio se pueden distinguir cinco espacios netamente diferenciados que se han señalado anteriormente y que forman los núcleos urbanos característicos del municipio: Tres de ellos se sitúan en el valle de Tegueste siguiendo el curso de sus barrancos, Casco de Tegueste, Pedro Álvarez y Las Canteras hasta los límites del municipio y otros dos en el valle del Socorro: El Portezuelo y El Socorro.

Como ya se señaló en el Diagnóstico Urbanístico, las carencias dotacionales de los distintos núcleos que componen el municipio son bastante apreciables destacando lo que se refiere a Espacios Libres que son prácticamente inexistentes en la actualidad. Esta situación se ve bastante compensada en los momentos actuales por el carácter eminentemente rural del municipio y por la fuerte presencia de usos agrícolas en el interior de los núcleos que aún se conserva.

03.04.05.01.- Ordenación del núcleo de Tegueste

El casco de Tegueste se desarrolla a lo largo del valle del mismo nombre en una ladera ligera situada entre el barranco de Agua de Dios y las colinas de Cocó y Español. Su eje viario principal es la Carretera TF-13 que tiene un desarrollo longitudinal de Este a Oeste acompañada por algunas vías paralelas que no llegan a conectar totalmente con aquella como las calles de los Pobres al Norte y Camino Viejo al Sur lo que supone algunas ineficiencias para la organización estructural del núcleo. Las tramas viarias son discontinuas siendo resultado de las organizaciones agrarias existentes con anterioridad a la edificación residencial, presentando muchos problemas de falta de remate de la urbanización.

El casco de Tegueste presenta un alto grado de desarrollo urbano apoyado en la carretera TF-13, la calle de Los Pobres al Norte y el Camino Viejo al Sur. Estas vías presentan dificultades de trazado debido tanto a la falta de continuidad y conexiones apropiadas con la carretera TF-13 como su escaso ancho en algunos tramos de las mismas. El casco de Tegueste presenta vacíos importantes en la zona de El Gomero y en los espacios traseros a la calle de los Pobres.

El núcleo del casco presenta una serie de recintos que pueden identificarse en razón a sus diferentes formas de implantación y problemas de ordenación. Estos ámbitos en los que se divide Tegueste siguiendo una ordenación de Oeste a Este son los siguientes: El Gomero, Tamarco, San Luis, Mederos, Los Pobres, La Oliva, Tegueste Casco, Camino Viejo, El Naciente, El Baldío y la Ciudad Deportiva.

En el Gomero se presenta la necesidad de rematar su estructura viaria que es incompleta así como conseguir un mayor nivel dotacional puesto que no cuenta con superficies destinadas a equipamientos y espacios libres.

La malla viaria interior del Gomero presenta algunas discontinuidades todavía que deben de completarse para acabar de definir la retícula rectangular incipiente que caracteriza la forma urbana de esta área. La terminación de calles y los pequeños ámbitos en los que se debe completar la urbanización se considera que pueden realizarse mediante Unidades de Actuación de pequeña entidad y Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

Otros elementos importantes a desarrollar son los que se relacionan con el borde del Barranco Agua de Dios y el Cruce de la carretera de El Socorro (cruce TF-13 y TF-154).

Para el primer ámbito se propone la realización de un parque público lineal a través de la gestión a realizarse como dos Unidades de Actuación específicas. Ello serviría para garantizar una adecuada protección ambiental del espacio de valor ambiental e histórico de la Zona Arqueológica de los Cabezazos.

En el cruce con la carretera TF-154 existe una gran superficie que, dada su posición estratégica, se ha pensado que debería destinarse a actividades de carácter eminentemente económico y no solamente residenciales. Se había previsto en el documento de Aprobación Inicial la localización de un espacio comercial y de oficinas para lo que se había reservado una manzana completa y un equipamiento y plaza que complemente esta estrategia de desarrollo urbano. Tras la oposición de los vecinos de la zona, se ha eliminado el espacio comercial, pero no se descarta la idea de que todo el ámbito pueda albergar usos terciarios (comerciales y de oficinas) además del residencial.

El área de Tamarco presenta un buen nivel de urbanización aunque sus principales problemas están relacionados con la ausencia casi total de dotaciones consolidadas y la ausencia de un adecuado remate de la urbanización hacia la carretera TF-13. La ordenación propone la adquisición definitiva de las parcelas reservadas como dotaciones.

En San Luis se propone el crecimiento hacia el Norte completando las construcciones existentes mediante la urbanización y colmatación de los antiguos caminos rurales. Se propone la creación de una plaza frente a la urbanización El Tagre que dote a la zona de algún espacio para el esparcimiento. Hacia el Oeste, se ha intentado proteger la montaña de Roma calificando las superficies no ocupadas por la edificación como

Espacio Libre de protección de laderas dada la gran pendiente topográfica que presentan estos espacios.

En Mederos, se prevé la terminación de la urbanización existente por el Oeste completando la edificación desarrollada siguiendo la misma ordenación tipológica existente. Asimismo se ha localizado un ámbito destinado a albergar un sistema general de espacio libre colindante al sistema general de infraestructuras (Punto Limpio) a ubicar en La Piconera, tal y como estipula el *Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife.*

La zona de los Pobres es un espacio surcado por varios cauces de pequeño volumen y sobre la que la edificación se ha desarrollado apoyándose en el eje viario de la calle de los Pobres y algunos caminos transversales. Actualmente representa un gran vacío urbano entre dicha vía y el barranco de Agua de Dios, por un lado, y por la misma calle y la carretera TF-13 por otro lado. La ordenación propuesta trata de consolidar el área como un ámbito residencial a través de la gestión de varias Unidades de Actuación que permitan su incorporación paulatina al Suelo Urbano de tal manera que se resuelvan los problemas de reparcelación que supone una propiedad del suelo muy fragmentada. Probablemente, este ámbito será una de las zonas donde se va a producir el crecimiento urbano de este núcleo en el futuro inmediato.

Los cauces que atraviesan esta zona se han reservado como espacios libres de protección de barrancos. No obstante, dado su carácter de elementos territoriales necesarios única y exclusivamente para un buen funcionamiento del desagüe del territorio, no podrán considerarse como parte de los espacios libres públicos de cesión obligatoria y gratuita. Se ha estimado que esta zona debería contar con varios espacios destinados a usos dotacionales culturales y asistenciales

En La Oliva se ha previsto su ampliación hacia el Oeste con el objetivo de resolver el problema urbano generado por una intervención de urbanización poco afortunada que ha desembocado en numerosos edificios actualmente fuera de ordenación y la ausencia completa de reservas dotacionales. Se prevé el remate de este ámbito generando una vía colchón con la montaña de El Español que mejore las condiciones de accesibilidad de la zona y vaya uniendo las distintas piezas urbanas existentes.

Se ha ordenado el conjunto manteniendo las actuales condiciones de aprovechamiento conservando las tipologías y usos existentes.

Los cauces interiores se protegen reservándose sus márgenes de edificación. Se considera conveniente conservarlos en su estado natural y evitar cualquier tipo de cubrimiento para garantizar su funcionalidad como desagüe territorial.

En el casco de Tegueste se ha remitido la ordenación al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico. Este ámbito se caracteriza por la alta concentración de equipamientos así como la peatonalización de su calle principal.

La compra municipal de la finca de Los Zamorano ha facilitado el mantenimiento de la imagen rural tradicional así como la protección del camino de Los Laureles. La creación de un gran espacio destinado a Parque Público que está siendo reacondicionado en estos momentos permitirá incidir en la mejora ambiental del núcleo en su conjunto.

También es necesario acometer la realización del Parque que bordeará el barranco de Agua de Dios ya que establecerá un elemento para garantizar un buen control

ambiental de este espacio aparte de dotar a este ámbito de un nuevo espacio libre ciudadano.

El ámbito de la Ciudad Deportiva cuenta ya con el Instituto de Tegueste y el campo de Fútbol municipal entre otros equipamientos. Se prevé su ampliación para ubicar otros equipamientos, principalmente deportivos como la Piscina Municipal.

Para un correcto funcionamiento del sector y lograr una mejora significativa de las comunicaciones de todo el núcleo es necesario llevar a cabo la Avenida que bordea este enclave por el Norte, limitando con el barranco de Agua de Dios. Esta vía supondría la salida hacia el Este de las Calles de Los Pobres y La Audiencia.

03.04.05.02.- Ordenación de Pedro Álvarez

Pedro Álvarez se caracteriza por un desarrollo urbano concentrado a lo largo de la carretera local TF 141 que forma un bucle de conexión de la plaza e iglesia de Pedro Álvarez con la carretera TF-13. De esa vía parten caminos y ramales perpendiculares que originalmente sirvieron para la accesibilidad de las fincas agrícolas y que desde hace un par de décadas han sido el soporte para un fuerte desarrollo de la edificación residencial. Presenta algunas situaciones viarias desfavorables, sobre todo en los caminos que acceden hacia las laderas del Parque Rural de Anaga.

Este núcleo ha ido creciendo también a lo largo de algunos caminos rurales, como el de las Piteras y el de los Miñocos, que han dejado importantes vacíos interiores que siguen siendo aprovechados actualmente para usos agrícolas.

La ordenación se ha definido a partir de una nueva vía que discurre en paralelo a la carretera TF 141, en el lado sur. Este viario viene a rematar la urbanización con la unidad de actuación de El Medio, a la vez que servirá como alternativa a la carretera en su tramo más estrecho. La ordenación tiene prevista la posibilidad de continuación de dicho viario en un futuro, para conectarlo con la calle Camino Hondo atravesando la bolsa de suelo rústico interior.

03.04.05.03.- Ordenación de Las Canteras

El enclave de Las Canteras se ha desarrollado como prolongación de la parte principal del núcleo situado en el municipio de La Laguna y se encuentra dividido en dos sectores por la carretera TF-13. La carretera ofrece grandes dificultades en este punto y debido a la alta densidad del tráfico forma un cuello de botella a su paso por este enclave. Ello se ha producido como consecuencia de las dificultades del terreno y a la presencia de numerosas edificaciones en sus bordes que impiden su ampliación funcional de una manera eficiente. Los accesos a los edificios se realizan a través de antiguos caminos rurales que presentan una fuerte pendiente y dificultades derivadas del escaso ancho consolidado.

La ordenación que se plantea en Las Canteras busca la mejora general de la accesibilidad, además de intentar establecer una mejor disposición de los edificios mediante calles horizontales que eviten situaciones a contrapendiente. La delimitación del núcleo se ha limitado estrictamente para tratar de impedir el crecimiento de este enclave desfavorable para la edificación residencial.

Un elemento viario relevante es el que supondría la ejecución de una vía alternativa al tramo de Las Canteras. Esta variante podría discurrir en túnel bajo la Mesa de Mota y ya ha sido contemplada por el *Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana.*

Las superficies de más elevada pendiente se han calificado directamente como Espacios Libres dadas las enormes dificultades y el fuerte sobrecosto que implicaría su construcción. Todo ello sin contar el importante impacto paisajístico que supone la edificación en laderas pronunciadas.

03.04.05.04.- Ordenación de El Socorro

El Socorro es un enclave que se ha ido consolidando a lo largo de la carretera TF-154 del Portezuelo. Las promociones realizadas en la última década han consolidado alineaciones de viviendas adosadas que tienen un fuerte impacto paisajístico al carecer de vegetación, tanto en la urbanización como dentro de las propias parcelas.

Se ha previsto el remate de la urbanización interior con la consolidación de la red viaria existente y la dotación de aceras y servicios.

También se propone la dotación de una pequeña plaza y espacio para un pequeño equipamiento.

Al otro lado del barranco se han venido realizando urbanizaciones de viviendas aisladas en Ciudad Jardín a partir de una primera parcelación en San Gonzalo.

San Gonzalo cuenta con un pequeño espacio dotacional donde se sitúa el Centro Cultural y la cancha polideportiva anexa. El sector de El Espinal se ha urbanizado convenientemente mientras que la zona primitiva tiene problemas de viario y de servicios careciendo de aceras por lo que deberían de completarse sus servicios.

Las dificultades que presenta la carretera TF-154 a su paso entre el Socorro y San Gonzalo han llevado a considerar la necesidad de realizar una variante para evitar este cuello de botella.

Colindantes al núcleo de El Socorro aparecen dos sectores de Suelo Urbanizable: La Miravala Residencial y La Miravala de Actividades Económicas, esta última con el objeto de albergar actividades que actualmente se encuentran en el suelo urbano como son: almacenaje, pequeños talleres, oficinas, etc.

03.04.05.05.- Ordenación de El Portezuelo

En Las Rosetas, el alto grado de consolidación de la edificación en la tipología Aislada en Ciudad Jardín es una herencia del pasado que ha impedido la localización de dotaciones más allá de algunos Espacios Libres de pequeña escala. Todas aquellas superficies que presentan una topografía con fuertes pendientes se han delimitado también como Espacios Libres aunque en la práctica serán inutilizables a los efectos de su aprovechamiento para esparcimiento.

Se pretende, finalmente, la consolidación del ámbito de El Portezuelo a pesar de sus importantes desventajas topográficas, controlando normativamente las tipologías edificatorias aplicables.

La zona de la Cruz Chica, se ha incluido en la ordenación, reconociendo y teniendo en cuenta su alto grado de consolidación urbanística. No obstante, al estar sus edificaciones afectadas por la huella sonora aeroportuaria y las servidumbres aeroportuarias no se permite el aumento de ocupación, edificabilidad ni alturas sobre lo existente. las edificaciones existentes en el ámbito PO-09 "CRUZ CHICA", incluyendo también aquellas que queden en régimen de fuera de ordenación, deberán ser insonorizadas conforme al documento básico DB-HR protección frente al ruido del C.T.E. no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

En las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado PO-17 "VERA DEL BARRANCO DE LA PADILLA" y PO-19 "MOLINO VIEJO" a que no son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios.

En este núcleo se han previsto pocos ámbitos de gestión remitida, con objeto de permitir la obtención de suelo para nuevas dotaciones y una correcta urbanización.

03.04.06.- ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

03.04.06.01.- La ordenación de la red viaria básica

La accesibilidad actual a los núcleos urbanos y la funcionalidad territorial de Tegueste depende fundamentalmente de dos vías:

1.- La carretera insular TF-13 que va de La Laguna a la Punta del Hidalgo y que conecta primero Pedro Álvarez con la red para luego atravesar por su centro el casco principal de Tegueste.
2.- La carretera comarcal TF-154 que parte del Portezuelo para conectar con la TF-13 a la altura del barrio del Gomero. En su recorrido atraviesa el barrio del Portezuelo en unas condiciones complicadas y luego en El Socorro se produce un estrechamiento en su tránsito por este caserío que cuestiona sus condiciones como vía de estructura.

Una tercera vía conecta desde el núcleo de Pedro Álvarez con el espacio natural de Anaga y se completa así la ordenación de la red viaria básica existente.

Esta red general viaria de carácter estructural se complementa con la red local interior de los núcleos conformando el tejido urbano de los mismos.

03.04.06.02.- Problemas básicos en la red viaria general del municipio

Dos son los problemas básicos relativos al Sistema General Viario en el municipio de Tegueste. Se relacionan con las actuaciones necesarias para mejorar la funcionalidad de las dos vías principales del municipio.

El primero viene derivado de la creciente congestión de la carretera TF-13 que incide en su funcionalidad territorial. Se ha procedido recientemente a su mejora rediseñando sus márgenes y cruces para garantizar la seguridad y favoreciendo la funcionalidad general hasta los límites en que es posible dentro del espacio disponible. En un futuro es necesario considerar la realización de un nuevo enlace alternativo hacia Tejina y Valle de Guerra que ofrezca una solución definitiva al problema de la travesía urbana a lo largo del núcleo de Tegueste.

El segundo se refiere a actuaciones de corrección de disfuncionalidades de carácter más específicos como son:

- La sustitución por una variante adecuada del tramo de la carretera TF-154 a su paso por el Socorro
- La mejora del enlace de la TF-154 con la carretera de La Laguna a Tacoronte
- La construcción de un túnel que permita sortear el cruce de Las Canteras en la TF-13 y su conexión más directa con el tramo de la Vía de Ronda de La Laguna tal y como prevé el vigente ***Plan Territorial de Ordenación Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana (PTEOVAM)***.

También se puede actuar añadiendo algunas pequeñas rotondas que mejorarían la funcionalidad en determinados cruces viarios existentes.

03.04.06.03.- Propuestas viarias generales

De acuerdo a lo anterior, este instrumento de planeamiento ha concretado una serie de actuaciones para la mejora de la estructura viaria general en el municipio.

Variante de Tegueste

La nueva vía de enlace a Tejina o Variante de Tegueste tendría el objetivo de circunvalar el casco urbano de Tegueste sacando fuera del mismo la carretera TF-13.

En las fases anteriores de esta Revisión del planeamiento se había grafiado una propuesta para la variante con un trazado orientativo, sin embargo existen opiniones en contra, motivo por el cual se retira del planeamiento municipal dicha propuesta de trazado a la espera de que las administraciones competentes en esta materia redacten los planes y proyectos correspondientes donde se defina el trazado definitivo de dicha Variante.

Así mismo, el Consejo Asesor acordó lo siguiente sobre este tema:

> *Sometida a votación la propuesta de que el Plan General incluya o no la denominada "Variante Norte" se acordó por unanimidad informar que el Plan General debe justificar la necesidad de que por parte del Gobierno de Canarias se estudie con el debido detalle y a través de la formulación del correspondiente Plan Territorial Especial el Sistema Viario de la comarca, así como descartar la denominada "Variante Sur".*

Variante del Socorro

Una primera propuesta es la que ha planificado como variante que sustituiría el tramo de la carretera TF-154 a su paso por la zona del Socorro. Partiría de una nueva conexión a situar en la curva de la carretera existente a la altura del límite Sur del núcleo urbano del Socorro para atravesar el barranco con un pequeño puente y seguir hacia el Norte atravesando las urbanizaciones de San Gonzalo y el Espinal. En esta última ya se han efectuado las reservas de terreno necesarias e incluso se han ejecutado las vías de servicio laterales. El trazado previsto conectaría nuevamente con la TF-154 a la altura de la gasolinera del Socorro en una nueva rotonda. A partir de este punto podría discurrir en el futuro en línea casi recta hacia el Norte hasta conectar con la rotonda de acceso a la variante de Tejina.

Con las siguientes fichas se detallan las fincas y propietarios afectados por este tramo de SG viario de la variante de El Socorro no incluidos en ámbitos ni sectores.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE TEGUESTE

INFORMACION CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RUSTICA

MUNICIPIO DE VILLA DE TEGUESTE - PROVINCIA DE S.C. TENERIFE

SOLICITANTE: EQUIPO REDACTOR PGO
MOTIVO SOLICITUD: PGO

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

REF. CATASTRAL	TIPO DE PARCELA	POLÍGONO	PARCELA
38046A00700010	RÚSTICA	007	00010

LOCALIZACIÓN

PARAJE	Z. CONCENT.
EL SOCORRO	00

SUPERFICIE Y VALOR CATASTRAL

SUPERFICIE (Has.)	VALOR CATASTRAL
2,0765	348.855,80

DATOS DEL TITULAR

NIF/CIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
B38452512	EL CERCADO AGRICOLA SL

DOMICILIO FISCAL

CODIGO	SIGLA	DENOMINACIÓN	NUM.	C. POSTAL
00000	CL	TENIENTE MARTIN BENCOMO	12	38004

MUNICIPIO	PROVINCIA
SANTA CRUZ TENERIFE	S.C. TENERIFE

LISTADO DE SUBPARCELAS

SUBP.	CULTIVO	SUP. (m²)	IP

MAPA DE SITUACIÓN DE LA PARCELA ESCALA 1:2.000

Ficheros procedentes de la Dirección General del Catastro - Datos del ejercicio 2011

INFORMACIÓN SUJETA A LA LEGISLACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO LOS DERECHOS DE AUTOR QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 33.3.b) DE LA LEY 13/1996, DE 30 DE DICIEMBRE
EL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO NO TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 50.3.b) DE LA LEY 13/1996, DE 13 DE DICIEMBRE

EN VILLA DE TEGUESTE, A 13 DE ENERO DE 2012.
Fdo. EL FUNCIONARIO

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE TEGUESTE

INFORMACION CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

MUNICIPIO DE VILLA DE TEGUESTE - PROVINCIA DE S.C. TENERIFE

SOLICITANTE: EQUIPO REDACTOR PGO
MOTIVO SOLICITUD: PGO

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

COD. PARCELA	REF. DE PLANO	TIPO DE PARCELA
6948609	CS6564N	URBANA

LOCALIZACIÓN

CODIGO	SIGLA	DENOMINACIÓN	NUM.
00084	CL	CIPRESES LOS	47

SUPERFICIE CATASTRAL

SUP. SOLAR (Mº)	SUP. CONSTRUIDA (Mº)
2.858	224

DATOS DEL TITULAR

NIF/CIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	PERSONALIDAD
A38033361	GIGANSOL SA	F

DOMICILIO FISCAL

CODIGO	SIGLA	DENOMINACIÓN	NUM.	C. POSTAL
00000	CL	GL ANTEQUERA	2	38004

MUNICIPIO	PROVINCIA
SANTA CRUZ TENERIFE	S.C. TENERIFE

INFORMACIÓN DE LA UNIDAD FISCAL ESCALA:1:5.000

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL	NUMERO FIJO
6948609CS6564N0001HA	10759477

DATOS DEL LOCAL

ESC/PL/PTA: T | OD | OS

USO: I - INDUSTRIAL

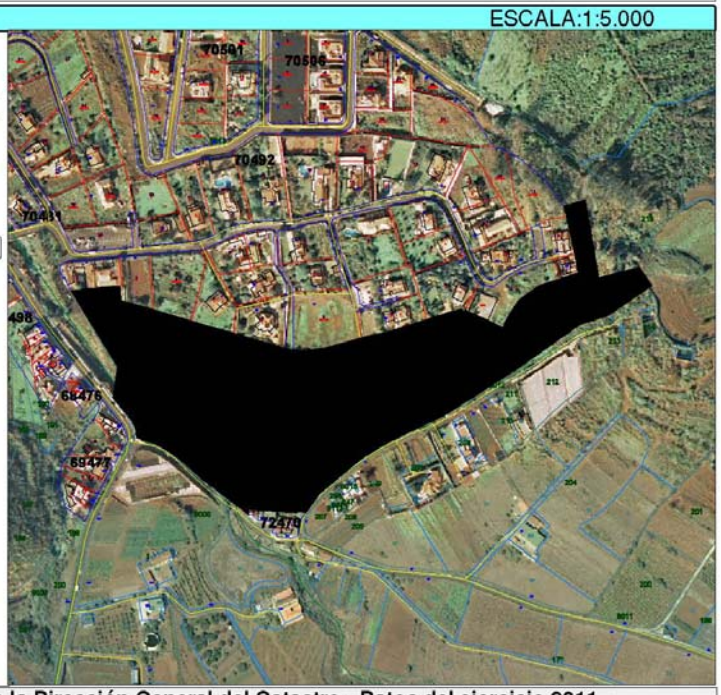
COEF. PROPIEDAD	S. UNIDAD FISCAL (Mº)
100.000	224

HISTORIAL

AÑO DE ÚLTIMA REVISIÓN	2.001
AÑO DE ULTIMA NOTIFICACIÓN	1.999
AÑO DEL VALOR CATASTRAL	2.011

VALORES

VALOR DEL SUELO	173.143,41
VALOR CONSTRUCCIÓN	1.691,77
VALOR CATASTRAL	174.835,18



Ficheros procedentes de la Dirección General del Catastro - Datos del ejercicio 2011

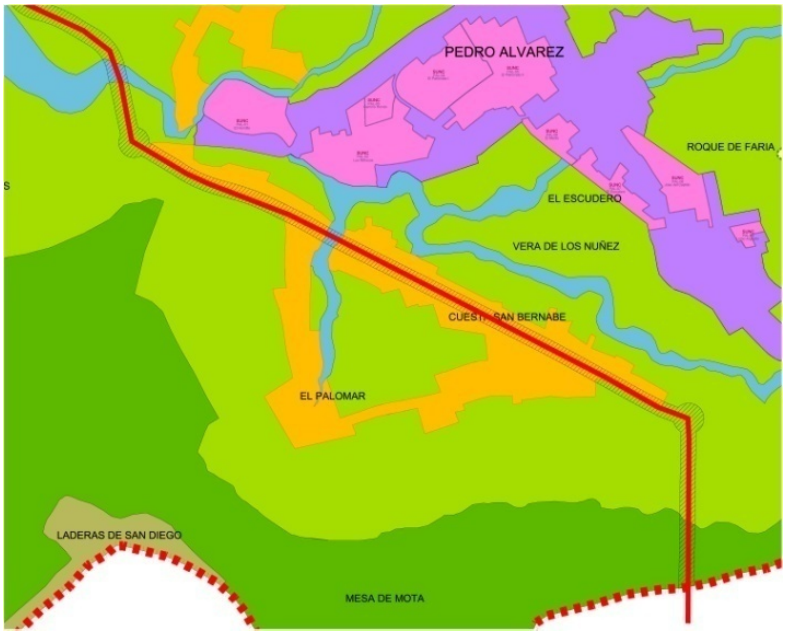
INFORMACIÓN SUJETA A LA LEGISLACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO LOS DERECHOS DE AUTOR QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 33.3.b) DE LA LEY 13/1996, DE 30 DE DICIEMBRE
EL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO NO TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 50.3.b) DE LA LEY 13/1996, DE 13 DE DICIEMBRE

EN VILLA DE TEGUESTE, A 13 DE ENERO DE 2012.
Fdo. EL FUNCIONARIO

En los últimos años se ha observado la aparición de una importante retención de vehículos en el punto de enlace de la carretera TF-154 con la carretera de la Laguna a Tacoronte en el límite superior del núcleo del Portezuelo y que requeriría ya de una mejora. Para solucionar este problema se ha considerado conveniente la realización de una rotonda específica en el punto de enlace conflictivo. Mejora que aliviaría las dificultades actuales.

Nuevo enlace de la carretera TF-13 con la Vía de Ronda de La Laguna

Otra cuestión de carácter viario que requiere de intervención tienen que ver con las importantes dificultades actuales para el tráfico rodado en el cruce de Las Canteras. Ese cuello de botella en las conexiones de entrada y salida del valle de Tegueste señalan la necesidad ineludible de acometer una alternativa urgentemente. A este respecto se han hecho las reservas correspondientes a la conexión con la actual Vía de Ronda de La Laguna, tal y como ha sido prevista por el ***PTEOVAM.***



Alternativa del Plan Territorial del Sistema Viario del A. M.

Se ha dibujado para ello el trazado correspondiente, de tal manera que se concreten las reservas de suelo necesarias. Este constaría de un nuevo enlace que conectaría la nueva vía con la carretera TF-13 y partiría desde la parte superior de la Cuesta de San Bernabé ascendiendo ligeramente para introducirse en un túnel y atravesar así el macizo de la Mesa Mota. En su otra boca iría a enlazar con la prevista circunvalación Norte de La Laguna y finalmente conectar con la rotonda final de la Vía de Ronda ya en el municipio de La Laguna.

Tratamiento de carretera TF-13

En el supuesto de que se llegara a ejecutar la nueva vía de enlace a Tejina o Variante Norte de Tegueste, que hará la circunvalación del casco urbano de Tegueste, la actual carretera TF-13 deberá transformarse en un viario urbano, de acuerdo a los criterios establecidos para la realización del proyecto de urbanización en el apartado *4.2 El Eje Ciudadano de Tegueste*, de este documento.

No obstante, tal y como se señala en el Estudio de Movilidad Municipal incluido en este documento de Plan General, la TF-13 puede irse ya transformando en una vía de carácter más urbano mediante la inclusión de elementos que obliguen a la minoración de la velocidad de los vehículos y la ampliación de espacios para el peatón.

Además de las propuestas señaladas más arriba, y una vez acometida ya en años recientes la reforma masiva de la carretera TF-13, con carácter general, no se prevén nuevas intervenciones viarias de cierto calado. Se exceptúa la propuesta de nuevas rotondas en todos los cruces más significados de las dos carreteras principales de acceso al municipio.

03.04.06.04.- Propuestas viarias de carácter local

Este instrumento de planeamiento ha estudiado la provisión de algunas vías de estructura de carácter más local para la mejora de la accesibilidad rodada en el interior de los distintos núcleos urbanos del municipio.

Estas vías deberían contar con dos carriles exclusivos para el tránsito rodado de tal manera que puedan ejercer su función estructural alternativa a la red de carreteras que atraviesa Tegueste.

En el casco de Tegueste se ha previsto la prolongación hacia el Este de la calle de la Audiencia, bordeando el barranco de Agua de Dios y conectando directamente el ámbito de Los Laureles y la Ciudad Deportiva con el casco. Ello permitiría dotar al conjunto del núcleo de un eje viario alternativo a la carretera que partiría del cruce de Pedro Álvarez para atravesar el casco de Tegueste y conectar nuevamente con la carretera TF-13 en el Gomero.

Otra actuación de estructura viaria correspondiente al casco es la creación del anillo de circunvalación al conjunto histórico artístico en el entorno de la Plaza de San Marcos, lo que permitiría la peatonalización completa del entorno de ese espacio urbano histórico. Esta propuesta ya se ha avanzado en el vigente Plan Especial de Protección del conjunto histórico artístico y ha sido realizada parcialmente.

En el Socorro, sería adecuado completar el trazado de la variante prevista con sendas vías laterales de servicio. Para ello, bastaría prolongar hacia el Sur las vías ya ejecutadas al efecto en la urbanización del Espinal.

Asimismo, se ha estudiado la malla de calles existentes al objeto de propiciar su terminación. En esta tarea se han respetado las propuestas ya definidas en el planeamiento vigente completando las redes viarias en aquellos nuevos sectores que se pretende incorporar a la ordenación.

03.04.06.05.- Estándares exigibles al nuevo viario

A.- Tratamiento de las vías estructurales

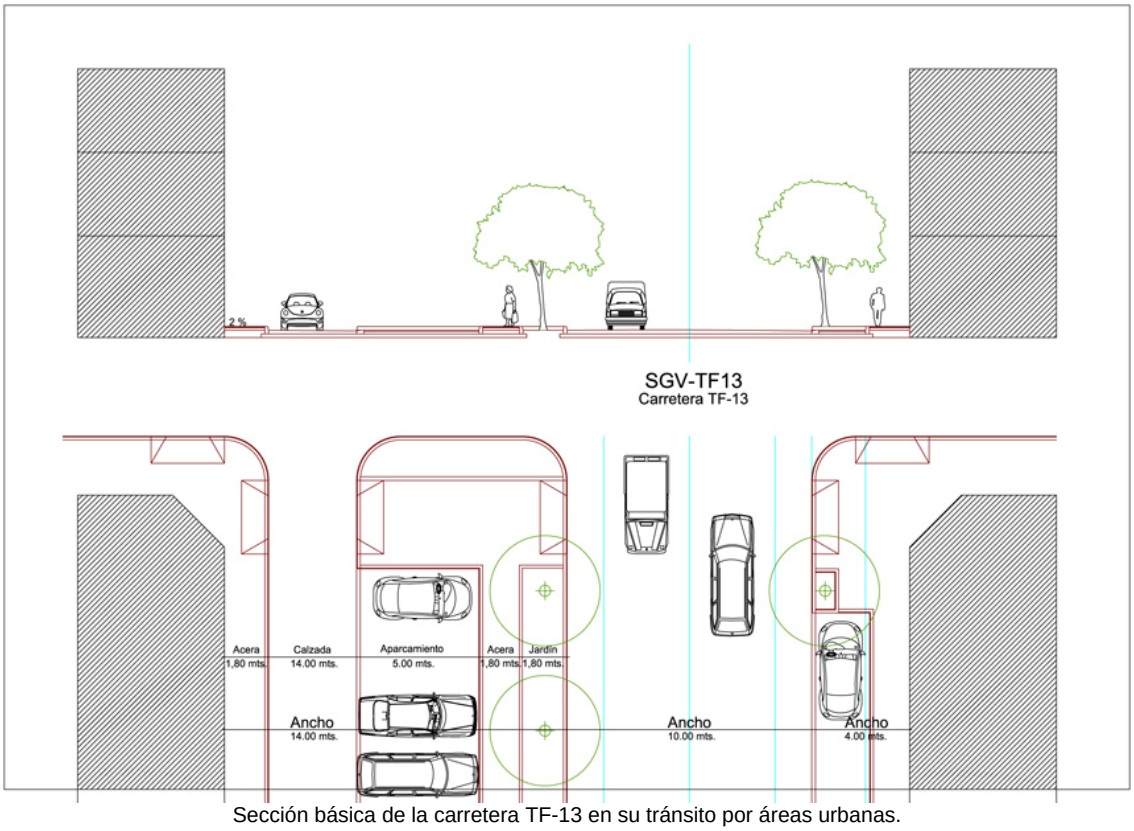
Se ha hecho un estudio específico para determinar las secciones adecuadas a las nuevas propuestas viarias a acometer en desarrollo de este Plan que se propone.

En lo referente a las carreteras, se estima que las nuevas propuestas de trazado deben de contemplar las reservas mínimas de suelo que corresponden a una o dos calzada de 7 metros y dos arcenes de 2,5 metros.

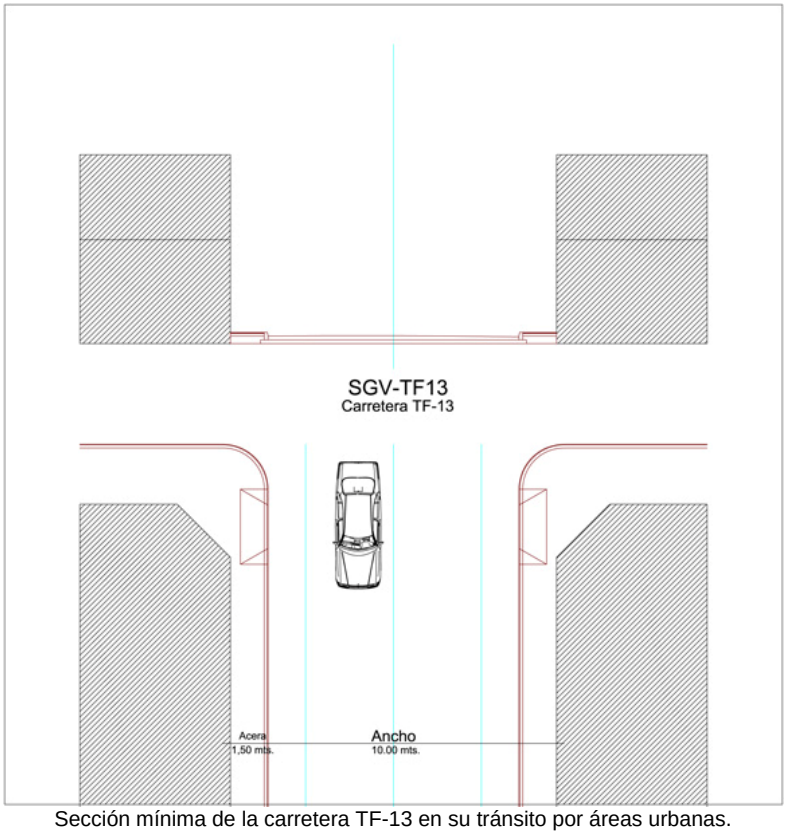
A continuación se presentan las características previstas para las vías que compondrán el Sistema General Viario, incluyendo las existentes y las propuestas.

En el ámbito central de Tegueste se ha previsto en algunos tramos reducir los arcenes hasta 1 mt. para propiciar la continuidad de aceras ya realizadas. Se ha establecido un tratamiento de mejora específico para la carretera TF-13 a su paso por Tegueste. Ahí se prevé que se contemple su preservación y el mantenimiento de los retranqueos previstos en el planeamiento anterior que definían vías de servicio laterales a ambos lados de la carretera en algunos puntos del casco urbano de Tegueste. Es el caso del entorno de Tamarco y El Gomero así como en el tramo Sur desde la calle General Franco hasta Prebendado Pacheco y desde aquí hacia el Este hasta sobrepasar la Ciudad Deportiva en el entorno del Centro Tecnológico.

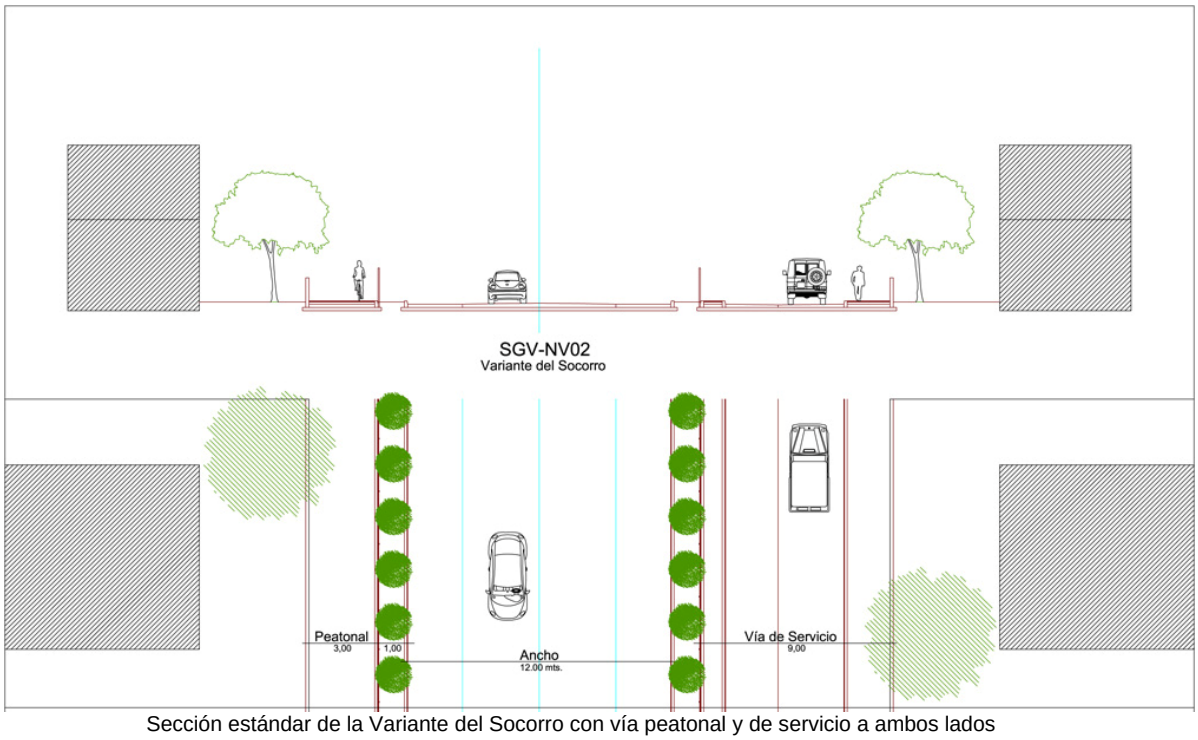
La sección prevista para la carretera en estos casos se compone de una calzada central de 7 metros con dos arcenes de 1,5 mts. a ambos lados. Zonas ajardinadas de 2,50 metros y acera de 1,50 metros. Aparcamiento en batería de 5,10 metros y calzada interior de 3,50 metros con acera al borde de los edificios de 2,15 metros. En total, esta sección obliga a un retranqueo de 15 metros a cada lado del eje de la carretera



Sección básica de la carretera TF-13 en su tránsito por áreas urbanas.



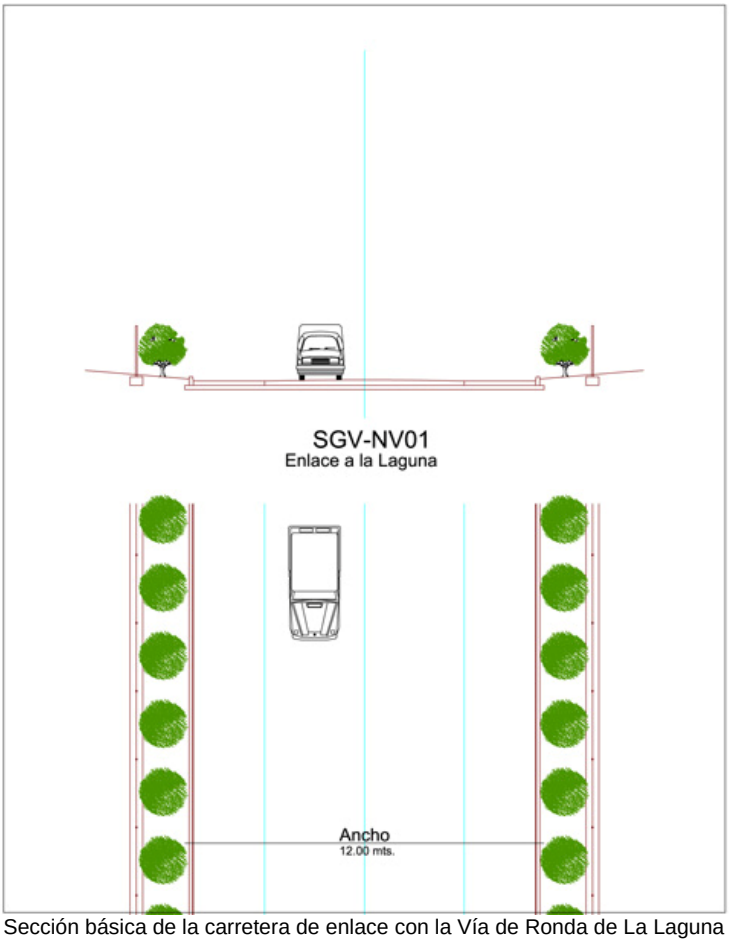
Sección mínima de la carretera TF-13 en su tránsito por áreas urbanas.



Sección estándar de la Variante del Socorro con vía peatonal y de servicio a ambos lados

En la propuesta de variante de la TF-154 a su paso por El Socorro se plantea una vía completamente segregada de las urbanizaciones colindantes. La reserva de suelo mínima cuenta con una calzada central de 7 metros y dos arcenes de 2,5 mts. a ambos lados. Se han previsto franjas ajardinadas para realizar la separación de tráficos y vías de servicio lateral allí donde han sido posibles. Cuenta con superficies adicionales en sus extremos para realizar las rotondas de conexión necesarias.

Finalmente, para la solución del enlace con la Vía de Ronda de La Laguna, tal y como ha sido prevista por el ***PTEOVAM*** , se ha hecho la reserva de suelo para al menos lograr implantar una vía con una calzada central de 7 metros y dos arcenes de 2,5 mts.



Sección básica de la carretera de enlace con la Vía de Ronda de La Laguna

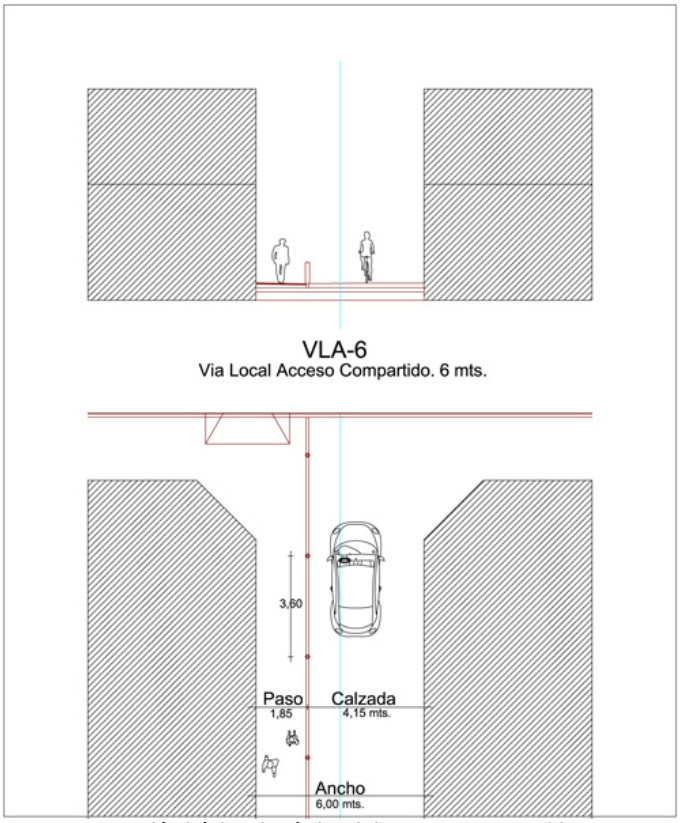
B.- Diseño de la red viaria interior

Considerando las necesidades actuales relativas a las vías de tráfico rodado local o interior a los ámbitos urbanizados se han definido unas secciones mínimas para la definición de la ordenación pormenorizada de los núcleos urbanos en Tegueste.

Estas secciones han tenido en cuenta el vigente Reglamento de Accesibilidad que establece unas condiciones mínimas muy precisas en lo referente a las dimensiones de aceras y tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento reservadas a vehículos de uso exclusivo por personas de movilidad reducida.

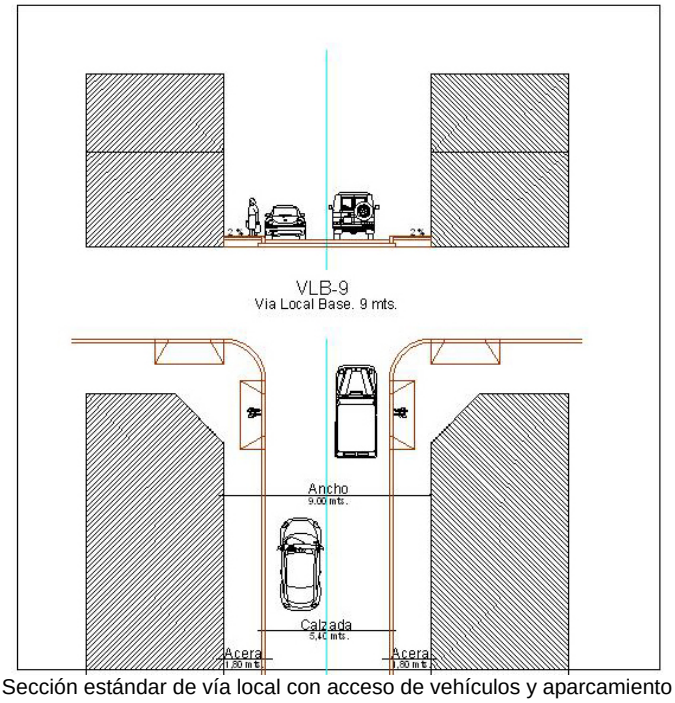
También se ha intentado respetar la urbanización ya consolidada, estableciendo y diferenciando el rango de accesibilidad y de uso entre los espacios exclusivamente peatonales y en los que es posible el acceso de vehículos. Las calles existentes se definen con una calzada común de aparcamiento y tránsito de 6 metros y aceras de 1,5 metros como mínimo conformando una sección básica de 9 metros.

Para las calles interiores de nueva urbanización se han previsto cuatro tipos de sección: 6, 9, 10, 12 y 15 metros de ancho. En el primer caso, se considerarán de acceso compartido teniendo preferencia el tránsito peatonal y de bicicletas. No obstante, se permitirá el acceso de vehículos a las parcelas existentes en sus lindes.



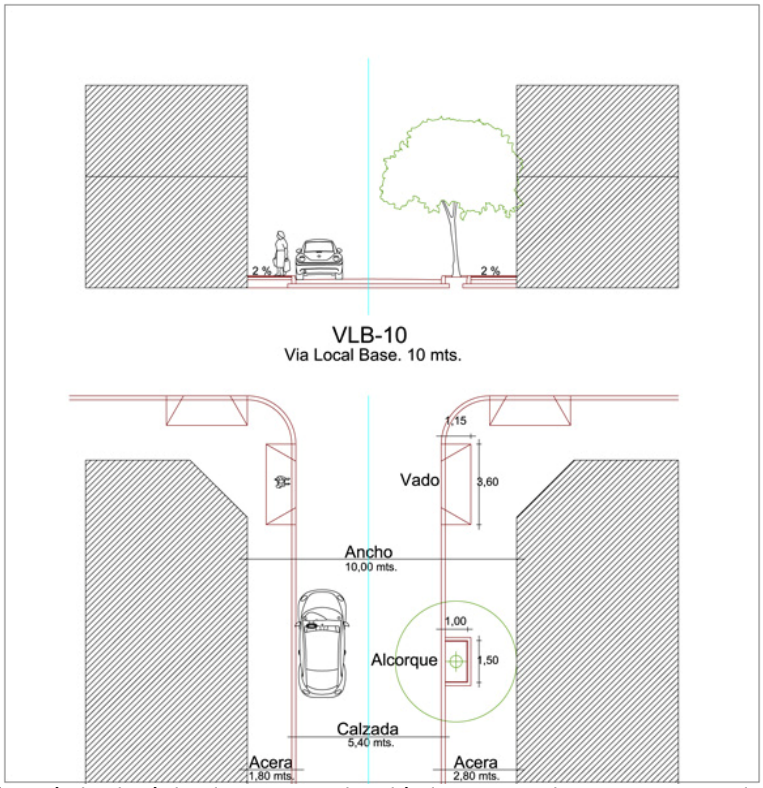
Sección básica de vía local de acceso compartido

En las vías más pequeñas se pretende que sean destinadas a uso peatonal predominantemente. El diseño de la nueva vía preverá la reserva de una franja de 1,85 mts. al menos con destino a la circulación peatonal exclusiva.



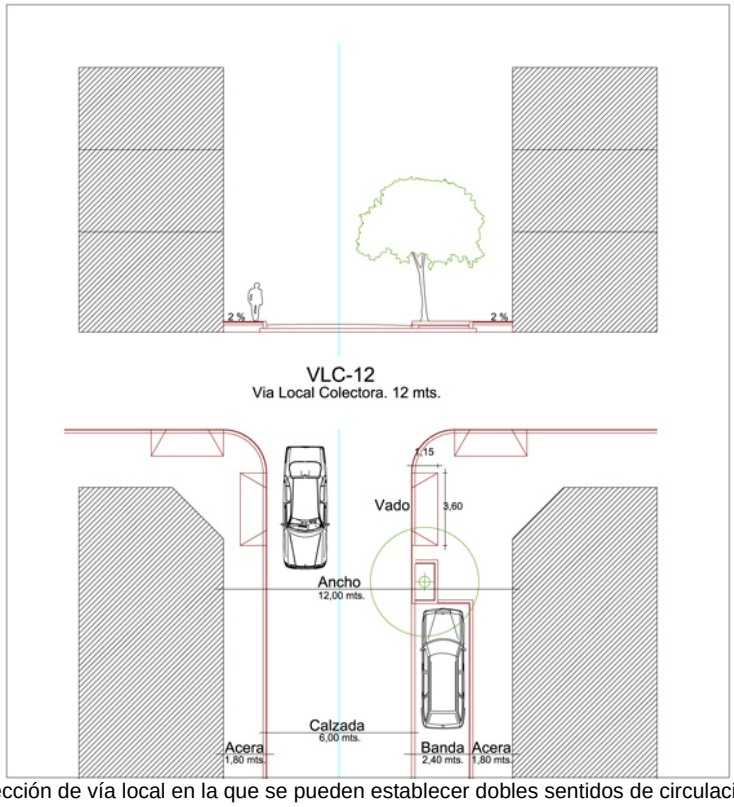
Sección estándar de vía local con acceso de vehículos y aparcamiento

Para el segundo caso previsto de 9 m. de ancho se prevén aceras de 1.80 mts con una calzada de 5.40 mts (carril+estacionamiento). Las vías de ancho inferior a 9 m. se consideraran de tráfico restringido o rodonal aplicando el esquema anterior VLA-6.



Sección estándar de vía local con acceso de vehículos, aparcamiento y aceras con alcorques

La siguiente sección de vía propuesta corresponde a 10 m. En estos casos, la sección constará de un diseño asimétrico para permitir la plantación de vegetación de porte en uno de sus lados al menos. Tendrán espacios de acera exclusivamente reservados a la circulación peatonal con anchos superiores a 1,85 mts; calzada de 5,40 mts destinada a circulación y aparcamiento de vehículos y una franja en uno de los lados de 1 mts. destinada a alcorques y paso de instalaciones técnicas.

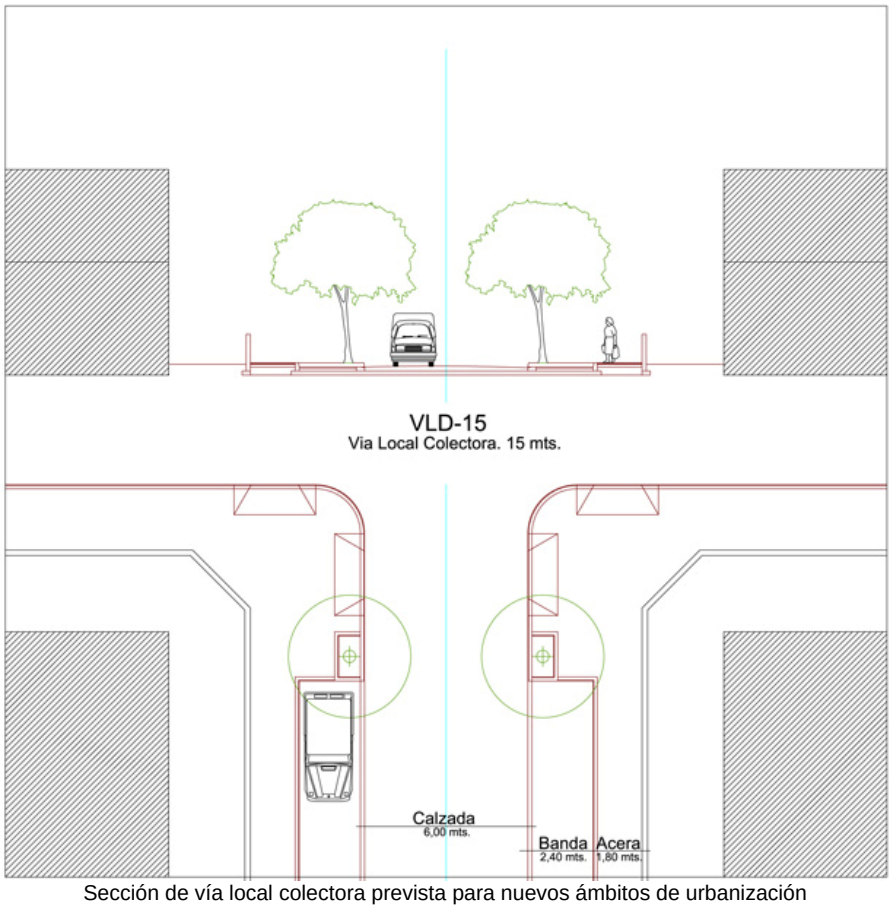


Sección de vía local en la que se pueden establecer dobles sentidos de circulación

Un cuarto tipo de vías locales, con ancho total hasta 12 mts., permite que puedan ejercer la función de canales colectores de tráfico local y tener calzadas con dos bandas de circulación paralelas y una banda de aparcamiento.

Finalmente, para las nuevas urbanizaciones propuestas, se ha previsto la realización de vías de 15 mts de sección. Ello permitirá la existencia de calzadas con dos carriles, uno en cada dirección; una franja de aparcamiento y aceras arboladas en cada lado de la calle. Se han previsto tanto para los nuevos ámbitos residenciales como para la nueva urbanización que se prevé con destino a actividades económicas.

En cumplimiento de lo previsto en el apartado 7.d del Anexo al ***Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana***, de la previsión obligatoria de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m2 construidos o vivienda, como máximo solo podrán situarse la mitad sobre la vía pública.



Sección de vía local colectora prevista para nuevos ámbitos de urbanización

03.04.06.06.- Previsiones para los servicios técnicos

Las redes existentes relativas a las infraestructuras de servicio se han inventariado y reconocido en su situación actual, identificando sus características y disposición sobre el territorio.

La Red de Saneamiento dispone de varios colectores generales que sirven para la recogida de efluentes, y se conectan con la red del municipio de La Laguna en el área de Valle de Guerra, por un lado y de Tejina, por otro. El conjunto tiene sus puntos finales en Valle de Guerra y La Punta del Hidalgo, donde se existen sendas Depuradoras Comarcales.

La Red de Abastecimiento de Agua Potable se apoya en las acometidas provenientes en el Canal Unión Norte que discurre por la parte alta del municipio suministrando a tres depósitos principales de distribución situados en el Portezuelo, la Mesa Mota y Pedro Álvarez. A partir de ahí, el suministro de agua se reparte mediante la red de distribución municipal al conjunto de núcleos del municipio.

El mantenimiento de la Red de Abastecimiento así como sus posibles mejoras se realiza desde la empresa adjudicataria del servicio al conjunto de núcleos urbanos del municipio que es la que decide las actuaciones convenientes para garantizar un servicio adecuado.

La Red de Suministro Eléctrico en Media Tensión entra en Tegueste a partir de dos líneas principales provenientes de las Subestaciones Eléctricas de Guamasa y las Canteras. Estas líneas se conectan en la parte superior del municipio enlazando con las Estaciones Transformadoras de Baja Tensión desplegadas por todos los núcleos. para luego derivar ramales de interconexión hacia Valle de Guerra, Tejina y la costa del municipio de La Laguna.

El suministro eléctrico en Baja tensión se realiza por la compañía Endesa-Unelco, mientras que los elementos que pertenecen a las Redes en Alta y Media Tensión han sido transferidos recientemente a la empresa Red Eléctrica Española. Ambas empresas se encargan actualmente del diseño, planificación y mantenimiento de esas redes y sus elementos técnicos. Las mejoras y nuevos trazados de las Redes en Media y Baja Tensión son planificadas por las propias compañías, de acuerdo a su propios criterios teniendo en cuenta las necesidades, tanto locales como del conjunto de la comarca.

La telefonía en Tegueste está servida mayoritariamente por la compañía Telefónica de España siendo su distribución mediante líneas aéreas, siguiendo sus elementos troncales los trazados de las carreteras principales. Esta empresa es la que planifica y diseña los elementos técnicos de las redes necesarias para un correcto servicio. De acuerdo a los datos disponibles, se ha localizado una antena de telefonía móvil y un punto de teledifusión.

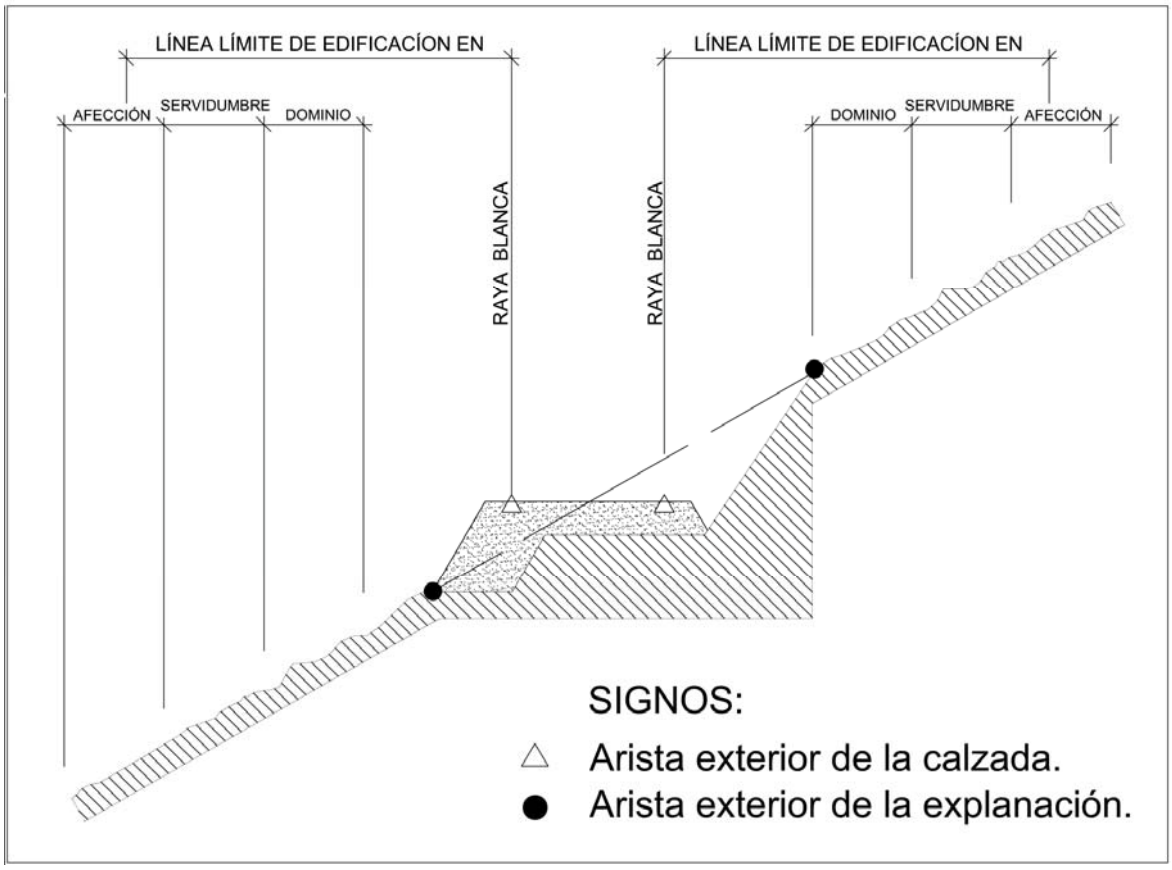
Dado que las redes correspondientes a Saneamiento, Abastecimiento de Agua Potable, Suministro Eléctrico y Telefonía tienen una planificación autónoma y sin ser posible un control efectivo tanto desde la ordenación urbanística como relativamente desde la esfera municipal, este documento de planeamiento no hace previsiones relativas a su futuro diseño, crecimiento y ordenación. No obstante, si se considera conveniente realizar estudios específicos conducentes a la obtención de información detallada y fiable de las redes que cruzan este término municipal al objeto de poder garantizar una buena localización de las futuras necesidades conjuntas de servicios de infraestructura de acuerdo a los criterios e intereses municipales.

03.04.06.07.- Limitaciones relacionadas con la legislación de carreteras

De acuerdo a lo establecido en la ***Ley*** y ***Reglamento de Carreteras de Canarias*** se han establecido limitaciones a la propiedad a lo largo de las vías pertenecientes a la red de interés regional y el resto de carreteras de la red integrada en el municipio.

Para ello se han seguido los criterios establecidos en el Art. 44 y siguientes del ***Reglamento de Carreteras de Canaria.*** En especial, lo definido en su Art. 56 relativo a la línea límite de edificación y en el Art. 85 en aquellos aspectos relacionados con los tramos que discurren por núcleos de población. Con carácter general, las distancias aplicadas para el grafiado de la línea límite de edificación en los planos de ordenación son las que se han establecido en la Disposición Transitoria Segunda del citado Reglamento.

Se ha considerado a este respecto las siguientes vías existentes que discurren por el municipio: Autopista TF-5, Carreteras TF-13, TF-152, TF-154 y TF-235: También se ha definido la línea limite de edificación para las nuevas vías que se proponen, Enlace con Vía de Ronda de La Laguna y Variante de la TF-154



03.04.07.- PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN EN TEGUESTE

En la propuesta que se define en este ***PGO de Tegueste*** se ha considerado imprescindible incorporar el desarrollo de una serie de Planes Especiales de Ordenación que responden a la necesidad específica de una mayor precisión en la ordenación que la que puede definir este planeamiento general.

Algunos de ellos responden, además, a requisitos legales derivados de la legislación sectorial de aplicación. Es el caso de las que se refieren a la protección del medio natural y a la protección de los elementos patrimoniales de carácter etnográfico, histórico o artístico.

Entre los objetos a los que deben de responder este tipo concreto de instrumentos de planeamiento, según el ***Art. 37.2*** del ***TRLOTENC***, los Planes que se deberán desarrollar responde a alguna de las siguientes finalidades:

a) *Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje urbano y natural*
b) *Proteger y conservar el Patrimonio Histórico Artístico Canario*

En Tegueste existen dos Bienes de Interés Cultural, el Conjunto Histórico Artístico de Tegueste y la Zona Arqueológica del Barranco de Agua de Dios. El primero tiene completa vigencia a partir de su declaración como tal por el *Decreto 158/1986 de 24 de octubre, (BOC nº 132/1986)por el que se declara bien de interés cultural para la Comunidad Autónoma de Canarias el Conjunto Histórico de Tegueste* (Tenerife) mientras que el segundo se encuentra en trámite de incoación, habiéndose cambiado su delimitación y denominación y reiniciado la audiencia preceptiva de acuerdo a *Anuncio del Cabildo Insular de Tenerife de 24 de julio de 2006 (publicado en el BOC nº 153/2006).*

El Conjunto Histórico Artístico de Tegueste cuenta con su correspondiente Plan Especial de Protección, conceptuado del Centro Histórico de Tegueste (*en adelante,* ***PEP-CHTEG***) tramitado y aprobado de acuerdo a la legislación urbanística y en respuesta al mandato del Art. 30 de la vigente ***Ley del Patrimonio Histórico de Canarias***. Este Plan Especial de Protección obtuvo su Aprobación Definitiva el 30 de julio de 2002 según consta en el *Anuncio del Ayuntamiento de Tegueste de 29 de noviembre de 2002 (BOC nº 086/2003) relativo a la aprobación definitiva del Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste*.

El documento del Plan Especial ha establecido como ordenación pormenorizada, las condiciones de protección de los bienes patrimoniales así como la definición de alineaciones, aprovechamientos y sistemas que son de aplicación en este ámbito del municipio. El presente documento de Plan General de Ordenación recoge esta ordenación pormenorizada en su integridad y establece las condiciones para una posible revisión en el futuro, de acuerdo a la legislación territorial y del patrimonio.

03.04.07.01.- El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico

Este documento, actualmente en vigor, ha establecido la ordenación pormenorizada en el recinto comprendido en el Conjunto Histórico Artístico.

Los Catálogos aprobados referentes a los Elementos Protegidos y sus Ordenanzas de Urbanización y Edificación así como las condiciones que se exigen para las distintas intervenciones que afecten a los elementos catalogados mantienen su incidencia normativa.

El presente ***PGO de Tegueste*** ha remitido la ordenación de este ámbito al ***PEP-CHTEG***, aunque ha establecido cambios de clasificación en su interior.

Al existir, por tanto, algunas variaciones que afectan al conjunto histórico, sobre todo a raíz de la compra de la Finca Zamorano, es necesario proceder a una revisión y adaptación en un futuro inmediato de dicho Plan Especial a las nuevas condiciones y cambios acaecidos.

03.04.07.02.- Otros Planes Especiales de Ordenación y Protección

Asimismo, y en consecuencia de la declaración de Bien de Interés Cultural de la Zona Arqueológica Los Cabezazos en el Barranco de Agua de Dios, declarada Bien de Interés Cultural según Decreto de la Dirección General del Patrimonio de 14 de noviembre de 2006, el Plan remite la ordenación pormenorizada y la protección de este Bien Cultural futuro a la redacción del correspondiente **Plan Especial de Protección de la Zona Arqueológica Los Cabezazos** que afectará tanto a superficies del municipio de Tegueste como a las del limítrofe de La Laguna a lo largo del cauce de dicho Barranco.

Este Plan Especial deberá garantizar la salvaguarda del conjunto de restos aborígenes presente en esta zona acantilada. La ordenación debe fomentar el disfrute de este legado cultural al mismo tiempo que se garantice su conservación. Sería también positivo que el Plan considerase el tratamiento de los bordes del barranco y del acantilado de tal manera que se puedan producir recorridos peatonales adecuados, al ajardinamiento de su entorno próximo y la localización de lugares y elementos que permitan una interpretación de este espacio de valor cultural sin dañar al conjunto de los espacios protegidos.

El resto de Planes Especiales de Ordenación del tipo previsto en el *Art. 37.2*.a para la conservación y mejora del medio y paisaje natural contemplados en anteriores fases han sido desestimados. Estos eran los referidos a la ordenación de la Cantera del Infierno y el Cementerio de Tegueste. Para la Cantera del Infierno, también denominada La Piconera, será de aplicación lo estipulado en su ficha correspondiente del *Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife*. Por otro lado para el Cementerio de Tegueste se ha propuesto su ampliación en los terrenos colindantes.

03.04.08.- OTROS ELEMENTOS INCIDENTES EN LA ORDENACIÓN

En lo que se refiere al desarrollo urbano del núcleo de Tegueste, se destaca la fuerte expansión del comercio minorista que viene experimentando en los últimos años un proceso de implantación. El servicio a la población residente ha venido a representar una oportunidad de crecimiento económico para el municipio que conviene apoyar y encauzar convenientemente para evitar problemas derivados de una posible implantación indiscriminada que origine problemas de accesibilidad y tráfico innecesarios, y para ello se ha desarrollado la llamada Área Comercial Abierta de Tegueste. Se propone también la reconversión de la actual TF-13 a su paso por el este núcleo urbano, en un eje peatonal y de transporte público. Como se explica en adelante esta reconversión será posible si finalmente se ejecuta la variante de la misma, que no se encuentra ordenada en este documento.

03.04.08.01.- Área Comercial Abierta de Tegueste

Recientemente, se han desarrollado estudios para la transformación de la zona central del casco de Tegueste en un ámbito peatonal que estimule los usos comerciales. Esto se ha concretado en un denominado Plan Director del Área Comercial Abierta que, ha sido realizado bajo los auspicios de la Dirección General de Comercio del Gobierno Autónomo y el Área de Desarrollo Económico del Cabildo Insular de Tenerife.

El recinto donde se han concentrado tradicionalmente los servicios comerciales, administrativos y culturales en Tegueste se define en torno a la Plaza de San Marcos y el Ayuntamiento y comprende a las calles del Prebendado Pacheco, El Carmen y los tramos de las transversales que parten de ellas.

El tramo de la carretera TF-13 que se extiende desde el cruce de la calle Prebendado Pacheco hasta el cruce con la calle Los Pobres tiene también una alta densidad de establecimientos de todo tipo que se han venido colocando en las plantas bajas de los edificios en los últimos años, conformando una extensión natural del centro comercial primitivo.

Sobre esta zona está en marcha una operación de mejora urbana consistente en la peatonalización de la calle del Prebendado Pacheco y el entorno de la Iglesia y Plaza de San Marcos junto con la adecuación de nuevos espacios para aparcamiento al servicio de los clientes de esta área comercial.

La propuesta debe de complementarse de acuerdo al Plan Director del Área Comercial Abierta de Tegueste con la definición de un anillo circulatorio formado por varias calles de tráfico rodado que afecta a las calles: Calle Nueva, El Carmen, La Audiencia, Jesús Cedrés Melián y su prolongación hasta la carretera TF-13.

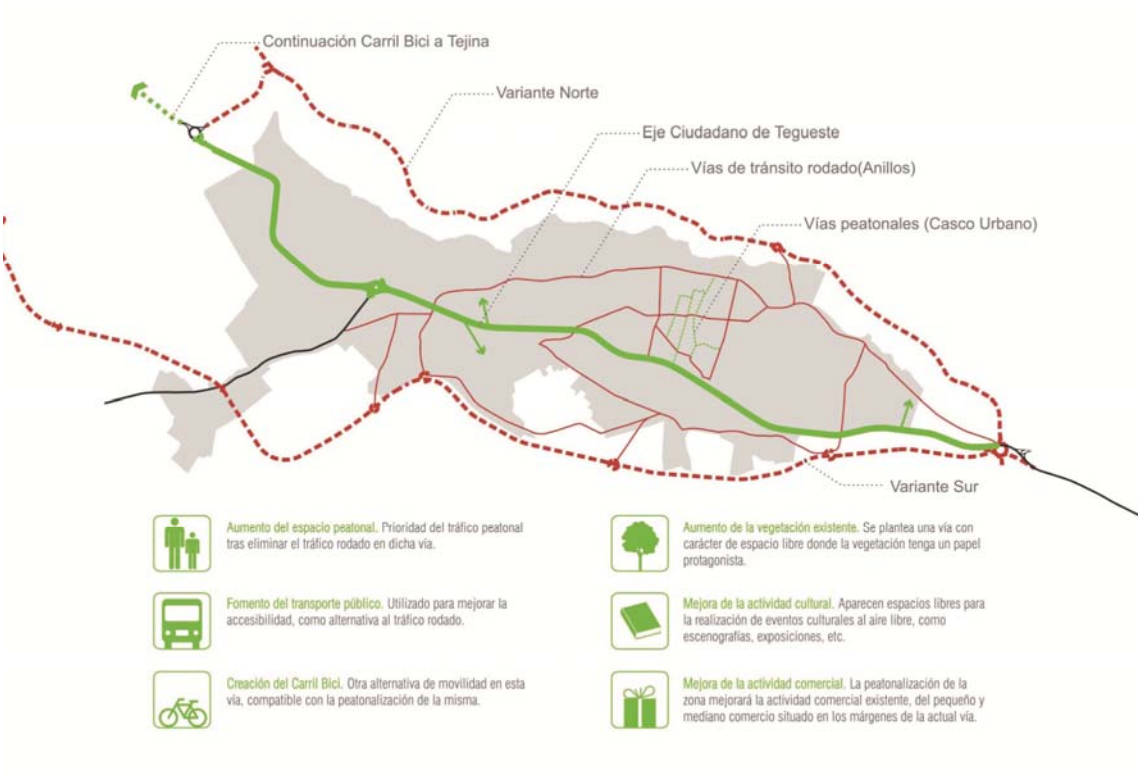
03.04.08.02.- Eje Ciudadano de Tegueste

La movilidad urbana del municipio de Tegueste constituye un problema relevante debido a que la dependencia del vehículo privado viene aumentando continuamente en los últimos años. Esto ha derivado en la creciente congestión de la carretera TF-13 y conlleva a la urgente necesidad de realizar un nuevo enlace viario hacia Tejina y Valle de Guerra como alternativa, a esta vía colapsada con casi 25.000 vehículos diarios en algunos tramos.

Sin embargo la definición del trazado de esta vía estructural alternativa a la Carretera TF-13 que actualmente cruza el núcleo dividiéndolo en dos, se está estudiando y será definida en los documentos de planeamiento de rango superior a este plan general de ordenación.

Ya existe un Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife aprobado, que remite el estudio pormenorizado de la subunidad viaria, que incluye el municipio de Tegueste al Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario, a desarrollar por el Cabildo Insular de Tenerife.

Independiente del trazado y de la localización que se establezca para esta alternativa viaria y haciendo una consideración de futuro, para cuando ya exista realmente el nuevo enlace viario ejecutado, desde este Plan General de Ordenación se propone el tratamiento de la actual carretera TF-13 como un ***Eje Ciudadano***, como una fuerte apuesta por una movilidad urbana más sostenible y la reducción de la dependencia excesiva de los vehículos motorizados.



Para ello se propone la creación de un eje viario urbano, compatible con el transporte público. Se pretende que cuente con carriles para bicicleta y zonas exclusivas para peatones, con calzada al mismo nivel, velocidad controlada y paso limitado de vehículos privados a residentes y comerciantes de la zona.

Posibilidades de tratamiento de la actual carretera TF-13, en su reconversión en el "EJE CIUDADANO"

Se trata de un espacio multifuncional y agradable que invite al paseo de manera que los desplazamientos entre las zonas del Casco y de las Toscas se realicen a pie. Esta vía actuaría, además, como potenciador de las actividades comerciales.

Se deberán estudiar posibles ubicaciones de estacionamientos públicos en zonas cercanas, especialmente para los vehículos atraídos por la oferta comercial y cultural.

La idea es que en este espacio se puedan desarrollar multitud de actividades relacionadas con el ocio, deporte, espectáculos, actividades infantiles, etc. Se proponen a modo de ejemplo los siguientes espacios anexos o integrados en el recorrido de dicho eje:

- Red de pequeños parques con vegetación que podría seguir un criterio, con topónimos asociados que den idea de conjunto.

- Espacios escénicos al aire libre asociados algunos parques, que permitan actividades culturales como muestras de teatro, cine de verano, concursos, muestras de folclore, actividades de colegios, etc. organizadas en pequeños festivales o encuentros.

- Espacios multifuncionales techados, de pequeño tamaño, que permitan hacer exposiciones de arte, historia del lugar, temáticas locales, agricultura etc.

- Mercadillos al aire libre con usos variables, vinculada al mercado del agricultor, en la que se puedan hacer ferias de artesanía local, insular, nacional; mercado de navidad, mercado de segunda mano, etc, con programación anual que atraiga a locales y visitantes, dinamizando el entorno.

- Mejoras a nivel de sostenibilidad, incorporando elementos que generen energía, como generadores eólicos de eje vertical, pérgolas solares y sistemas con finalidad educativa.

03.04.08.03.- Parque Rural de Anaga – Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG)

En el norte del municipio de Tegueste se sitúa el Parque Rural de Anaga que ocupa casi un tercio de su superficie. Se trata de un Espacio Natural Protegido y el *PGO Tegueste* no tiene autoridad para definir su ordenación. Por lo tanto todas las determinaciones de ordenación se remiten al Plan Rector de Usos y Gestión del Parque Rural de Anaga (PRUG Anaga), que cuenta con la Aprobación Definitiva de la Revisión Parcial publicada en el BOC Nº 047 de 6 de marzo de 2007.

03.05.- CLASIFICACIÓN DE SUELO

03.05.01.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

03.05.01.01.- Clasificación del Suelo

Por clasificación de suelo se entiende la división del territorio ordenado en ámbitos, que permiten asignar a cada terreno un régimen jurídico de derechos y deberes. Es un instrumento básico de ordenación que se realiza **atendiendo a la situación actual de los terrenos y al destino urbanístico previsto**.

En líneas generales se trata de distinguir primero el suelo integrante a los núcleos urbanos existentes o que está en condiciones de incorporarse a ellos, segundo el nuevo suelo con posibilidades de crecimiento urbano y por último el suelo que debe permanecer vinculado a sus valores originales o naturales. Según lo dispuesto en el *Art. 40* del *TRLOTENC* se distinguen en el PGO de Tegueste las siguientes clases de suelo:

- Urbano
- Urbanizable
- Rústico

El alcance y la delimitación gráfica de las distintas clases de Suelo establecidas por este PGO se hacen en el plano correspondiente al de Clasificación del Suelo, Ordenación Estructural E-01 formalizado a escala 1: 12.500.

Siguiendo las disposiciones establecidas en el *Art. 49* del *TRLOTENC*, las clases de suelo del PGO de Tegueste se delimitan siguiendo criterios de desarrollo sostenible, a través del uso racional del suelo y de la conservación de sus características rurales, posibilitando un desarrollo social y económico equilibrado. Por lo tanto cada clase de suelo se califica según los **objetivos planteados en el modelo territorial y de desarrollo urbano**.

La delimitación de cada clase de suelo se ha realizado siguiendo, donde era posible, los límites reales existentes en el territorio construidos o naturales. En general los criterios básicos seguidos a la hora de delimitar las distintas clases y categorías de suelo, han sido los siguientes:

- Localización en el municipio
- El grado de transformación de los terrenos
- Elementos naturales existentes
- Relieve (pendientes)
- Superficie
- Posición respecto a Infraestructuras
- Actividades desarrolladas

Se han incluido dentro de la delimitación del **Suelo Urbano** a aquellos sectores que tenían tal clasificación en el planeamiento anterior junto a aquellas superficies que se ha estimado cumplen con las condiciones y criterios definidos en el *Art. 50* del *TRLOTENC*. Así mismo, se han excluido del suelo urbano aquellos suelos que no forman parte de la trama urbana ni son susceptibles de integrarse en la misma.

Tienen la consideración de **Suelo Urbanizable** dentro del municipio de Tegueste aquellos ámbitos susceptibles de incorporarse al proceso de urbanización durante la vigencia temporal que se establece para este documento urbanístico.

El **Suelo Rústico** comprende el resto de superficies del municipio que deben de preservarse por motivos ambientales, de conservación de la estructura productiva agraria tradicional o que, en cualquier caso, no son necesarios para cubrir la demanda edificatoria prevista en los próximos años.

A los efectos clasificatorios del *Art. 55* del *TRLOTENC*, el Suelo Rústico de Tegueste se ha determinado atendiendo a cuatro cuestiones:

- Los valores naturales y culturales que necesitan de protección ambiental
- El valor productivo que precisa de protección a los efectos económicos
- El reconocimiento de las formas tradicionales del poblamiento rural
- La preservación y sostenibilidad futura del modelo territorial

03.05.01.02.- Justificativa de la reclasificación de anteriores suelos rústicos a suelo urbano

Se han incluido dentro de la delimitación del **Suelo Urbano** a aquellos sectores que tenían tal clasificación en el planeamiento anterior junto a aquellas superficies que se ha estimado cumplen con las condiciones y criterios definidos en el *Art. 50 y 51* del *TRLOTENC*. Así mismo, se han excluido del suelo urbano aquellos suelos que no forman parte de la trama urbana ni son susceptibles de integrarse en la misma.

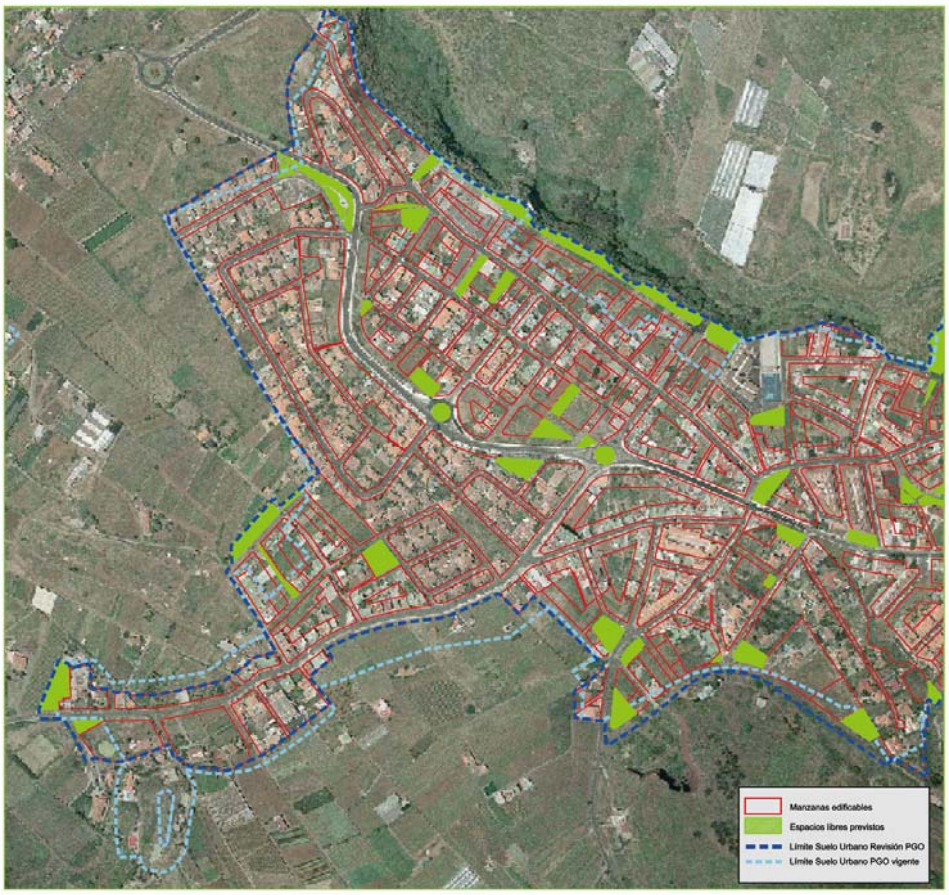
Se pretende con la ordenación primero desarrollar el interior de los núcleos urbanos antes de expandirse hacia el exterior con el fin de proteger el suelo agrícola. En esta fase del *PGO de Tegueste* se hace una reducción importante de suelo urbano y urbanizable con respecto al plan vigente y a propuestas anteriores.

Suelo urbano núcleo de Tegueste

El límite del suelo urbano en el Casco de Tegueste sufre pocas modificaciones con respecto al PGO vigente, la modificación más relevante se da en el El Naciente que tenía la clasificación de urbano y ahora pasa a suelo rústico de asentamiento rural. Esto se debe a que en esta revisión del PGO se ha considerado para la delimitación del núcleo urbano del Casco de Tegueste el Barranco Agua de Dios como una barrera natural al crecimiento del núcleo, motivo por elcual el área de El Naciente queda excluida del ámbito de suelo urbano del casco y pasa a la categoría de Asentamiento Rural.

En el área urbana de El Gomero se produce un ligero crecimiento del suelo urbano hasta el borde del Barranco Agua de Dios. Esto ocurre por la necesidad de rematar la urbanización y solucionar el problema de accesibilidad de la zona debido a la cantidad de calles sin salida. Se propone la realización de un espacio libre lineal para garantizar la adecuada protección ambiental del entorno del barranco.

En general por Sur del casco de Tegueste se han producido más recortes que ampliaciones del suelo urbano con respecto al PGO vigente. Se destaca la zona de Montaña Roma en que se ha procurado su protección clasificando el ámbito como suelo rústico de asentamiento rural.

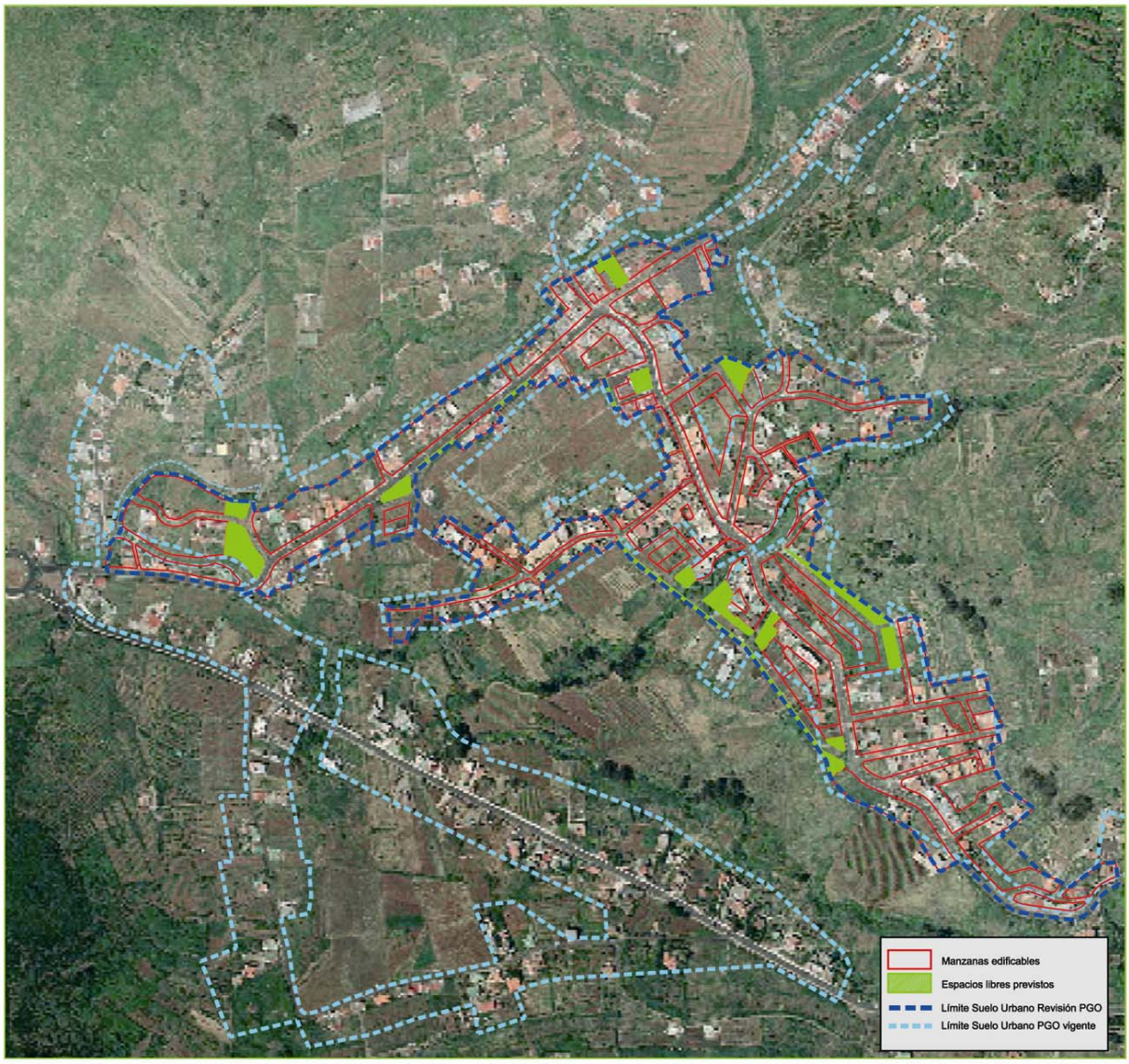


Las demás diferencias entre el límite del suelo urbano propuesto en esta Revisión y el del PGO vigente se deben más que nada a la adaptación de la planimetría a la cartografía actualizada.

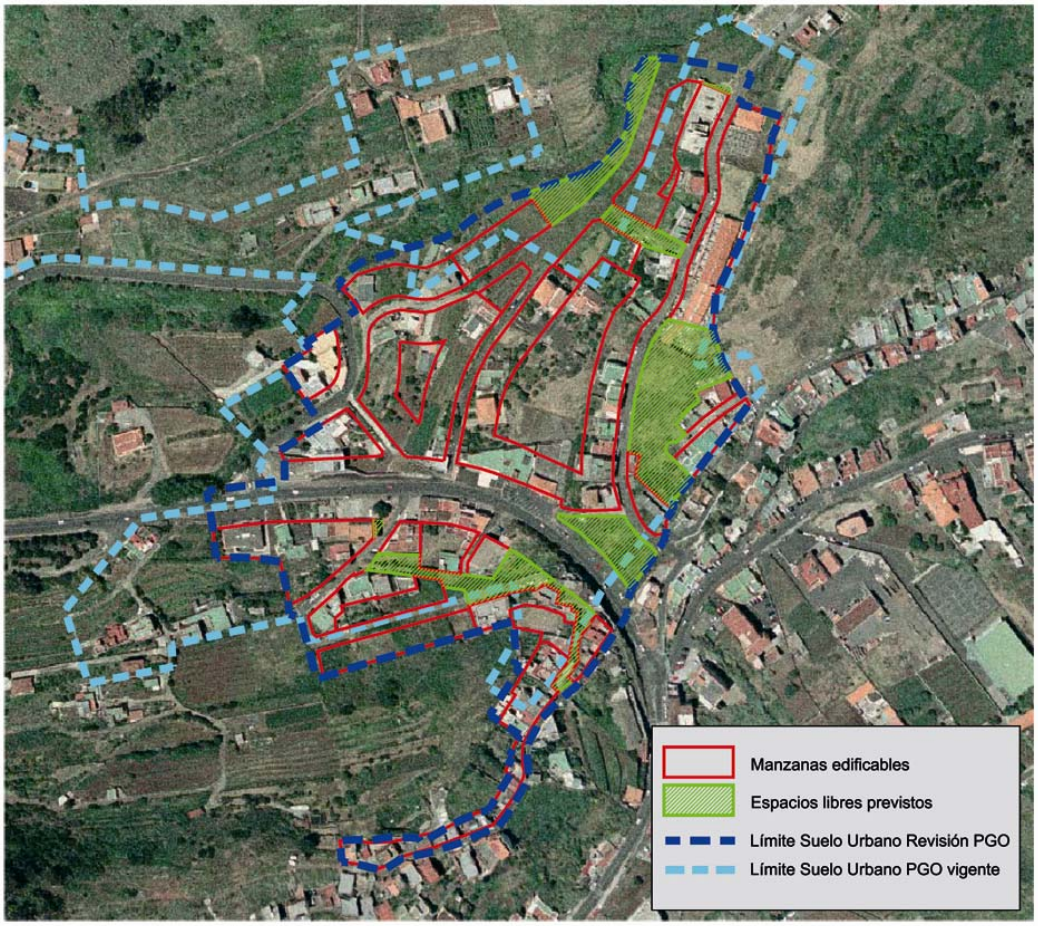
Suelo urbano Pedro Álvarez

El límite del suelo urbano del núcleo de Pedro Álvarez sufre pocas modificaciones con respecto al PGO vigente. Se recorta el suelo urbano y se pasan a Asentamiento Rural los siguientes enclaves: El Lomo, Lomo de los Riveros, El Barrial, el Palomar y la cuesta de An Bernabé. Estas áreas que en el PGO vigente se clasificaban como suelo urbano, en la actualidad presentan una urbanización insipiente y no cumplen con el *Art. 50 del TRLOTENC* para considerarse suelo urbano. El caso de El Palomar además en esta revisión del PGO se ha considerado que no se debe haber más crecimientos urbanos a lo largo de la carretera TF-13 debido a los problemas de congestión de tráfico a que está sometida en la actualidad.

Las demás diferencias entre el límite del suelo urbano propuesto en esta Revisión y el del PGO vigente se deben más que nada a la adaptación de la planimetría a la cartografía actualizada.



Suelo urbano Las Canteras



La delimitación del suelo urbano de Las Canteras disminuye considerablemente con respecto al PGO vigente. Esto es así porque el planeamiento vigente consideraba como urbanos suelos que actualmente no cumplen con las determinaciones del *Art. 50* del *TRLOTENC* para tener la consideración de suelo urbano.

En puntos muy concretos ha sido necesaria la reclasificación de suelo rústico a urbano para posibilitar que la ejecución de viarios y solucionar los problemas de accesibilidad.

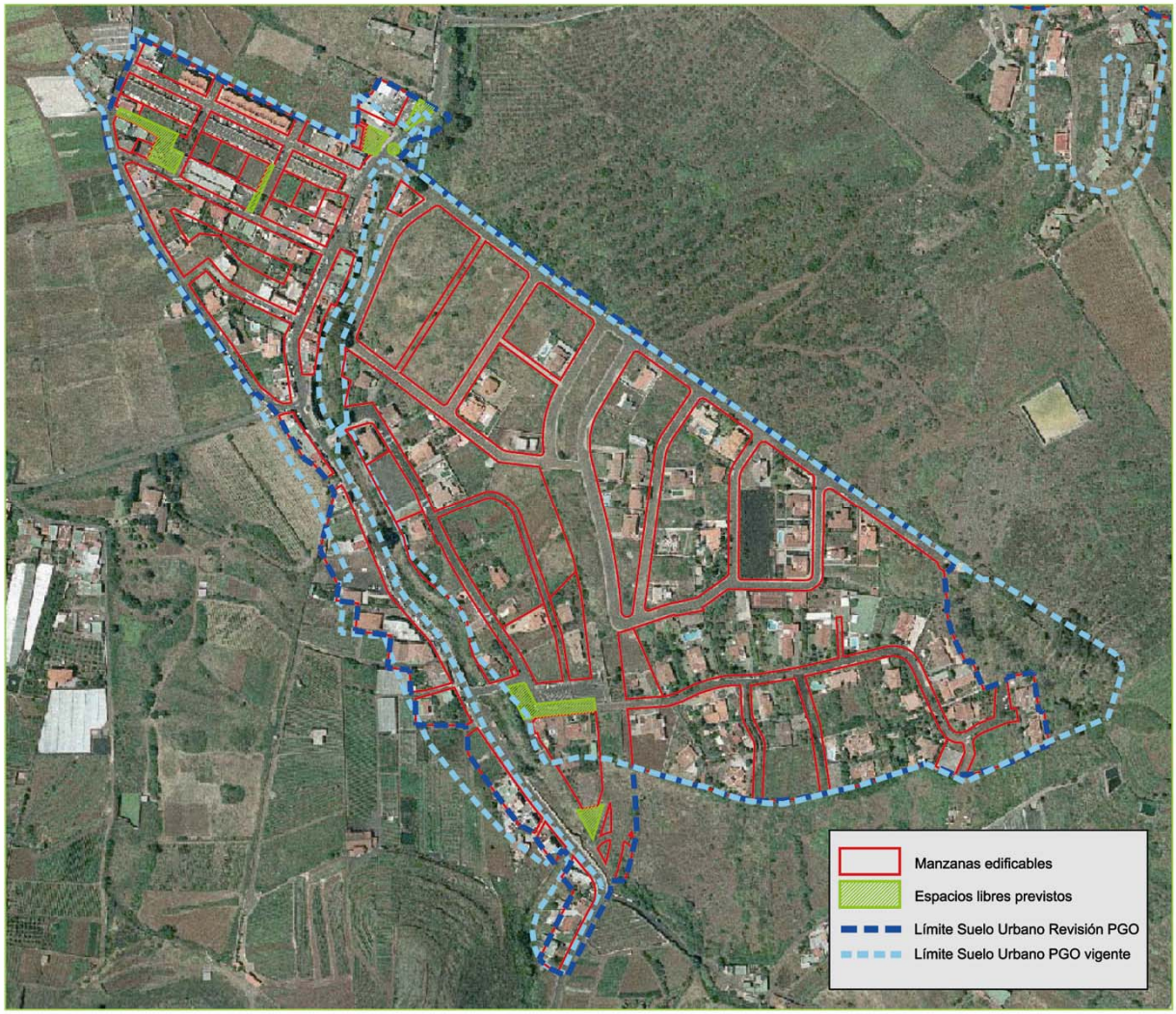
Las demás diferencias entre el límite del suelo urbano propuesto en esta Revisión y el del PGO vigente se deben sobre todo a la adaptación de la planimetría a la cartografía actualizada.

Al sur del núcleo se incluye como suelo urbano la calle El Cine puesto que es parte de un núcleo poblacional situado en el término municipal de La Laguna,

Suelo urbano El Socorro

En líneas generales el límite del suelo urbano del núcleo de El Socorro propuesto en esta Revisión de planeamiento se mantiene como el del PGO vigente, excepto en el extremo Sureste del ámbito al final de la calle Marqués de Celada que se produce un recorte, porque se trataba de una pequeña bolsa de suelo que pertenece a las laderas de la montaña y no debe formar parte del proceso urbanizador.

Por otro lado se ha ampliado una pequeña bolsa de suelo al sur del núcleo, junto al Restaurante el Drago, para posibilitar la obtención del tramo de viario necesario para ejecutar la variante de la carretera TF-154 a su paso por el núcleo de El Socorro

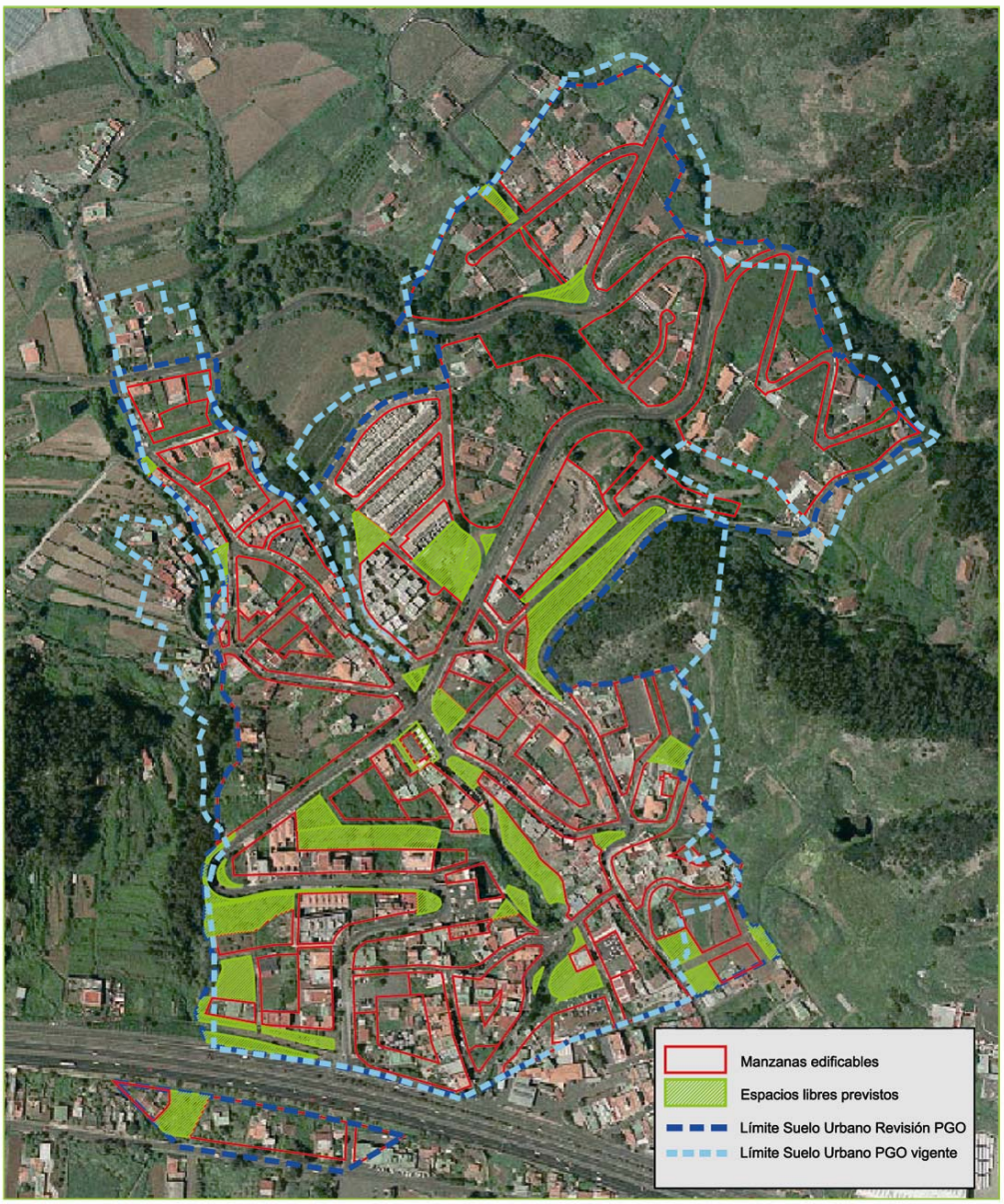


Suelo urbano El Portezuelo

El límite del suelo urbano del núcleo de El Portezuelo sufre algunas modificaciones con respecto al PGO vigente. Se recorta el suelo urbano y se pasa a Asentamiento Rural el entorno de la Calle Las Piteras que se encuentra junto al Barranco de Los Pilones, porque se ha considerado este barranco como una barrera natural al crecimiento del núcleo, motivo por el cual el área de Las Piteras queda excluida del ámbito de suelo urbano del casco y pasa a la categoría de Asentamiento Rural.

También se ha excluido del límite del suelo urbano y se pasado a la categoría de suelo rústico de protección la ladera del Lomo el Pulpito debido a que este ámbito no cumplía con la *Directriz 112* en lo que se refiere la ocupación del suelo con pendientes superiores a 50%.

El margen opuesto al otro lado del sistema general viario TF-5 existe una manzana de viviendas unifamiliares que pertenecen al Término Municipal de Tegueste y se incluyen en el suelo urbano.



03.05.01.03.- Categorización de las distintas clases de suelo.

Este PGO de Tegueste realiza la categorización de las distintas clases de suelo atendiendo a las denominaciones que establece el ***TRLOTENC*** en el Cap. II de su Título II.

En **Suelo Urbano** el PGO ha contemplado la aplicación de las categorías de Consolidado Ordenado (SUCO) y No Consolidado (SUNC), integrando en el primero a aquellas superficies que cuentan con todos los servicios a que hace referencia el Art. **51.1.a** el ***TRLOTENC*** y en el segundo al resto del suelo delimitado que se encuentra afectado por ámbitos de gestión y ejecución remitida a Unidades de Actuación.

La existencia de valores culturales y patrimoniales en determinados ámbitos del Suelo Urbano ha llevado a que este PGO haya diferenciado también superficies de Suelo Urbano de Interés Cultural.

El **Suelo Urbanizable** definido se ha categorizado únicamente como Sectorizado No Ordenado (SUSN) de acuerdo a los criterios genéricos que define el Art. **53** del ***TRLOTENC.***

El **Suelo Rústico** clasificado se ha subdividido solamente en las siguientes categorías, extraídas del conjunto previsto en el Art. **55** del ***TRLOTENC***

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	CÓDIGO
Suelo Rústico de Protección Natural		SRPN
Suelo Rústico de Protección Paisajística	Geológica	SRPPg
Suelo Rústico de Protección Paisajística	Arbolada	SRPPa
Suelo Rústico de Protección Agraria	Intensiva	SRPAi
Suelo Rústico de Protección Agraria	Tradicional	SRPAt
Suelo Rústico de Protección Hidrológica		SRPH
Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras		SRPI
Suelo Rústico de Asentamiento Rural		SRAR

03.05.01.04.- Criterios empleados para el reconocimiento del suelo urbano

Se pasa a exponer el criterio empleado para el reconocimiento de las superficies ocupadas por el Suelo Urbano y su distinción entre Consolidado y No Consolidado.

Se procede en primer lugar a la identificación de aquellas manzanas y piezas de suelo que cuentan con todos los parámetros urbanísticos que define el Art. 51 de la ***LOTENC***. Para ello se ha tomado en consideración el análisis realizado en las fichas de información urbanística aportadas, donde se determina el estado actual de la red viaria y se expresa el grado de consolidación urbanística de cada área urbana, atendiendo a los servicios mínimos exigidos en el artículo anteriormente citado.

De acuerdo a lo definido en ese artículo, la primera tarea a desarrollar ha consistido en la identificación de las alineaciones que cumplen y pueden considerarse parcelas edificables o solares. Estas alineaciones son aquellas líneas de separación entre el espacio público y privado en cuyo recorrido se cuente con las condiciones de urbanización exigidas consistentes en:
- Acceso rodado con pavimentación de calzada y encintado de aceras
- Abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro eléctrico y alumbrado público.

Se ha estimado que aquellas parcelas que no tengan establecidas en su frente la totalidad de estas condiciones pero que puedan completarlas mediante una simple ejecución de obras complementarias a la concesión de una posible Licencia de Obras, podrán considerarse también como Consolidadas. Para estas últimas, el Ayuntamiento, de acuerdo a este instrumento de planeamiento, determinará la forma de ejecución de estos servicios y obras acogiéndose a la consideración de Actuaciones Urbanísticas Aisladas de acuerdo al Art. 145 de ***LOTENC***.

Asimismo aquellos ámbitos vacantes de pequeña entidad en el interior de la trama urbana, donde se requiere de la incorporación de nuevas superficies de viario y donde no ha sido preciso o ha resultado inconveniente la delimitación de unidades de actuación, han sido categorizados igualmente como Suelo Urbano Consolidado. En estos casos las reducidas dimensiones superficiales hacían inviable la delimitación de

Unidades de Actuación en los términos que en adelante se expresan, principalmente por lo complicado de incorporar las reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones mínimas exigibles. No obstante para garantizar la gestión y ejecución de las nuevas superficies viarias en estos casos, se han delimitado igualmente Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

En el diseño de la ordenación de los Asentamientos Rurales solo será necesario el cumplimiento de los criterios establecidos en las ***Directrices*** y en el ***PIO de Tenerife***.
Una segunda tarea para la determinación de las recintos geométricos sujetos a ordenación urbanística pormenorizada dentro del Suelo Urbano Consolidado ha consistido en establecer el alcance de las parcelas que pueden considerarse como parte del mismo a partir de contar con alineaciones que cumplen, de acuerdo a lo establecido en el punto anterior.

La delimitación de las piezas puede establecerse como parte de una misma manzana interior al núcleo urbano, que quedaran simplemente delimitadas por las Alineaciones. O hacia el exterior, bien mediante la identificación de los linderos de la totalidad de la parcela que permita el mantenimiento o desarrollo de nuevas edificaciones o bien señalando el elemento geográfico o cartográfico más próximo a la alineación que permita incluir las edificaciones existentes o su desarrollo.

Las líneas definidas como alineaciones y el extremo exterior de las parcelas, tal como se hayan identificado de acuerdo al sistema anterior, permitirán dibujar los polígonos cerrados de aprovechamiento privado interiores al núcleo que pueden considerarse como Suelo Urbano Consolidado.

Estas piezas así dibujada serán los recintos que cuenten o vayan a contar con similar ordenación urbanística, de acuerdo a las determinaciones que va a establecer este instrumento de planeamiento que se diseña.

En el caso de dotaciones e infraestructuras de servicio, las piezas correspondientes se han dibujado también y en las mismas condiciones que las que cuentan con aprovechamiento privativo.

Sobre la base de las piezas definidas anteriormente y los límites de la red viaria existente se ha pasado posteriormente a delimitar el alcance del conjunto de ámbitos que compondrán el núcleo urbano, tanto como Suelo Urbano Consolidado como perteneciente a los Asentamientos Rurales próximos.

Estos se formalizaran también como polígonos cerrados que englobaran a la totalidad de piezas que componen el núcleo. Se han establecido tantos ámbitos como polígonos se puedan diferenciar espacialmente.

A continuación se han establecido las superficies de Suelo Urbano No Consolidado. Se han incorporado aquellas superficies que se puede considerar que forman parte de cada núcleo poblacional ya consolidados, bien por estar situadas al interior de la masa ya edificada y formar superficies vacantes o bien por constituir ámbitos de tamaño relativamente reducido que acabarán de conformar el perímetro general de esos núcleos.

Para ello, ha sido necesario delimitar cada ámbito a desarrollar en el futuro mediante los correspondientes instrumentos de ordenación, gestión y ejecución de la urbanización que ya se diseña. Este trabajo de diseño de la ordenación pormenorizada ha identificado también aquellas superficies que pueden ser consideradas como

susceptibles de integrar también los núcleos por estar delimitadas por accidentes geográficos o elementos estructurantes de la ordenación como las carreteras.

En este Plan se ha estimado conveniente establecer la ordenación pormenorizada de las futuras incorporaciones que se consignan como Suelo Urbano No Consolidado y para ello, se ha procedido a diseñar las nuevas alineaciones viarias partiendo del establecimiento de los ejes de las futuras vías, dibujándose el trazado que se ha considerado oportuno de acuerdo a las condiciones topográficas y de funcionalidad del sector.

Al objeto de cumplir con la legislación de accesibilidad aplicable, el ancho de las calles deberá ser siempre superior a 5 mts., si se destinan a peatones y/o permitan acceso privado de vehículos a parcelas, y de 10 mts., cuando permitan el paso público de vehículos.

Las líneas paralelas a los ejes viarios que se tracen en desarrollo de los anchos mínimos han definido el trazado de las alineaciones correspondientes para delimitar las superficies privadas destinadas a aprovechamiento lucrativo.

A partir de la concreción del conjunto de alineaciones que han definido el nuevo diseño urbano que se estime, se ha podido concretar los recintos de manzana o piezas de características urbanas similares que compondrán la nueva adición en la ordenación urbana. Estas se han dibujado como polígonos cerrados que se distinguirán en superficies de aprovechamiento privado y espacios destinados a espacios libres, servicios y equipamientos.

Estas piezas, así dibujadas, son los recintos que contarán con similar ordenación urbanística de acuerdo a las determinaciones que ha previsto la ordenación pormenorizada que se desarrolla.

Posteriormente, se ha realizado la asignación de los usos y formas de la edificación, de acuerdo a lo mayoritariamente existente en el entorno con igual ordenación. Esta asignación refleja dos características básicas, el uso principal, entendido como el mayoritario (generalmente, será el Residencial) y la forma de edificación, de acuerdo al criterio previamente decidido para este instrumento en su ordenación pormenorizada.
.
También se ha asignado a cada polígono una intensidad de aprovechamiento, estimada a partir del número de plantas que como máximo podrá desarrollar la edificación.

Con este procedimiento y criterios se ha realizado la tarea de incorporación y definición del suelo urbano en este instrumento de planeamiento.

03.05.02.- CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

Tal como se ha descrito en el capítulo anterior la delimitación de las distintas clases y categorías de suelo se ha realizado considerando como límites los elementos reales existentes en el territorio, que en el caso del suelo rústico son los hitos geográficos, las pistas o viarios, los cerramientos, las masas arboladas, etc.

03.05.02.01.- Suelo Rústico de Protección Natural

En el ámbito de Tegueste incluimos dentro de esta categoría el Parque Rural de Anaga que al haberse aprobado su Plan Rector de Uso y Gestión, serán de aplicación preferente sus determinaciones y en lo que se refiere a la zonificación prevista por este Plan y en los ámbitos situados dentro del municipio de Tegueste.

En la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural se consideran a aquellos terrenos donde el objetivo es preservar los valores naturales o ecológicos, y que en el caso de Tegueste incluye, el conjunto de superficies que se han establecido legalmente para el municipio, comprendidas dentro del *Espacio Natural Protegido ENP T-12 Parque Rural de Anaga* para el que la ordenación final aplicable será la que determine su correspondiente Plan de Ordenación de Uso y Gestión, de acuerdo a lo previsto en el *Art. 21* y *22* de la *TRLOTENC*.

Aproximadamente un tercio de la superficie del término municipal de Tegueste está encuadrada dentro del Parque Natural de Anaga definido previamente por la anterior ***Ley de Espacios Naturales de Canarias***. Parte de este espacio natural corresponde a las laderas y la Mesa de Tejina así como al Roque del Moquinal que se caracterizan por una escasez de vegetación. Otra parte importante está constituida por los límites del bosque de Laurisilva de Anaga en la Orilla, el Lomo de los Riveros y Faria.

03.05.02.02.- Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica

El Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica incluye aquellos espacios cuyas características geomorfológicas presentan cierto interés y que **sin estar cubiertos por masas vegetales** tienen una destacada presencia en la definición del paisaje del municipio, desempeñando un papel importante en la conservación de los recursos naturales y de la calidad del paisaje, requiriendo un grado de protección e intervenciones de conservación y mejora.

En esta categoría de suelo se han incluido todos aquellos terrenos que presentan una topografía muy acusada, con pendientes superiores al 50% así como aquellos hitos geográficos que tienen una fuerte presencia en el paisaje y que no cuentan con masas vegetales apreciables.

03.05.02.03.- Suelo Rústico de Protección Paisajística Arbolada

Se incluyen en esta categoría de suelo rústico aquellos terrenos que se caracterizan por la **presencia de áreas de bosque** así como ámbitos en los que existe vegetación de porte, autóctona o foránea, que por sus especiales condiciones biológicas, deben ser preservadas de los aprovechamientos y usos humanos. También se han incluido aquellos espacios que son susceptibles de ser repoblados con especies arbóreas.

Estos terrenos tienen una destacada presencia en la definición del paisaje del municipio y un alto interés natural, por lo que deben ser espacios de protección.

En esta categoría se incluyen las superficies de bosque que aún se conservan en Las laderas de las Mercedes, la Atalaya, Mesa Mota y Guamasa.

03.05.02.04.- Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva

El Suelo Rústico de Protección Agraria se ha subdividido en dos categorías, atendiendo a las particularidades del aprovechamiento agrícola, denominadas como Intensiva y Tradicional.

En la categoría Intensiva se han incluido aquellas propiedades de **mayor capacidad productiva** y que debido a su localización, a su gran extensión, a sus aptitudes edafológicas y a sus características topográficas, deben reservarse en exclusiva para las actividades agrícolas o ganaderas susceptibles de emplear recursos más tecnificados o una cierta organización empresarial.

En la zona oeste del municipio se han tomado como referencia la carretera TF-154 y se han categorizado como Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva las propiedades que se encuentran a norte de este sistema viario. Esta zona, junto a Valle Guerra y Tejina, conforma un importante sector productivo de la Comarca Metropolitana. De esta forma el desarrollo de la actividad agrícola intensiva y el transporte de mercancías procedentes de ella, quedan garantizados por que el sector es atravesado por la carretera TF-154, que une Las Toscas a El Portezuelo.

03.05.02.05.- Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional

La categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional comprende los terrenos de **menor potencial productivo**, que mantienen la actividad agraria tradicional.

Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo rústico de protección se caracterizan por su localización cerca de los núcleos urbanos, situados generalmente en las laderas del municipio, de forma abancalada y con métodos de producción más tradicionales.

En el Suelo Rústico de Protección Agraria se incluyen las superficies en las que se han identificado usos agrícolas tradicionales o usuales de esta parte de la isla y que deben de ser protegidos de la urbanización para garantizar su conservación.

03.05.02.06.- Suelo Rústico de Protección Hidrológica

El Suelo Rústico de Protección Hidrológica contiene aquellas áreas que forman los cauces naturales de desagüe del territorio junto con ámbitos limítrofes que se preservan de la edificación para proteger la funcionalidad territorial derivada. Las superficies reflejadas en esta categoría están regidas en su totalidad, por los ejes de barrancos que aparecen en el Inventario Oficial de Cauces del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, donde se incluyen tanto los cauces naturales como los desviados o canalizados.

03.05.02.07.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos

El Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos se refiere a los espacios afectados por las construcciones, instalaciones y trazados de redes de infraestructuras de rango insular o regional y aquellos ámbitos de afección que están sujetos a la legislación específica correspondiente. En particular en el caso de trazados viarios de interés regional e insular, la ordenación de estas superficies queda afectada por las disposiciones derivadas de la *Ley 9/1991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias y el Decreto 131/95 de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla (en adelante, Legislación de Carreteras).*

03.05.02.08.- Suelo Rústico de Protección Cultural

El Suelo Rústico de Protección Cultural comprende los terrenos rústicos incluidos en los Bienes de Interés Cultural del municipio; el Conjunto Histórico Artístico de Tegueste y la Zona Arqueológica de Los Cabezazos. Su objetivo es la preservación de los valores históricos, artísticos o etnográficos presentes.

03.05.02.09.- Suelo Rústico de Asentamiento Rural

Este Plan General de Tegueste pretende la integración definitiva de todos los ámbitos del suelo rústico que cuentan actualmente con edificaciones ligadas tanto a usos residenciales como de apoyo a los usos agrícolas.

Su identificación y delimitación se han efectuado teniendo en cuenta los parámetros que exige el ***PIOT (Plan Insular de Ordenación de Tenerife)***.

Su ordenación se adecua a lo previsto en los ***Artículos 55*** y ***63*** del ***TRLOTENC*** que señala lo siguiente:

Art. 55.- *Suelo Rústico Categorías*

c) Cuando en los terrenos existan formas tradicionales de doblamiento rural y de acuerdo a los criterios de reconocimiento y delimitación que para cada comarca establezca el planeamiento insular:

1).- ***Suelo rústico de Asentamiento rural****, referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico*

Art. 63.- *Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico*

2.- En los suelos rústicos a que se refieren los apartados b) y c) del artículo 55 se aplicará el siguiente régimen:

a) Solo podrán autorizarse las actividades que correspondan a su naturaleza y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos de este Texto Refundido y precisados en el planeamiento.

b) En los suelos clasificados como de protección de infraestructuras será de aplicación lo previsto en el apartado c) del número anterior.

3.- En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas, se podrán realizar aquellos usos que expresamente contemple el planeamiento, el cual deberá asimismo definir los criterios dimensionales y, cuando esos asentamientos tengan carácter tradicional, deberá establecer las medidas precisas para mantener sus características singulares.

Asimismo, se han tenido en cuenta para las delimitaciones de Asentamientos desarrolladas los criterios y condiciones establecidos en la ***Directriz 63*** referente a los Asentamientos Rurales, de las ***Directrices de Ordenación General.***

Los asentamientos rurales del municipio de Tegueste han surgido como agrupaciones espontáneas de viviendas unifamiliares en zonas rurales con una baja densidad de edificación y que, por ello, no han llegado a tener todos los servicios y dotaciones característicos de las zonas urbanas.

Normalmente se estructuran a partir de una carretera o viario rural de acceso, generándose la edificación directamente al borde de esas vías principales o bien mediante la apertura de accesos perpendiculares. En el primer caso, se está en presencia de la típica construcción ligada inicialmente a las fincas agrícolas situadas

en su parte posterior. En el segundo caso, son producto de actuaciones más convencionales de parcelación irregular del suelo rústico con fines de urbanización.

En los asentamientos rurales, existen pocas construcciones auxiliares ligadas a los aprovechamientos agrarios circundantes. Se da la presencia de algunas granjas de escaso tamaño y pequeños almacenes. En este tipo de lugares las edificaciones predominantes son las residenciales.

En el asentamiento del Lomo existe también una actividad industrial de bodega relacionada con las plantaciones de viñedos en su entorno.

En esta revisión del Plan General de Ordenación, se han delimitado los siguientes asentamientos rurales:

AR- 01	Camino Cañón (SO-01)
AR- 02	Iglesia del Socorro (SO-02)
AR- 03	Las Rías (SO-13)
AR- 04	Roma (TC-02)
AR- 05	Santo Domingo (SO-06)
AR- 06	Molina (SO-09)
AR- 07	La Padilla Baja (PO-02)
AR- 08	La Padilla Alta(PO-01)
AR- 09	Varianes (PO-03)
AR- 10	Portezuelo Bajo (PO-04)
AR- 11	Las Piteras (PO-05)
AR- 12	El Lomo (SO-08)
AR- 13	La Calderita (SO-10)
AR- 14	El Naciente (TC-05)
AR- 15	Peñuelas I (TC-06)
AR- 16	El Barrial (PA-01)
AR- 17	Lomo de los Riveros (PA-02)
AR- 18	Lomo de Pedro Álvarez (PA-03)
AR- 19	El Palomar (PA-04)
AR- 20	La Gorgolana (PA-05)
AR- 21	Portezuelo Bajo II (PO-21)
AR- 22	Peñuelas II (TC-65)

Según el Plan vigente, algunos de estos ámbitos estaban clasificados como Suelo Urbano, pero en este Plan deben considerarse como Suelo Rústico al no formar parte de ninguno de los cinco grandes núcleos urbanos definidos.

En el caso de Peñuelas, al ser el eje del asentamiento un camino rural histórico que cuenta con un pequeño conjunto de edificios se ha incluido también dentro de esta categoría de Suelo Rústico.

La ordenación de los Asentamientos Rurales se establece mediante la definición de los caminos rurales que sirven de acceso a la edificación existente. La identificación del eje de esos caminos establece el parámetro básico que da la capacidad de edificar de acuerdos a las condiciones normativas específicas.

El conjunto de los 22 asentamientos albergan actualmente 569 viviendas identificadas y se prevé que puedan alcanzar las 724 de acuerdo a las delimitaciones previstas lo que supone un aumento de un 27% en el número de unidades posibles.

Antes de proceder con la ordenación pormenorizada de cada uno de los asentamientos referidos, se ha acometido un análisis previo para determinar la estructura de la propiedad y las edificaciones existentes de dichos enclaves. Con ello se pretende que la ordenación propuesta se ajuste, en la medida de lo posible, a estas formas tradicionales de poblamiento rural manteniendo su carácter rural.

En primer lugar se grafió el parcelario de los asentamientos delimitados, diferenciando en una tabla asociada, las parcelas vacantes de las ya ocupadas por la edificación. Seguidamente se determinó la superficie media de las parcelas existentes por cada asentamiento. Para ello se tomaron dos referencias, por un lado su superficie catastral y por otro la superficie de parcela incluida en la delimitación efectuada, la cual suele ser ostensiblemente inferior.

Atendiendo a las superficies de parcela obtenidas, y a la forma y emplazamiento de las edificaciones existentes en dichas fincas, se establecieron dos tipos edificatorios exclusivamente aplicables a estos enclaves rurales. Son los tipos Irregular Horizontal de Asentamiento (IRHOa) y Aislada Ciudad Jardín de Asentamiento (AICJa) cuyas condiciones específicas se detallan en la Normativa de Ordenación Pormenorizada. De manera localizada para casos puntuales donde ya existe una densidad edificatoria notable, se ha aplicado el tipo Irregular Horizontal IRHOu.

Durante la asignación de tipos edificatorios, para adecuar la edificabilidad máxima admisible en cada asentamiento a la naturaleza del mismo, evitando la distorsión de su estructura actual, se aplicó el siguiente criterio:

Ratio promedio parcela m2s	Tipo edif. prop.	Parcela mínima prop. m2s
> 1.200	AICJa	900
700-1200	IRHOa	500
150-700	IRHOu/IRHOa	150

Se establecieron tres ratios promedio de parcela, atendiendo a la media de superficie de parcela obtenida en cada asentamiento. A estos ratios se le asigna un tipo edificatorio de manera que al menos el 60% de las parcelas implicadas en cada enclave cumpla con la parcela mínima propuesta. En los casos de promedios de parcela entre 150-700 m2, se estimo necesario asignar tipologías según las características particulares de cada pieza/manzana, aplicando únicamente el IRHOu a aquellas donde se localizaba una edificabilidad destacable. Aplicar de manera generalizada el tipo IRHOu a todo el asentamiento aumenta considerablemente la edificabilidad máxima respecto a la existente. El único caso donde se ha hecho excepción es en el AR-11 Las Piteras (PO-05) ya que las características propias de las parcelas (demasiado pequeñas) hacen inviable la asignación de otra tipología.

En el siguiente cuadro se contrasta el estudio realizado con los datos obtenidos tras la ordenación propuesta.

Código		Denominación	Media Sup. parc. Catastral	Media Sup. parc. Propuesta	Tipo edif. prop.	Parcela mínima prop.	Nº Viv. Exist.	Nº Viv. Pot.	Promedio cump. Parc. Min.
			m2s	m2s		m2s	ud	ud	%
AR-01	SO-01	Camino Cañón	2.015	**1.043**	IRHOa	500	**17**	**27**	**79%**
AR-02	SO-02	Iglesia del Socorro	1.480	**707**	IRHOa	500	**16**	**36**	**95%**
AR-03	SO-13	Las Rias	946	**580**	IRHOu /AICJa	150/900	**19**	**35**	**88%**
AR-04	TC-02	Roma	1.314	**1.252**	IRHOa /AICJa	500/900	**11**	**14**	**88%**
AR-05	SO-06	Santo Domingo	913	**847**	IRHOa	500	**21**	**24**	**77%**
AR-06	SO-09	Molina	1.376	**1.031**	IRHOa	500	**43**	**63**	**78%**
AR-07	PO-02	La Padilla Baja	1.127	**798**	IRHOa	500	**11**	**8**	**57%**
AR-08	PO-01	La Padilla Alta	781	**381**	IRHOu /IRHOa	150/500	**35**	**32**	**59%**
AR-09	PO-03	Varianes	1.091	**776**	IRHOa	500	**24**	**16**	**55%**
AR-10	PO-04	Portezuelo Bajo	1.493	**692**	IRHOu/IRHOa /AICJa	150/500/900	**27**	**48**	**83%**
AR-11	PO-05	Las Piteras	337	**176**	IRHOu	150	**18**	**19**	**76%**
AR-12	SO-08	El Lomo	2.443	**864**	IRHOa	500	**34**	**67**	**84%**
AR-13	SO-10	La Calderita	1.047	**570**	IRHOu /IRHOa	150/500	**29**	**52**	**79%**
AR-14	TC-05	El Naciente	1.657	**1.306**	AICJa	900	**28**	**25**	**64%**
AR-15	TC-06	Peñuelas	7.750	**1.487**	AICJa	900	**10**	**9**	**82%**
AR-16	PA-01	El Barrial	1.383	**930**	IRHOa	500	**27**	**31**	**89%**
AR-17	PA-02	Lomo de los Riveros	1.859	**605**	IRHOu/IRHOa /AICJa	150/500/900	**19**	**24**	**75%**
AR-18	PA-03	Lomo de Pedro Álvarez	1.260	**533**	IRHOu /IRHOa	150/500	**20**	**31**	**89%**
AR-19	PA-04	El Palomar	1.487	**802**	IRHOa	500	**108**	**120**	**61%**
AR-20	PA-05	La Gorgolana	601	**467**	IRHOu /IRHOa	150/500	**14**	**17**	**71%**
AR-21	PO-21	Portezuelo Bajo II	2.703	**2.373**	AICJa	900	**18**	**22**	**88%**
AR-22	TC-65	Peñuelas II	1.758	**823**	IRHOa /AICJa	500/900	**19**	**22**	**76%**

En la ***Directriz 63.2.a*** de las ***Directrices de Ordenación General*** con respecto a la ordenación de los asentamientos rurales, se especifica lo siguiente:

"El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de los nuevos, salvo excepciones justificadas, o que pretendan la colmatación interior del asentamiento."

En la ordenación prevista de los asentamientos rurales se han incorporado nuevos viales, a parte de la mejora de los existentes, por lo que se procede a su justificación expresa caso a caso.

PA-22-El Palomar –SRAR
En el Asentamiento Rural de Pedro Alvarez en el área del Palomar se genera una nueva vía que une la TF-13 y el Camino al Palomar y se sitúa entre las Piezas PA-04-22 y PA-04-029 siendo esta necesaria para dar acceso a las parcelas interiores así como al nuevo espacio libre PA-04-023 garantizado así tanto su acceso rodado como peatonal.

PA-25-El Palomar –SRAR
Entre las piezas PA-04-008 y PA-04-006 en el transcurso del camino al Palomar es necesaria la apertura de una vía perpendicular a la existente ya que se necesita dar acceso a las parcelas interiores tanto peatonal como rodado.

PA-05-La Gorgolana-SRAR
En el perímetro de la pieza PA-05 004 ha sido necesaria la creación de un pequeño tramo de vía, la cual permite cerrar la vía existente, ya que esta no está finalizada, por lo que la creación de este tramo me permite solucionar el tráfico evitando en un tramo estrecho que los coches circulen en los dos sentidos.

SO-08-El Lomo-SRAR
Entre las piezas SO-08-011 y SO-08-013 existe una vía interior que separa dichas piezas, la modificación que se produce con respecto a la actualidad es que se pretende conectar con la vía principal del El Lomo. Este cambio viene motivado para que los vehículos tengan una entrada y una salida sin la necesidad de dar la vuelta por la misma calle, evitando que se convierta en doble sentido por lo que traería consigo aumentar el ancho de la calzada

SO-09-La Molina-SRAR
Entre las piezas SO-09-09 y SO-09-012 hemos visto necesario la conexión entre el camino La Limera con la vía que viene de conectarse con la TF-154 .Este nuevo tramo es necesario para una mejora sustancial en la circulación interior del asentamiento, donde la nueva vía nos permite acceder al nuevo espacio libre y a las parcelas a ambos lados.

SO-13-Las Rias-SRAR
En el margen Oeste de esta pieza al principio de la calle Cairosa es necesaria una conexión de la misma con la Vía de Lomo de Rías ya que por un lado nos permite el acceso a las parcelas situadas a ambos márgenes y por otro lado al ser una vía de un único sentido nos permite conectar con la vía principal. Por otro lado a lo largo de esta pieza en su margen Sur existe un camino que no tiene salida por lo que es necesario conectar con la vía principal y permitir el acceso a las parcelas.

TC-65-PEÑUELAS II-SRAR
En el camino de las Peñuelas hay una via perpendicular al Norte de la pieza TC-65-004 el cual no tiene salida y su ancho es escaso, por lo que consideramos necesario conectar con el Camino Fuente de Coco para así acceder a las parcelas a ambos lados y completar el viario.

TC-05-EL NACIENTE-SRAR
Entre las piezas TC-05-004 y la pieza TC-05-003 se pretende unir la calle sin salida (entre las piezas TC-05-002 y TC-05-004) con las calles El Naciente y la Quebrada. Esto se realiza para solucionar el trafico ya que hay una calle sin salida y la C/El Naciente dando así al Camino del Sardán de una forma directa, si la necesidad de realizar un giro de 120º.

TC-05-EL NACIENTE-SRAR
Entre las piezas TC-05-012 y TC-05-007 se crea una nueva vía que conecta directamente con la calle del Naciente, con la única intención de permitir el acceso a las parcelas que están a ambos márgenes y de paso solucionar la circulación de los vehículos al encontrarse en vías sin salida.

A continuación se acompañan las fichas de ordenación referidas a cada asentamiento rural ordenado.

Código	AR-01	SO-01
Denominación	Camino Cañón	

Descripción

El ámbito del Cañón está situado al Oeste de Tegueste en la carretera que viene de El Portezuelo, al norte de El socorro. Se accede por la desviación del camino de Los Mohos. El asentamiento se desarrolla a ambos lados de la calle.

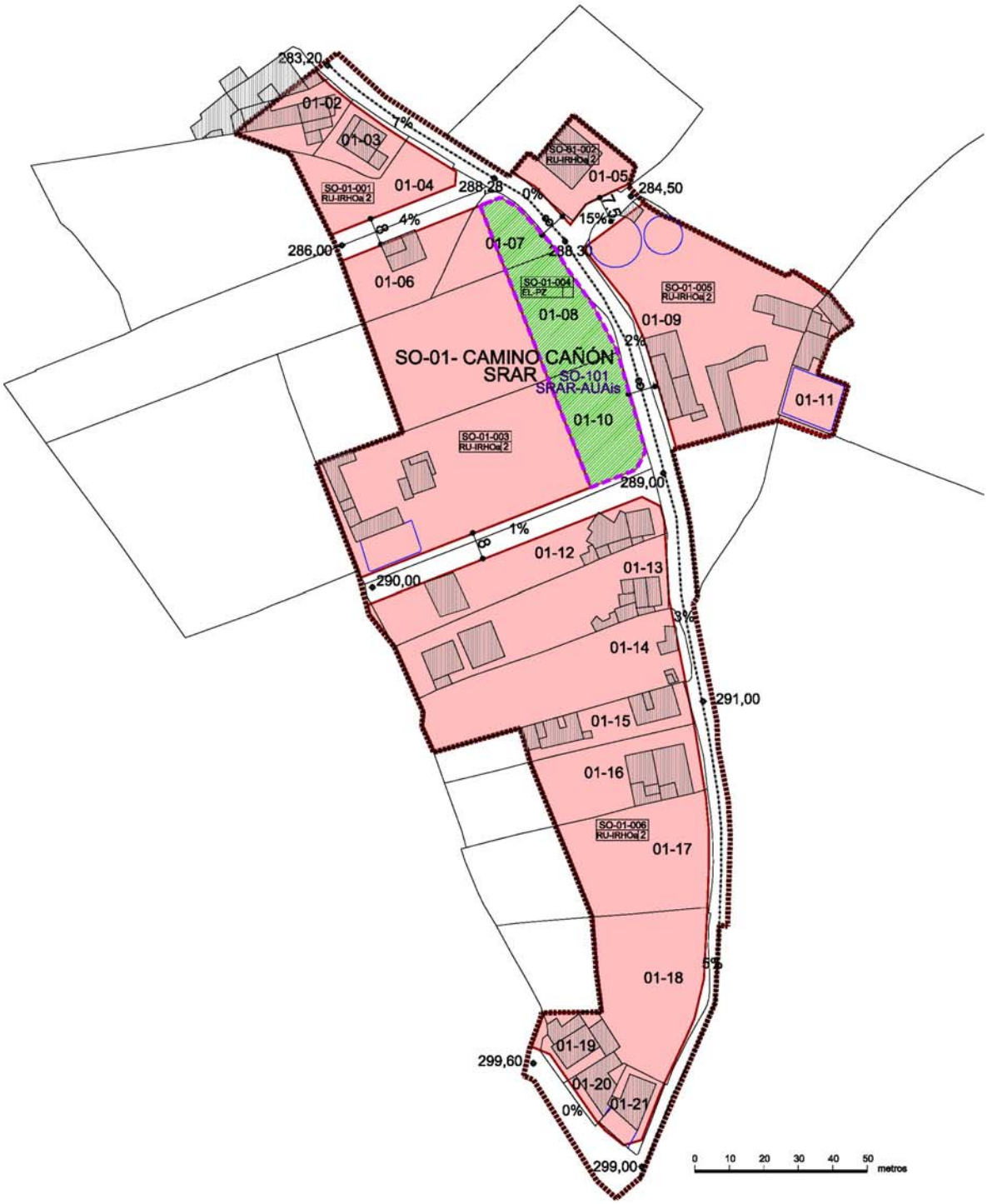
Las edificaciones son aisladas y no están alineadas a la calle en gran parte de los casos. Las parcelas son de tamaño medio o grande y contienen generalmente una edificación; aún así siguen cultivándose, aunque en menor medida para consumo propio.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
01_02	393,50	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
01_03	312,77	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
01_04	639,02	IRHOa	Res.Unifam.	0	255,61	1
01_05	546,94	IRHOa	Res.Unifam.	1	218,78	1
01_06	603,28	IRHOa	Res.Unifam.	1	241,31	1
01_07A	251,48	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
01_07B	242,11		Com. Espar	0	0,00	0
01_08A	1489,84	IRHOa	Res.Unifam.	0	595,94	2
01_08B	646,69		Com. Espar	0	0,00	0
01_09	2674,66	IRHOa	Res.Unifam.	1	1069,86	5
01_10A	2466,00	IRHOa	Res.Unifam.	1	986,40	4
01_10B	664,59		Com. Espar	0	0,00	0
01_11	465,99	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
01_12	1118,87	IRHOa	Res.Unifam.	2	447,55	2
01_13	1453,42	IRHOa	Res.Unifam.	3	581,37	3
01_14	1511,45	IRHOa	Res.Unifam.	0	604,58	3
01_15	561,31	IRHOa	Res.Unifam.	2	224,52	1
01_16	398,31	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
01_17	1205,97	IRHOa	Res.Unifam.	0	482,39	2
01_18	1256,54	IRHOa	Res.Unifam.	0	502,62	2
01_19	271,44	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
01_20	169,61	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
01_21	252,07	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
TOTAL	**19.595,86**			17	**6.210,92**	**27**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-01 Cañón				
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías IR-HOa (2)	Parámetros de comprobación
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	24.550		
Sup. Neta Residencial	m2s	18.042	18.042	
Sup. Edificable Neta	m2s	**18.042**	18.042	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	
Edificabilidad Máxima	m2c	**6.211**	6.211	
Número total de Viviendas	viv.	17		> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	6,9		> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	11,0		< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	1.553		
Equipamiento Comunitario	m2s	0		
Total	m2s	**1.553**		> 1.242 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


283,20
01-02
01-03
1%
SO-01-001
RU-IRHOai 2
01-04
288,28
0%
SO-01-002
RU-IRHOai 2
01-05
284,50
15%
4%
286,00
01-06
01-07
288,30
SO-01-004
EL-PZ
01-08
SO-01-005
RU-IRHOai 2
01-09
2%
SO-01- CAMINO CAÑÓN
SRAR
SO-101
SRAR-AUAis
01-10
01-11
SO-01-003
RU-IRHOai 2
289,00
1%
01-12
01-13
290,00
3%
01-14
291,00
01-15
01-16
SO-01-006
RU-IRHOai 2
01-17
01-18
5%
01-19
299,60
01-20
01-21
0%
299,00
0 10 20 30 40 50 metros

Código	AR-02	SO-02
Denominación	Iglesia del Socorro	

Descripción

El asentamiento de El Socorro está situado al Oeste de Tegueste, en la carretera que viene de El Portezuelo, en la variante del Socorro. Se trata de un asentamiento de pequeñas dimensiones de uso agrícola, que progresivamente se ha ido perdiendo.

Originalmente se trataba de grandes propiedades muy dispersas, pero actualmente se han desarrollado rasgos más urbanos en las edificaciones, que se apoyan en la carretera como eje divisorio del asentamiento.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
02_01	530,37	IRHOa	Res.Unifam.	1	212,15	1
02_02	564,10	IRHOa	Res.Unifam.	1	225,64	1
02_03	457,94	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
02_04	1564,76	IRHOa	Res.Unifam.	0	625,90	3
02_05	1292,32	IRHOa	Res.Unifam.	1	516,93	2
02_06A	1313,13	IRHOa	Res.Unifam.	1	525,25	2
02_06B	824,00		Com. Espar	0		0
02_07	530,00	IRHOa	Res.Unifam.	1	212,00	1
02_08	196,84	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
02_09A	401,13	IRHOu	Com. Otros	0	421,19	0
02_09B	1089,01		Com. Espar	0		0
02_10	649,31	IRHOu	Res.Unifam.	2	681,78	4
02_11	732,37	IRHOu	Com. Otros	0	300,00	4
02_12	270,75	IRHOu	Res.Unifam.	1	284,29	1
02_13	310,70	IRHOu	Res.Unifam.	1	326,24	2
02_14	172,66	IRHOu	Com. Otros	0	181,29	1
02_15	1012,04	IRHOu	Res.Unifam.	1	1062,64	6
02_16	596,45	IRHOu	Res.Unifam.	0	626,27	3
02_17	312,90	IRHOu	Res.Unifam.	1	328,55	2
02_18	228,46	IRHOu	Res.Unifam.	1	239,88	1
02_19	205,23	IRHOu	Res.Unifam.	1	215,49	1
02_20	218,30	IRHOu	Res.Unifam.	1	229,22	1
TOTAL	**13.472,77**			16	**7.214,69**	36

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-02 Iglesia del Socorro					
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías		Parámetros de comprobación
			IR-HOa (2)	IR-HOu(2)	
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	19.932			
Sup. Neta Residencial	m2s	10.254	6.449	3.666	
Sup. Edificable Neta	m2s	**10.254**	6.449	3.666	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	1,05	
Edificabilidad Máxima	m2c	**7.215**	2.318	3.994	
Número total de Viviendas	viv.	16			> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	8,0			> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	18,1			< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	1.913			
Dotación/Equipamiento	m2s	1.306			
Total	m2s	**3.219**			> 1.443 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*

SO-02-IGLESIA DEL SOCORRO
SRAR
SO-21-Convento
SRAR-AUAis
02-01
02-02
02-03
02-04
02-05
02-06
02-07
02-08
02-09
02-10
02-11
02-12
02-13
02-14
02-15
02-16
02-17
02-18
02-19
02-20
SO-02-001
RU-IRHOa 2
SO-02-002
RU-IRHOa 2
SO-02-003
RU-IRHOa 2
SO-02-004
EL-PZ
SO-02-005
DT-IRHO 2
SO-02-006
RU-IRHO 2
SO-02-007
DT-IRHO 2
SO-02-008
EL-CL 2
13,5
3,5
9,5
8
8
8
8
271,34
271,25
271,29
275,40
275,27
278,76
278,69
0%
0%
4%
3%
0%
0 10 20 30 40 50
metros

Código	AR-03	SO-13
Denominación	Las Rías	

Descripción

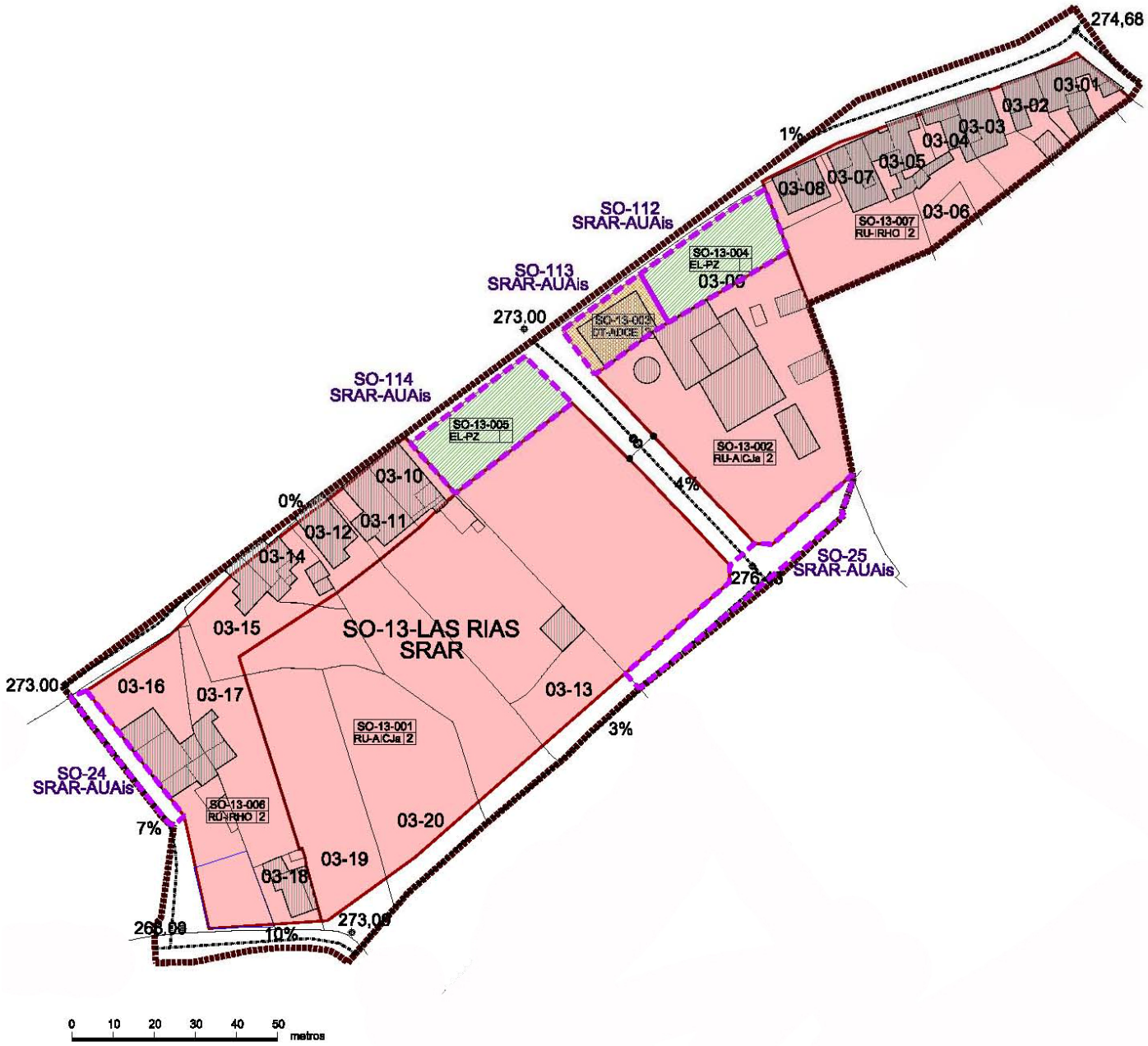
Asentamiento situado en el límite del municipio al Noroeste del mismo, en una desviación desde la carretera que viene desde El Socorro. Se trata una zona donde las viviendas se apoyan en la vía. Las parcelas son de tamaño medio y alargadas y se usan también para el cultivo en la parte trasera de estas.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
03_01	260,48	IRHOu	Res.Unifam.	1	273,50	1
03_02	165,90	IRHOu	Res.Unifam.	1	174,20	1
03_03	290,43	IRHOu	Res.Unifam.	2	300,00	1
03_04	285,26	IRHOu	Res.Unifam.	1	299,52	1
03_05	246,31	IRHOu	Res.Unifam.	1	258,63	1
03_06	104,95	IRHOu	Res.Unifam.	0	0,00	0
03_07	740,774	IRHOu	Res.Unifam.	1	777,81	4
03_08	194,99	IRHOu	Res.Unifam.	1	204,74	1
03_09A	2454,12	AICJa	Res.Unifam.	3	600,00	2
03_09B	531,56		Com. Espar	0		0
03_09C	301,86	ADCE	Com. Otros	0	573,53	0
03_09D	2131,94	AICJa	Res.Unifam.	0	746,18	3
03_09E	568,23		Com. Espar	0		0
03_10A	225,56	IRHOu	Res.Unifam.	1	236,84	1
03_10B	1176,1	AICJa	Res.Unifam.	0	300,00	1
03_11	230,42	IRHOu	Res.Unifam.	1	241,94	1
03_12A	232,53	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
03_12B	956,2	AICJa	Res.Unifam.	0	300,00	1
03_13	344,79	AICJa	Res.Unifam.	0	0,00	0
03_14	245,56	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
03_15A	410,65	IRHOu	Res.Unifam.	1	431,18	2
03_15B	339,8	AICJa	Res.Unifam.	0	0,00	0
03_16	1082,82	IRHOu	Res.Unifam.	1	1136,96	7
03_17	697,13	IRHOu	Res.Unifam.	1	731,99	4
03_18	197,46	IRHOu	Res.Unifam.	1	207,33	1
03_19	1059,4	AICJa	Res.Unifam.	0	300,00	1
03_20	1072,96	AICJa	Res.Unifam.	0	300,00	1
TOTAL	**16.548,18**			19	**8.394,35**	**35**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-03 Las Rías					
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías		Parámetros de comprobación
			IR-HOu (2)	AI-CJa(2)	
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	20.175			
Sup. Neta Residencial	m2s	15.147	5.611	9.535	
Sup. Edificable Neta	m2s	**15.147**	5.611	9.535	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		1,05	0,35	
Edificabilidad Máxima	m2c	**8.394**	5.848	2.546	
Número total de Viviendas	viv.	19			> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	9,4			> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	17,3			< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	1.100			
Dotación/Equipamiento	m2s	302			
Total	m2s	**1.402**			>1.679 m2s(20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


274,68
03-01
03-02
03-03
03-04
03-05
03-06
03-07
03-08
1%
SO-13-007
RU-RHO 2
SO-112
SRAR-AUAis
SO-13-004
EL-PZ
03-09
SO-113
SRAR-AUAis
273,00
SO-13-003
DT-ADGE 2
SO-114
SRAR-AUAis
SO-13-005
EL-PZ
SO-13-002
RU-ACJa 2
4%
03-10
03-11
03-12
03-14
0%
SO-25
SRAR-AUAis
276,00
03-15
SO-13-LAS RIAS
SRAR
273,00
03-16
03-17
03-13
SO-13-001
RU-ACJa 2
3%
SO-24
SRAR-AUAis
SO-13-006
RU-RHO 2
7%
03-20
03-19
03-18
266,00
10%
273,00
0 10 20 30 40 50
metros

Código	AR-04	TC-02
Denominación	Roma	

Descripción

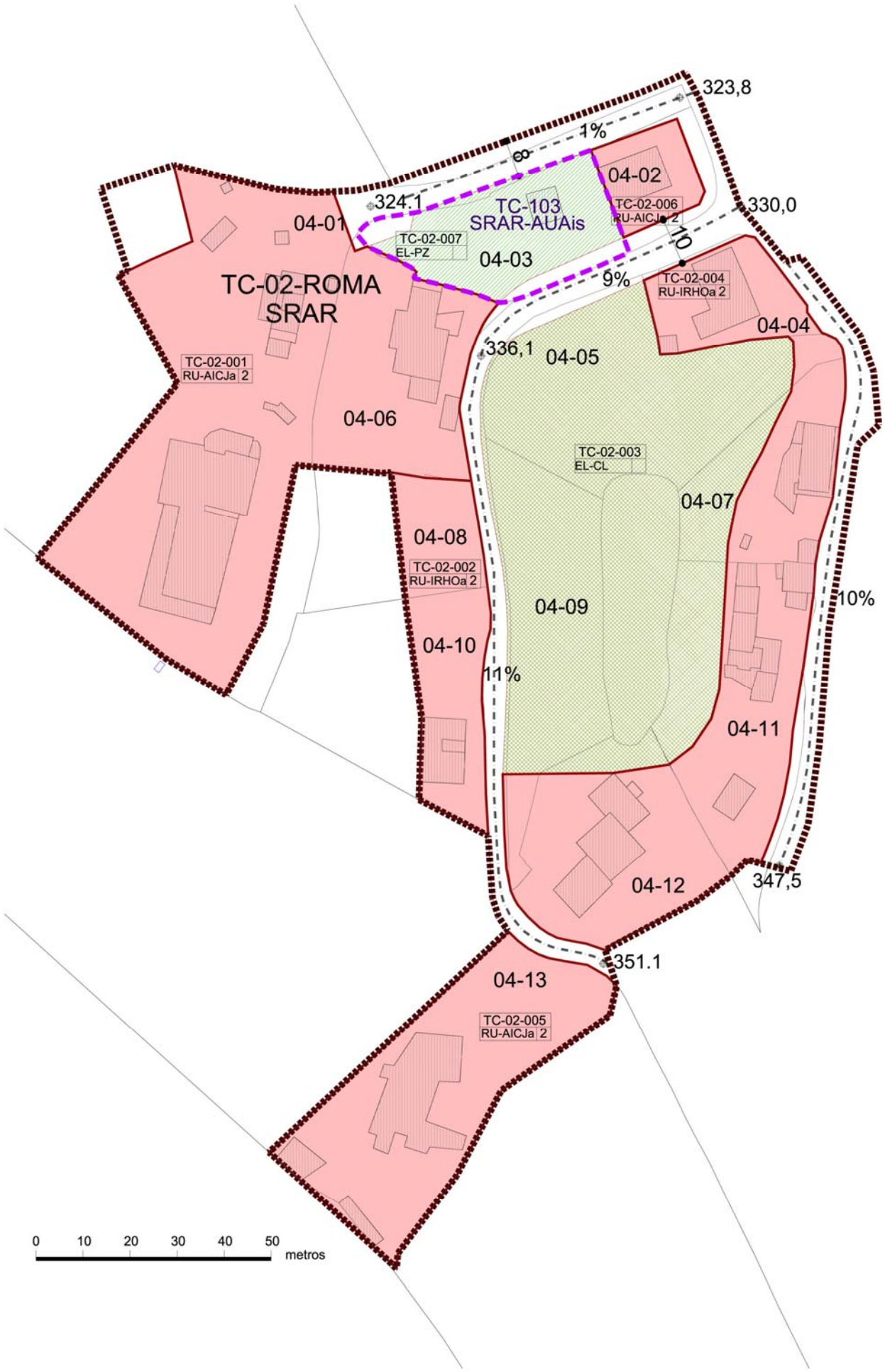
Situado entre los núcleos del Socorro y Tegueste, muy próximo a la TF-154, carretera que tiene acceso directo al centro del municipio. Las parcelas existentes son de gran y mediano tamaño, en la mayoría de los casos con viviendas aisladas. Es un asentamiento con baja densidad de edificación y pequeño en sus dimensiones. Antiguamente estas parcelas eran básicamente terrenos para el cultivo de la vid.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
04_01	3919,18	AICJa	Res.Unifam.	1	1200,00	4
04_02	374,4	AICJa	Res.Unifam.	1	0,00	0
04_03	909,82		Com. Espar	1	0,00	0
04_04	596,64	IRHOa	Res.Unifam.	1	238,66	1
04_05	1835,45		Com. Espar	0	0,00	0
04_06	1368,43	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
04_07A	754,93	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
04_07B	320,47		Com. Espar	0	0,00	0
04_08	427,69	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
04_09	1498,48		Com. Espar	0	0,00	0
04_10	705,96	IRHOa	Res.Unifam.	1	282,38	1
04_11A	1174,1	IRHOa	Res.Unifam.	2	469,64	2
04_11B	443,65		Com. Espar	0	0,00	0
04_12	1386,11	IRHOa	Res.Unifam.	1	554,44	2
04_13	2051,94	AICJa	Res.Unifam.	1	600,00	2
TOTAL	**18.566,06**			11	**3.945,12**	14

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-04 Roma					
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías (nºplantas) IR-HOa (2)	Tipologías (nºplantas) AI-CJa (2)	Parámetros de comprobación
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	21.602			
Sup. Neta Residencial	m2s	12.759	5.045	7.714	
Sup. Edificable Neta	m2s	**12.759**	5.045	7.714	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	0,35	
Edificabilidad Máxima	m2c	**3.945**	1.845	2.100	
Número total de Viviendas	viv.	11			> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	5,1			> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	6,5			< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	910			
Dotación/Equipamiento	m2s	0			
Total	m2s	**910**			> 789 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


323,8
1%
8
04-02
324,1
TC-103
SRAR-AUAis
TC-02-006
RU-AICJa 2
330,0
04-01
TC-02-007
EL-PZ
04-03
10
9%
TC-02-004
RU-IRHOa 2
TC-02-ROMA
SRAR
04-04
336,1
04-05
TC-02-001
RU-AICJa 2
04-06
TC-02-003
EL-CL
04-07
04-08
TC-02-002
RU-IRHOa 2
04-09
10%
04-10
11%
04-11
04-12
347,5
351.1
04-13
TC-02-005
RU-AICJa 2
0 10 20 30 40 50
metros

Código	AR-05	SO-06
Denominación	Santo Domingo	

Descripción

Asentamiento situado al Oeste del municipio y al Oeste de la carretera TF-124, muy cerca del Socorro, en una zona con un marcado carácter agrícola.

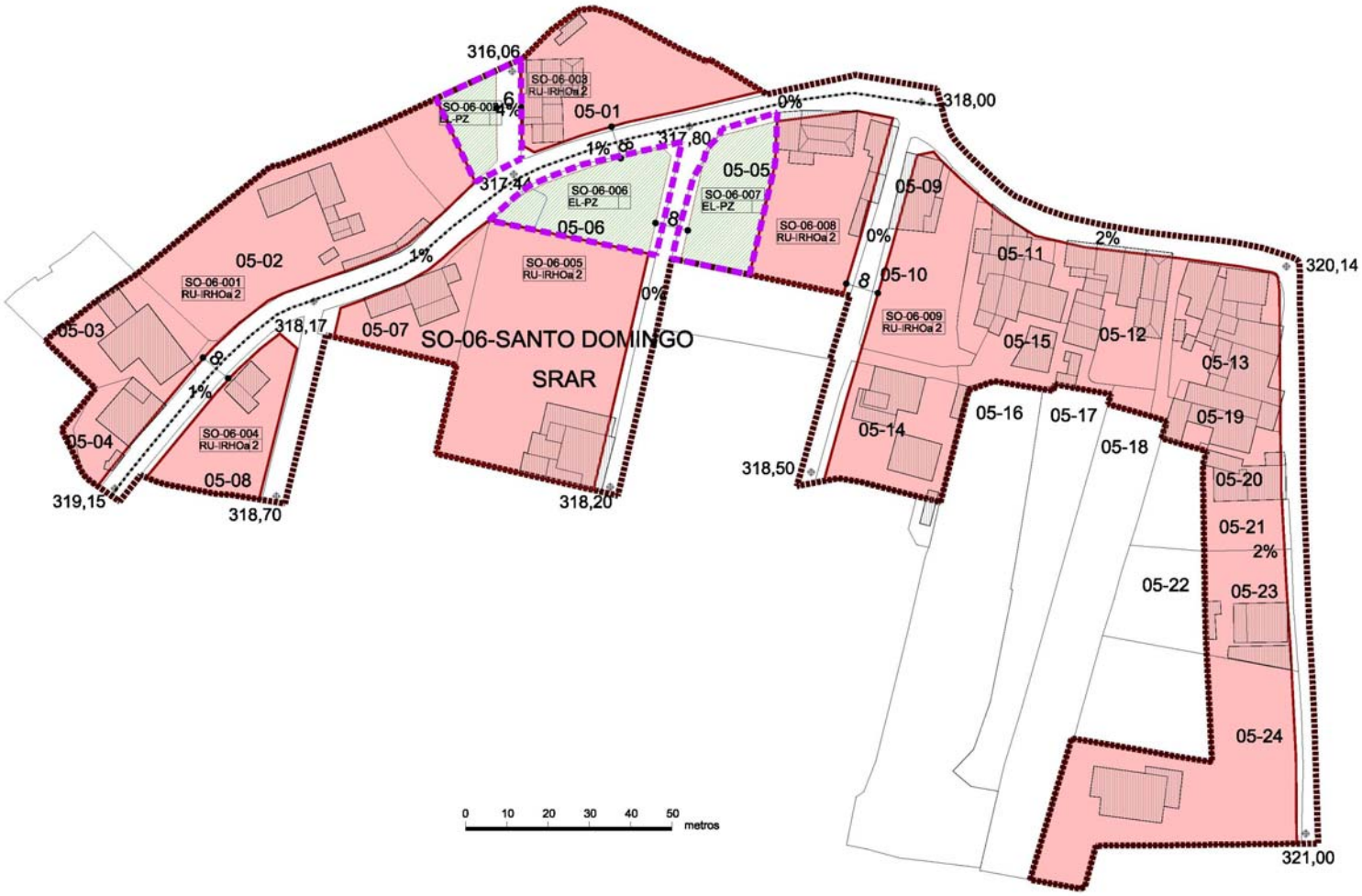
Las parcelas de gran tamaño y mayoritariamente alargadas aunque contengan edificaciones (vivienda unifamiliares), están dedicadas al cultivo de frutas, cereales, papas y viñas, ya que la zona tiene unas condiciones naturales muy favorables para ello. Esta zona se caracteriza también por sus invernaderos, que propician una producción más abundante, enfocada al comercio.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
05_01	1127,18	IRHOa	Res.Unifam.	1	450,87	2
05_02	1857,12	IRHOa	Res.Unifam.	1	742,85	3
05_03	683,93	IRHOa	Res.Unifam.	1	273,57	1
05_04	318,91	IRHOa	Res.Unifam.	1	127,56	1
05_05A	1043,71	IRHOa	Res.Unifam.	2	417,48	2
05_05B	571,9		Com. Espar	0	0,00	0
05_06A	2300,79	IRHOa	Res.Unifam.	1	1200,00	4
05_06A	625,99		Com. Espar	0	0,00	0
05_07	568,79	IRHOa	Res.Unifam.	1	227,52	1
05_08	714,75	IRHOa	Res.Unifam.	1	285,90	1
05_09	162,49	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
05_10	755,56	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
05_11	585,54	IRHOa	Res.Unifam.	1	234,22	1
05_12	693,83	IRHOa	Res.Unifam.	1	277,53	1
05_13	782,75	IRHOa	Res.Unifam.	2	300,00	1
05_14	802,08	IRHOa	Res.Unifam.	2	300,00	1
05_15	419,76	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
05_18	58,13	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
05_19	328,32	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
05_20	246,34	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
05_21	255,43	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
05_23	545,68	IRHOa	Res.Unifam.	1	218,27	1
05_24	1913,34	IRHOa	Res.Unifam.	1	765,34	3
05_25	305,93	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
05_25	283,35		Com. Espar	0	0,00	0
TOTAL	**17.951,60**			21	**6.121,11**	**24**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-05 Santo Domingo					
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías (nºplantas) IR-HOa (2)	Parámetros de comprobación	
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	23.132			
Sup. Neta Residencial	m2s	16.470	16.470		
Sup. Edificable Neta	m2s	**16.470**	16.470		
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4		
Edificabilidad Máxima	m2c	**6.121**	6.121		
Número total de Viviendas	viv.	21		> 10 viv.	
Densidad Mínima	viv./Ha	9,1			> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	10,4			< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	1.481			
Dotación/Equipamiento	m2s	0			
Total	m2s	**1.481**		> 1.224 m2s (20 m2s/100 m2c)*	

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


316,06
SO-06-003
RU-IRHOa 2
SO-06-002
EL-PZ
05-01
0%
318,00
1%
317,80
317,41
05-05
SO-06-006
EL-PZ
SO-06-007
EL-PZ
05-06
05-09
SO-06-008
RU-IRHOa 2
0%
2%
320,14
05-02
SO-06-001
RU-IRHOa 2
1%
SO-06-005
RU-IRHOa 2
05-10
05-11
05-03
318,17
05-07
SO-06-SANTO DOMINGO
SRAR
SO-06-009
RU-IRHOa 2
05-15
05-12
05-13
1%
05-04
SO-06-004
RU-IRHOa 2
05-14
05-16
05-17
05-19
05-18
318,50
05-08
319,15
318,70
318,20
05-20
05-21
2%
05-22
05-23
05-24
0 10 20 30 40 50
metros
321,00

Código	AR-06	SO-09
Denominación	Molina	

Descripción

Asentamiento al Suroeste del municipio, atravesado por la TF-154, que va desde El Portezuelo a El Socorro. Está formado por viviendas unifamiliares que se apoyan a ambos lados de la carretera.

En el extremo norte del asentamiento se encuentra el colegio público, que ocupa gran parte de la extensión del asentamiento. Es cruzado por una carretera que llega hasta el embalse de Valle Molina, de gran importancia para el municipio.

Aunque se trata de un asentamiento de grandes dimensiones con parcelas de tamaño medio, existen varias parcelas que ocupan una gran superficie, lo que afecta al cálculo total.

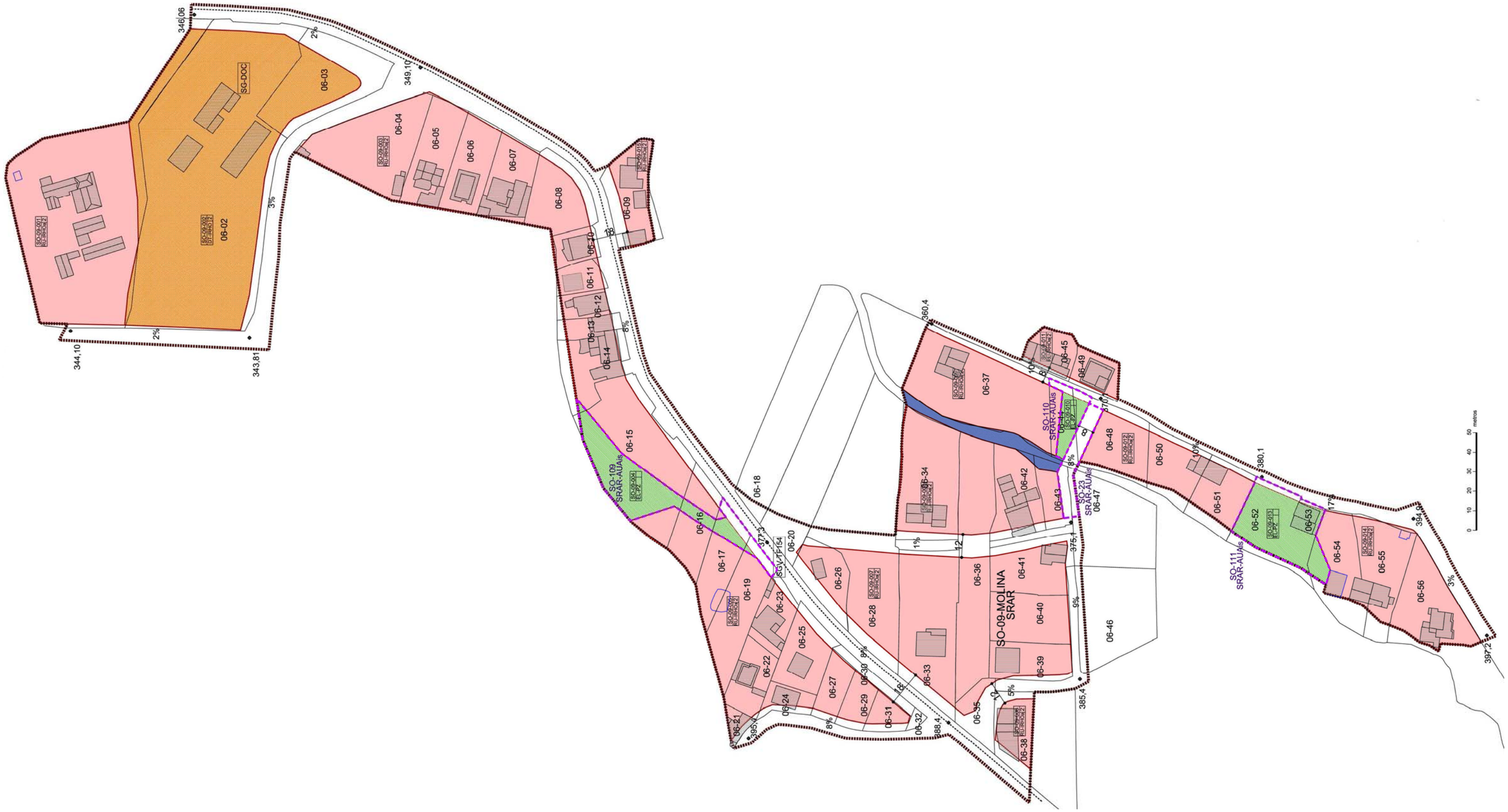
Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
06_01	5664,19	IRHOa	Res.Unifam.	1	2265,68	11
06_02	9799,21	IRHOa	Com-Educ	0	3919,68	0
06_03	1086,34	IRHOa	Com-Educ	0	434,54	0
06_04	2005,82	IRHOa	Res.Unifam.	2	802,33	4
06_05	1092,18	IRHOa	Res.Unifam.	3	436,87	2
06_06	947,60	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
06_07	939,52	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	2
06_08	870,31	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	2
06_09	801,14	IRHOa	Res.Unifam.	3	300,00	3
06_10	336,98	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
06_11	335,88	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
06_12	304,07	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
06_13	247,54	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
06_14	712,52	IRHOa	Res.Unifam.	2	285,01	1
06_15A	1400,94	IRHOa	Res.Unifam.	0	560,38	2
06_15B	1147,68		Com. Espar	0	0,00	0
06_15C	268,8	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
06_16A	203,09	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
06_16B	121,55		Com. Espar	0	0,00	0
06_16C	466,19	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
06_17A	627,78	IRHOa	Res.Unifam.	0	251,11	1
06_17B	144,43		Com. Espar	0	0,00	0
06_19	119,07	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
06_21	111,39	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
06_22	673,71	IRHOa	Res.Unifam.	2	269,48	1
06_23	555,25	IRHOa	Res.Unifam.	1	222,10	1
06_24	249,68	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
06_25	769,27	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
06_26	475,61	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
06_27	396,02	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
06_28	1202,57	IRHOa	Res.Unifam.	0	481,03	2
06_29	324,24	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0

06_31	226,63	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
06_33	1970,09	IRHOa	Res.Unifam.	1	788,04	3
06_34	1763,29	IRHOa	Res.Unifam.	2	705,32	3
06_35	157,48	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
06_36A	1129,73	IRHOa	Res.Unifam.	1	451,89	2
06_36B	898,86	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
06_37	2760,52	IRHOa	Res.Unifam.	1	1104,21	5
06_38	501,72	IRHOa	Res.Unifam.	1	200,69	1
06_39	722,94	IRHOa	Res.Unifam.	1	289,18	1
06_40	1016,9	IRHOa	Res.Unifam.	0	406,76	2
06_41	892,46	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
06_42	900,84	IRHOa	Res.Unifam.	2	360,34	2
06_43	265,80	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
06_44	300,39		Com. Espar	0	0,00	0
06_45	458,62	IRHOa	Res.Unifam.	2	0,00	0
06_48	814,15	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
06_49	422,23	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
06_50	673,84	IRHOa	Res.Unifam.	1	269,54	1
06_51	665,95	IRHOa	Res.Unifam.	1	266,38	1
06_52	1043,75		Com. Espar	0	0,00	0
06_53	206,47		Com. Espar	1	0,00	0
06_54A	157,89		Com. Espar	0	0,00	0
06_54B	849,07	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
06_55	1065,04	IRHOa	Res.Unifam.	1	426,02	2
06_56	1345,24	IRHOa	Res.Unifam.	1	538,10	2
TOTAL	**55.610,47**			43	**18.434,64**	**63**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-06 Molina				
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías IR-HOa (2)	Parámetros de comprobación
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	76.404		
Sup. Neta Residencial	m2s	41.603	41.603	
Sup. Edificable Neta	m2s	**52.488**	**52.488**	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	
Edificabilidad Máxima	m2c	**18.435**	18.435	
Número total de Viviendas	viv.	43		> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	5,6		> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	8,2		<30viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	3.122		
Dotación/Equipamiento	m2s	10.886		
Total	m2s	**14.008**		> 3.687 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


SG-DOC
06-02
06-03
06-04
06-05
06-06
06-07
06-08
06-09
06-10
06-11
06-12
06-13
06-14
06-15
06-16
06-17
06-18
06-19
06-20
06-21
06-22
06-23
06-24
06-25
06-26
06-27
06-28
06-29
06-30
06-31
06-32
06-33
06-34
06-35
06-36
06-37
06-38
06-39
06-40
06-41
06-42
06-43
06-45
06-46
06-47
06-48
06-49
06-50
06-51
06-52
06-53
06-54
06-55
06-56
SO-09-MOLINA
SRAR
SO-109
SRAR-AUAis
SO-110
SRAR-AUAis
SO-111
SRAR-AUAis
SGV-TF154
346,06
349,10
344,10
343,81
360,4
380,1
385,4
388,4
397,2
metros

Código	AR-07	PO-02
Denominación	La Padilla Baja	

Descripción

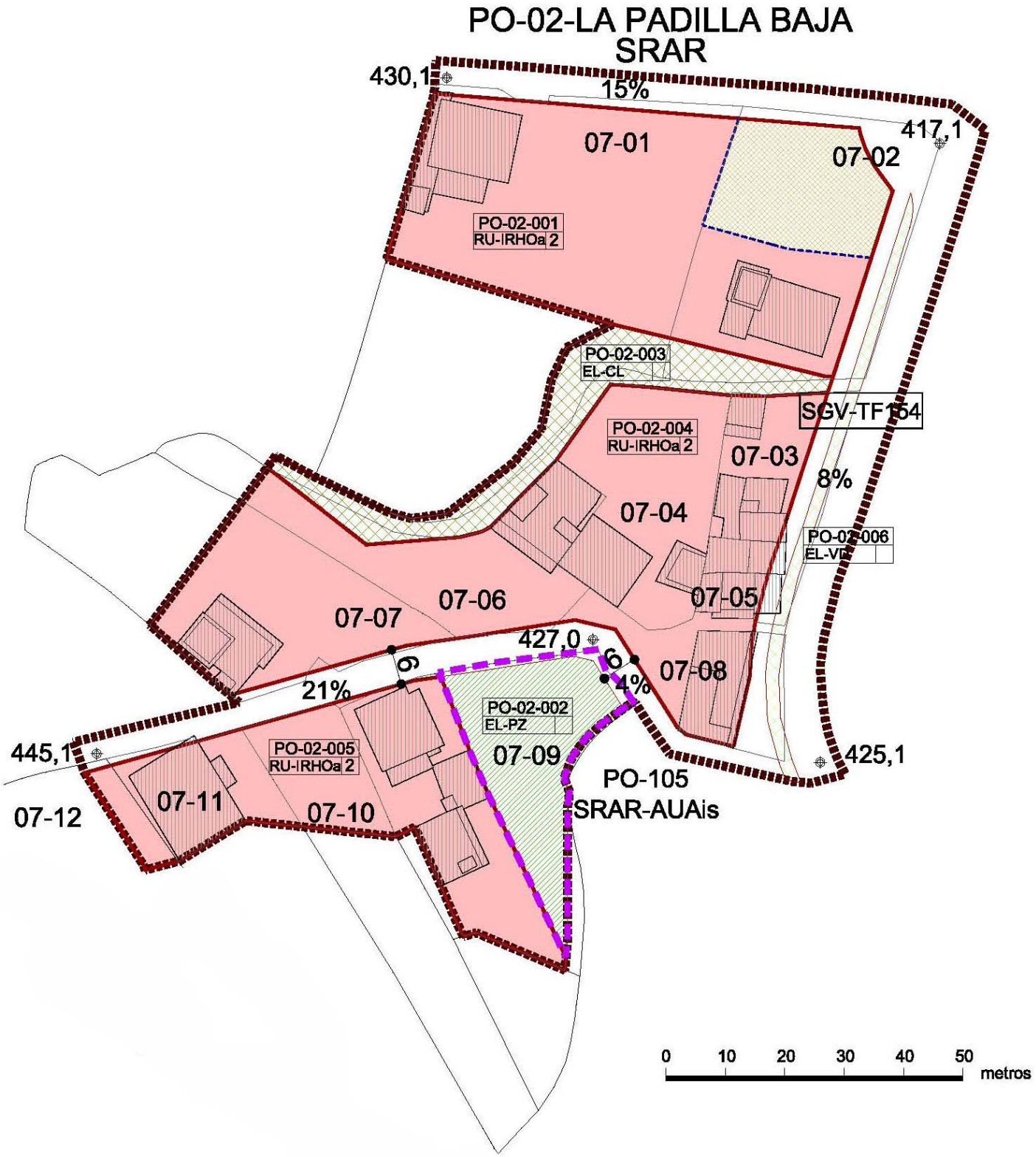
Se trata de un asentamiento que está en la misma carretera TF-154, que va desde el Portezuelo hasta el Socorro, al suroeste del municipio. Las parcelas, de mediano tamaño, contienen edificaciones aleatorias, sin alineación con la calle. Estas edificaciones son viviendas unifamiliares de carácter residencial acotadas entre la ladera y la carretera.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
07_01	1690,47	IRHOa	Res.Unifam.	1	676,19	3
07_02	1.123,26	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
07_03	377,59	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
07_04	848,33	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
07_05	111,25	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
07_06	758,89	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
07_07	834,99	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
07_08	372,46	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
07_09A	660,57		Com. Espar	0	0,00	0
07_09B	762,14	IRHOa	Res.Unifam.	2	300,00	1
07_10	326,16	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
07_11	375,68	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
07_12	93,44	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
TOTAL	**8.335,23**			11	**2.176,19**	**8**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-07 Padilla Baja				
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías (nºplantas) IR-HOa (2)	Parámetros de comprobación
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	11.618		
Sup. Neta Residencial	m2s	7.675	7.675	
Sup. Edificable Neta	m2s	**7.675**	7.675	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	
Edificabilidad Máxima	m2c	**2.176**	2.176	
Número total de Viviendas	viv.	11		> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	9,4		> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	6,9		<30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	661		
Dotación/Equipamiento	m2s	0		
Total	m2s	**661**		> 465 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


PO-02-LA PADILLA BAJA
SRAR
430,1
15%
417,1
07-01
07-02
PO-02-001
RU-IRHOa 2
PO-02-003
EL-CL
SGV-TF154
PO-02-004
RU-IRHOa 2
07-03
8%
07-04
PO-02-006
EL-VD
07-05
07-06
07-07
427,0
6
6
4%
07-08
21%
PO-02-002
EL-PZ
445,1
PO-02-005
RU-IRHOa 2
07-09
425,1
PO-105
SRAR-AUAis
07-11
07-12
07-10
0 10 20 30 40 50
metros

Código	AR-08	PO-01
Denominación	La Padilla Alta	

Descripción

El asentamiento de La Padilla Alta, con forma alargada y extensa, se encuentra al Suroeste del municipio, en el límite del mismo, frontera con el municipio de La Laguna, con acceso también desde Guamasa.

Se trata de una zona con una abrupta topografía y por tanto dificultosa comunicación. Debido a estas condiciones, las parcelas, que son tanto de pequeño como gran tamaño, se basan en cultivo de auto-consumo, para abastecimiento de las propias viviendas unifamiliares asentadas en esta zona.

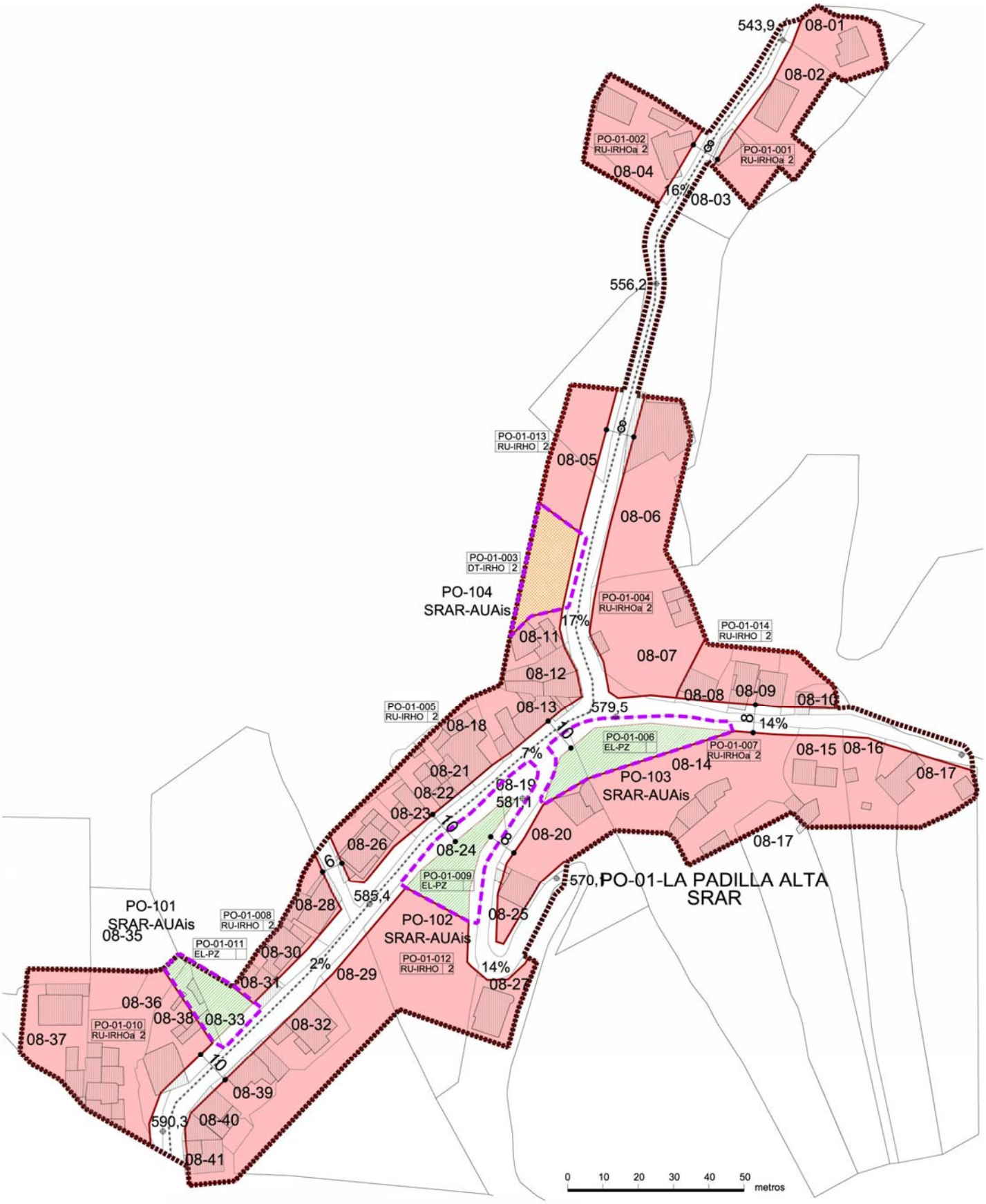
Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
08_01	364,87	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_02	467,19	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_03	224,86	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_04	723,42	IRHOa	Res.Unifam.	2	289,37	2
08_05A	509,32	IRHOu	Res.Unifam.	0	534,79	3
08_05B	374,28	IRHOa	Com. Otros	0	149,71	0
08_06	824,65	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
08_07	913,82	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
08_08	199,46	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_09	226,36	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_10	179,82	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_11	185,58	IRHOu	Res.Unifam.	1	194,86	1
08_12	212,49	IRHOu	Res.Unifam.	1	223,11	1
08_13	290,51	IRHOu	Res.Unifam.	1	300,00	1
08_14A	1362,64	IRHOa	Res.Unifam.	1	545,06	2
08_14B	353,18		Com. Espar	0	0,00	0
08_15	409,46	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_16	287,69	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
08_17	434,1	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_18	216,28	IRHOu	Res.Unifam.	1	227,09	1
08_19	10,51		Com. Espar	0	0,00	0
08_20A	94,72		Com. Espar	0	0,00	0
08_20B	449,48	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_21	74,91	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_22	165,72	IRHOu	Res.Unifam.	1	174,01	1
08_23	134,74	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_24A	331,69		Com. Espar	0	0,00	0
08_24B	844,03	IRHOu	Res.Unifam.	0	886,23	5
08_25	145,74	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_26	309,88	IRHOu	Res.Unifam.	1	325,37	2
08_27	264,09	IRHOu	Res.Unifam.	1	277,29	1
08_28	192,22	IRHOu	Res.Unifam.	1	201,83	1
08_29	713,26	IRHOu	Res.Unifam.	0	748,92	4

08_30	156,56	IRHOu	Res.Unifam.	1	164,39	1
08_31	74,81	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_32	313,91	IRHOu	Res.Unifam.	1	329,61	2
08_33	281,75		Com. Espar	0	0,00	0
08_34	75,06	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
08_35	149,02	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
08_36	630,86	IRHOa	Res.Unifam.	1	252,34	1
08_37	488,49	IRHOa	Res.Unifam.	2	0,00	0
08_38	392,32	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_39	226,93	IRHOu	Res.Unifam.	1	238,28	1
08_40	146,05	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
08_41	138,01	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
TOTAL	**15.564,74**			35	**6.662,26**	**32**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-08 La Padilla Alta					
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías		Parámetros de comprobación
			IR-HOa (2)	IR-HOu(2)	
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	20.438			
Sup. Neta Residencial	m2s	14.119	8.949	5.169	
Sup. Edificable Neta	m2s	**14.119**	8.949	5.169	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	1,05	
Edificabilidad Máxima	m2c	**6.662**	1.687	4.975	
Número total de Viviendas	viv.	35			> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	17,1			> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	15,7			< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	1.072			
Dotación/Equipamiento	m2s	374			
Total	m2s	**1.446**			>1.332 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


543,9
08-01
08-02
PO-01-002
RU-IRHOa 2
PO-01-001
RU-IRHOa 2
08-04
16%
08-03
556,2
PO-01-013
RU-IRHO 2
08-05
08-06
PO-01-003
DT-IRHO 2
PO-104
SRAR-AUAis
PO-01-004
RU-IRHOa 2
17%
PO-01-014
RU-IRHO 2
08-11
08-07
08-12
08-08
08-09
08-10
PO-01-005
RU-IRHO 2
08-13
579,5
08-18
14%
PO-01-006
EL-PZ
PO-01-007
RU-IRHOa 2
7%
08-15
08-16
08-14
08-17
08-21
08-19
PO-103
SRAR-AUAis
08-22
581,1
08-23
08-20
08-26
08-24
08-17
PO-01-009
EL-PZ
570,
PO-01-LA PADILLA ALTA
SRAR
PO-101
SRAR-AUAis
08-35
PO-01-008
RU-IRHO 2
585,4
08-28
PO-102
SRAR-AUAis
08-25
PO-01-011
EL-PZ
08-30
2%
08-29
PO-01-012
RU-IRHO 2
14%
08-31
08-27
08-36
08-38
08-33
08-32
PO-01-010
RU-IRHOa 2
08-37
08-39
590,3
08-40
08-41
0 10 20 30 40 50
metros

Código	AR-09	PO-03
Denominación	Varianes	

Descripción

Varianes se encuentra al Sur del municipio, entre dos barrancos, en una desviación a la derecha, desde la TF-154, camino de Portezuelo al Socorro.

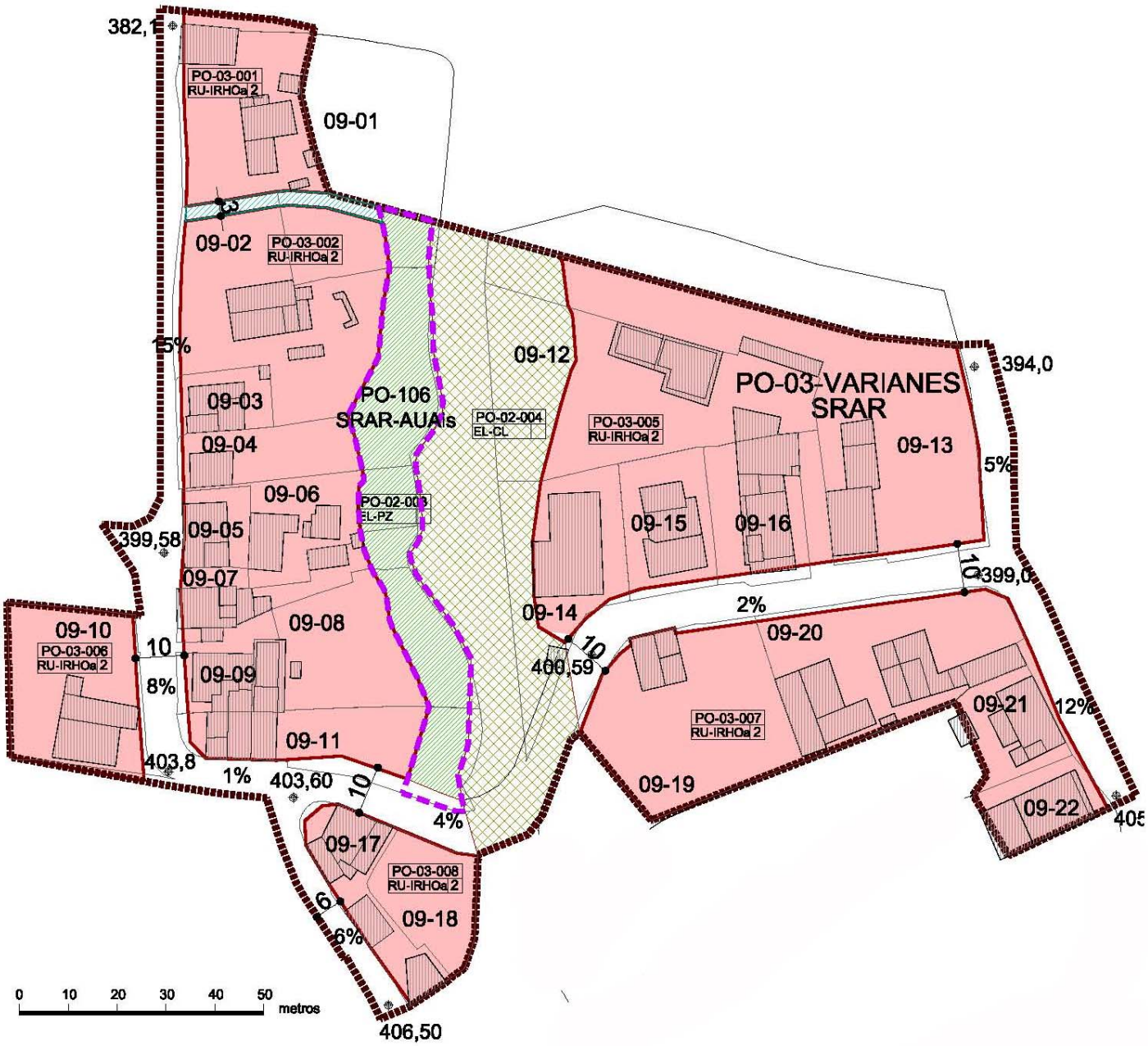
Este asentamiento de pequeñas dimensiones, favorece, por sus características topográficas, el cultivo de la viña, aunque a lo largo de los años ha proliferado la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, sin alineaciones, con carácter residencial.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
09_01A	943,96	IRHOa	Res.Unifam.	2	300,00	1
09_01B	100,78		Com. Espar	0	0,00	0
09_01C	270,35	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
09_02A	1242,61	IRHOa	Res.Unifam.	1	497,04	2
09_02B	522,14		Com. Espar	0	0,00	0
09_03	228,75	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
09_04	393,53	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
09_05	216,02	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
09_06A	422,7	IRHOa	Res.Unifam.	2	0,00	0
09_06B	152,8		Com. Espar	0	0,00	0
09_07A	364,32	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
09_07B	84,03		Com. Espar	0	0,00	0
09_08A	733,13	IRHOa	Res.Unifam.	1	293,25	1
09_08B	306,99		Com. Espar	0	0,00	0
09_09	199,89	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
09_10	836,62	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
09_11A	496,53	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
09_11B	165,75		Com. Espar	0	0,00	0
09_12A	1215,93	IRHOa	Res.Unifam.	1	486,37	2
09_13A	1853,18	IRHOa	Res.Unifam.	1	741,27	3
09_14A	547,13	IRHOa	Res.Unifam.	1	218,85	1
09_15	476,57	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
09_16	642,76	IRHOa	Res.Unifam.	1	257,104	1
09_17	425,76	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
09_18	426,95	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
09_19	1236,10	IRHOa	Res.Unifam.	1	494,44	2
09_20	1193,69	IRHOa	Res.Unifam.	2	477,48	2
09_21	382,68	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
09_22	309,65	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
TOTAL	**16.391,30**			24	**4.065,81**	**16**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-09 Varianes				
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías IR-HOa (2)	Parámetros de comprobación
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	22.922		
Sup. Neta Residencial	m2s	15.059	15.059	
Sup. Edificable Neta	m2s	**15.059**	15.059	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	
Edificabilidad Máxima	m2c	**4.066**	4.066	
Número total de Viviendas	viv.	24		> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	10,5		> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	7,0		<30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	1.332		
Equipamiento Comunitario	m2s	0		
Total	m2s	**1.332**		> 813 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


382,1
PO-03-001
RU-IRHOa 2
09-01
09-02
PO-03-002
RU-IRHOa 2
15%
09-03
09-04
PO-106
SRAR-AUAIs
PO-02-004
EL-CL
09-12
PO-03-VARIANES
SRAR
394,0
PO-03-005
RU-IRHOa 2
09-13
5%
09-06
PO-02-003
EL-PZ
09-05
399,58
09-15
09-16
09-07
399,0
09-10
PO-03-006
RU-IRHOa 2
10
09-08
09-14
2%
09-20
09-09
8%
400,59
PO-03-007
RU-IRHOa 2
09-21
12%
09-11
403,8
1%
403,60
09-19
09-22
4%
09-17
PO-03-008
RU-IRHOa 2
09-18
6%
0 10 20 30 40 50 metros
406,50

Código	AR-10	PO-04
Denominación	Portezuelo Bajo	

Descripción

Este asentamiento, situado al Sur de municipio, con acceso desde la TF-154 desviándose por el camino Padilla Baja, tiene una forma alargada y está formado por parcelas aterrazadas de grandes dimensiones, que contienes tanto vivienda unifamiliares, que ha proliferado con los años, como zonas de cultivo, mayoritariamente de vid. No todas las parcelas están construidas con carácter residencial.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
10_01	394,57	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
10_02	933,13	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
10_03	277,85	IRHOu	Res.Unifam.	1	291,74	1
10_04	234,57	IRHOu	Res.Unifam.	1	246,30	1
10_05	274,12	IRHOu	Res.Unifam.	1	287,83	1
10_06	358,28	IRHOu	Res.Unifam.	0	376,19	2
10_07	296,65	IRHOu	Res.Unifam.	1	300,00	1
10_08	304,27	IRHOu	Res.Unifam.	1	319,48	2
10_09	276,18	IRHOu	Res.Unifam.	0	289,99	1
10_10	543,22	IRHOu	Res.Unifam.	1	570,38	3
10_11A	2067,88	AICJa	Res.Unifam.	1	600,00	2
10_11B	918,89		Com. Espar	0	0,00	0
10_11C	764,48	AICJa	Res.Unifam.	0	0,00	0
10_12	2279,32	AICJa	Res.Unifam.	0	600,00	2
10_13	1883,3	AICJa	Res.Unifam.	1	600,00	2
10_14A	1993,52	AICJa	Res.Unifam.	1	600,00	2
10_14B	419,56		Com. Espar	0	0,00	0
10_15	99,03		Com. Espar	0	0,00	0
10_16A	870,22	AICJa	Res.Unifam.	0	0,00	0
10_16B	734,88		Com. Espar	0	0,00	0
10_17A	386,01	AICJa	Res.Unifam.	0	0,00	0
10_17B	191,1		Com. Espar	0	0,00	0
10_18	130,4	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
10_19	262,79	IRHOu	Res.Unifam.	1	275,93	1
10_20	138,46	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
10_21	213,75	IRHOu	Res.Unifam.	1	224,44	1
10_22	716,62	IRHOu	Res.Unifam.	1	752,45	4
10_23	526,88	IRHOu	Res.Unifam.	1	553,22	3
10_24	846,33	IRHOu	Res.Unifam.	1	888,65	5
10_25	673,88	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
10_26	483,18	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
10_27	627,64	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
10_28	775,85	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
10_29	880,37	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1

10_30	99,48	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
10_31	97,15	IRHOu	Res.Unifam.	1	102,01	1
10_32	861,36	IRHOu	Res.Unifam.	1	904,43	5
10_33	241,51	IRHOu	Res.Unifam.	1	253,59	1
10_34	282,03	IRHOu	Res.Unifam.	1	296,13	1
10_35	297,09	IRHOu	Res.Unifam.	1	300,00	1
10_36	313,78	IRHOu	Res.Unifam.	1	329,47	2
TOTAL	**24.969,58**			27	**10.862,22**	**48**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-10 Portezuelo Bajo						
			Tipologías (nºplantas)			
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	IR- HOu (2)	IR- HOa (2)	AI- CJa (2)	Parámetros de comprobación
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	32.634				
Sup. Neta Residencial	m2s	22.797	7.593	4.960	10.245	
Sup. Edificable Neta	m2s	**22.797**	7.593	4.960	10.245	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		1,05	0,4	0,35	
Edificabilidad Máxima	m2c	**10.862**	7.562	900	2.400	
Número total de Viviendas	viv.	27				> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	8,3				> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	14,7				< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	2.172				
Dotación/Equipamiento	m2s	0				
Total	m2s	**2.172**				>2.172 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*

PO-04-PORTEZUELO BAJO
SRAR
PO-108
SRAR-AUAIs
PO-110
SRAR-AUAIs
10-01
10-02
10-03
10-04
10-05
10-06
10-07
10-08
10-09
10-10
10-11
10-12
10-13
10-14
10-15
10-16
10-17
10-18
10-19
10-20
10-21
10-22
10-23
10-24
10-25
10-26
10-27
10-28
10-29
10-32
10-35
10-36
426,31
427,51
444,45
460,50
472,42
487,5
501,30
2%
13%
12%
10%
0
10
20
30
40
50
metros

Código	AR-11	PO-05
Denominación	Las Piteras	

Descripción

Se trata de un pequeño asentamiento al Sur del municipio, con acceso desde la TF-154, que va desde el Portezuelo al Socorro, por una desviación por la calle de Corazón de Jesús.

Está formada por parcelas de pequeño tamaño que contiene viviendas unifamiliares de carácter residencial y que ocupan la mayor parte de la superficie del asentamiento, exceptuando algunas zonas que se dedican al cultivo de la vid, pues las características topográficas lo favorecen.

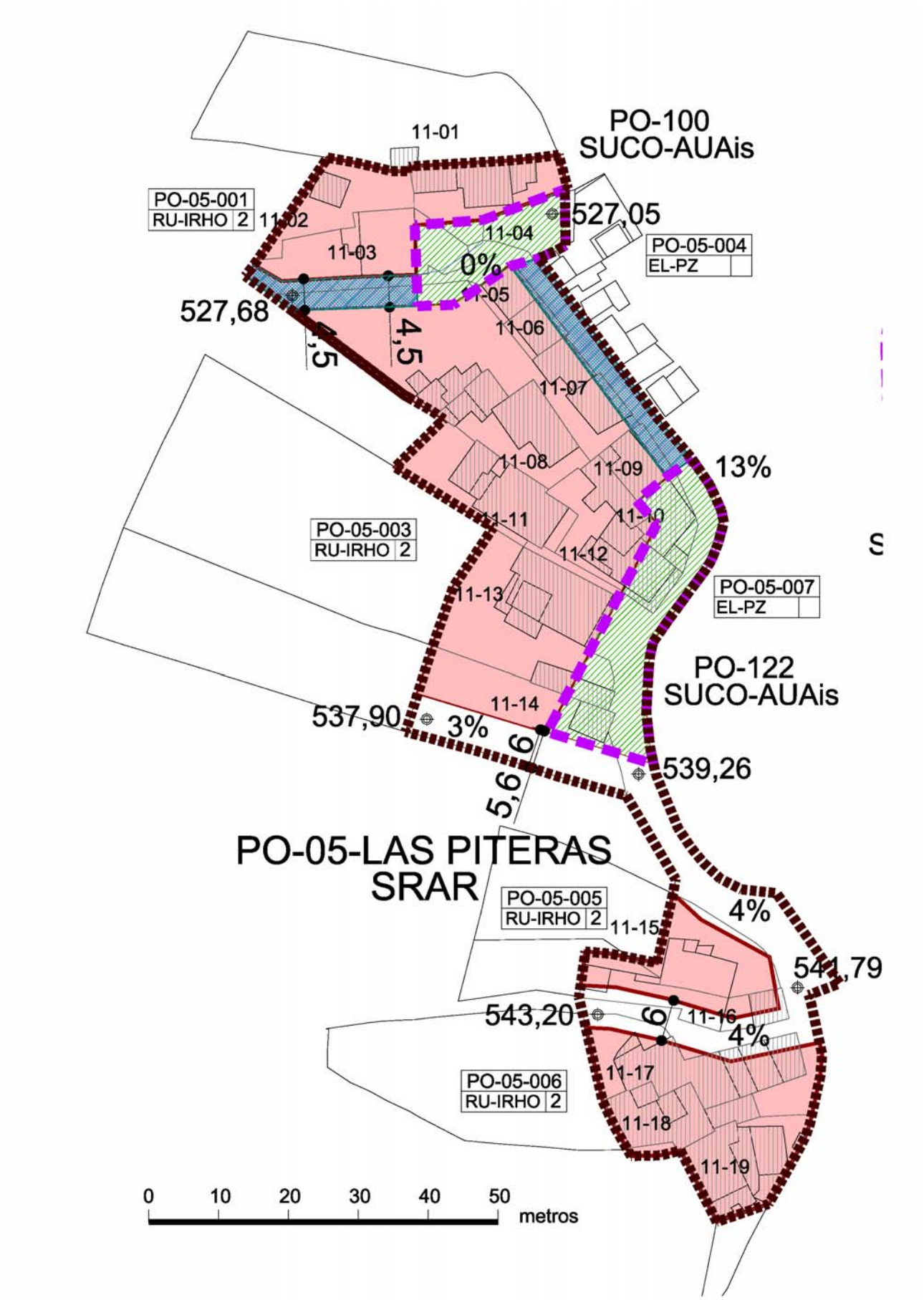
Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
11_01A	157,43	IRHOu	Res.Unifam.	1	165,30	1
11_01B	15,07		Com. Espar	0	0,00	0
11_02	139,1	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
11_03A	162,07	IRHOu	Res.Unifam.	1	170,17	1
11_03B	44,11		Com. Espar	0	0,00	0
11_04	122,77		Com. Espar	0	0,00	0
11_05	36,57	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
11_06	37,55	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
11_07A	429,9	IRHOu	Res.Unifam.	1	451,40	2
11_07B	22,75		Com. Espar	0	0,00	0
11_08	181,46	IRHOu	Res.Unifam.	1	190,53	1
11_09	48,50	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
11_10	69,82		Com. Espar	1	0,00	0
11_11	221,55	IRHOu	Res.Unifam.	1	232,63	1
11_12A	180,30	IRHOu	Res.Unifam.	1	189,32	1
11_12B	45,72		Com. Espar	0	0,00	0
11_13A	362,78	IRHOu	Res.Unifam.	1	300,00	2
11_13B	36,04		Com. Espar	0	0,00	0
11_14A	128,18	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
11_14B	46,44		Com. Espar	0	0,00	0
11_15	150,15	IRHOu	Res.Unifam.	1	157,66	1
11_16	91,14	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
11_17	208,67	IRHOu	Res.Unifam.	1	219,10	1
11_18	180,60	IRHOu	Res.Unifam.	1	189,63	1
11_19	175,59	IRHOu	Res.Unifam.	1	184,37	1
11_20	213,49		Com. Espar	0	0,00	0
TOTAL	**3507,75**			18	**2450,11**	**19**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-11 Las Piteras				
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías IR-HOu (2)	Parámetros de comprobación
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	4.406		
Sup. Neta Residencial	m2s	2.892	2.892	
Sup. Edificable Neta	m2s	**2.892**	2.892	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		1,05	
Edificabilidad Máxima	m2c	**2.450**	2.450	
Número total de Viviendas	viv.	18		> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	40,9		> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	43,1		< 30 viv. /Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	616		
Dotación/ Equipamiento	m2s	0		
Total	m2s	**616**		> 490 m2s (20 m2s/100 m2c)*

En la comprobación del la densidad máxima se han estimado viviendas de hasta 220 m2

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


PO-100
SUCO-AUAis
11-01
PO-05-001
RU-IRHO 2
11-02
527,05
11-04
PO-05-004
EL-PZ
11-03
0%
527,68
11-05
4,5
11-06
11-07
11-08
11-09
13%
11-11
11-10
PO-05-003
RU-IRHO 2
11-12
11-13
PO-05-007
EL-PZ
PO-122
SUCO-AUAis
11-14
537,90
3%
539,26
5,66
PO-05-LAS PITERAS
SRAR
PO-05-005
RU-IRHO 2
11-15
4%
541,79
543,20
6
11-16
4%
11-17
PO-05-006
RU-IRHO 2
11-18
11-19
0
10
20
30
40
50
metros

Código	AR-12	SO-08
Denominación	El Lomo	

Descripción

Este asentamiento está situado en el centro del municipio y tiene su acceso desde la TF-154, por la carretera del barranco de Infierno. La mayoría de sus parcelas muy dispares respecto a su tamaño, están edificadas con viviendas unifamiliares, que se dedican a cultivar viña en la zona

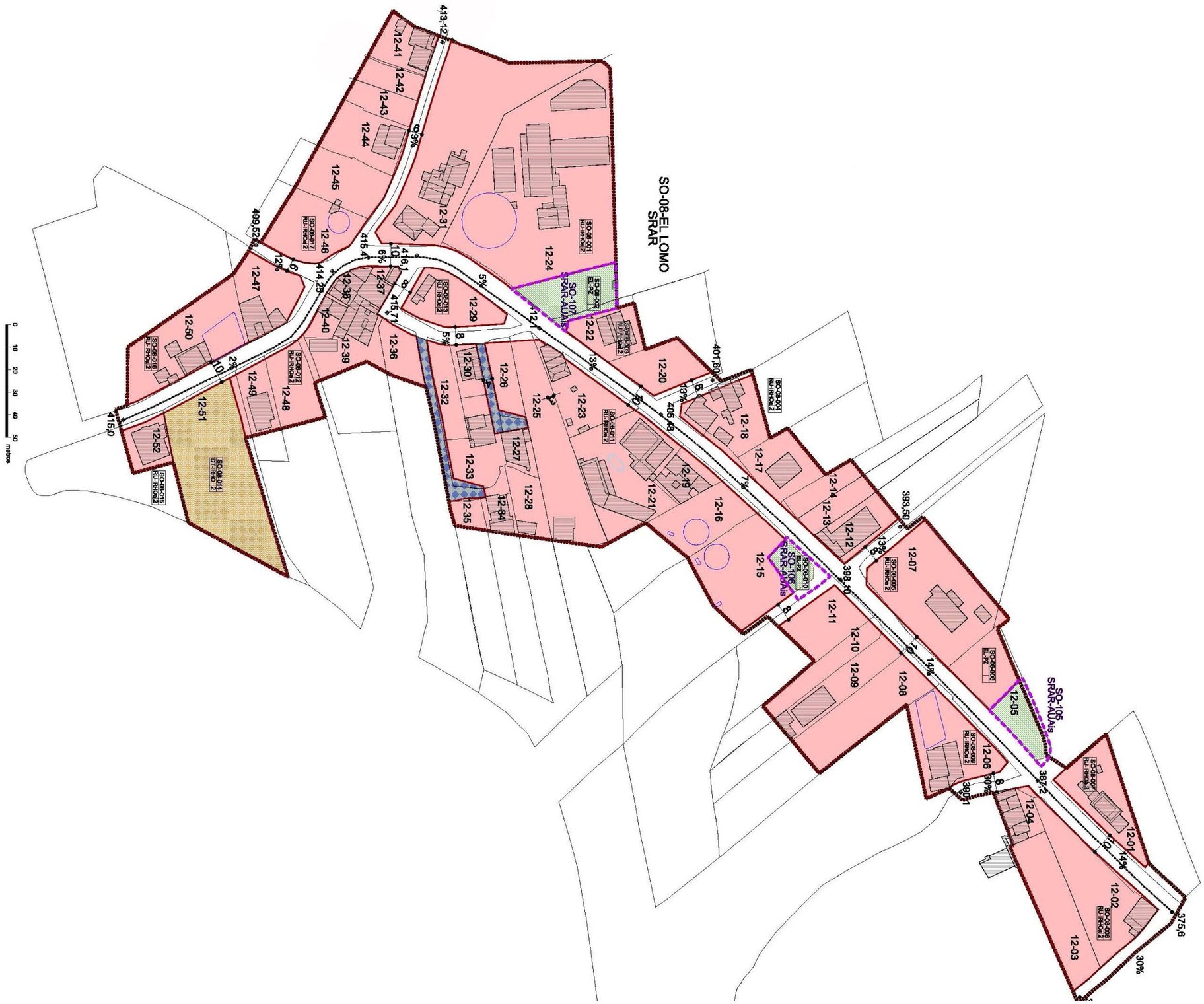
Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
12_01	959,36	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
12_02	1456,45	IRHOa	Res.Unifam.	1	582,58	2
12_03	1125,47	IRHOa	Res.Unifam.	0	450,19	2
12_04	368,38	IRHOa	Res.Unifam.	1	147,35	1
12_05A	611,13	IRHOa	Res.Unifam.	0	244,45	1
11_05B	402,15		Com. Espar	0	0,00	0
12_06	1194,48	IRHOa	Res.Unifam.	1	477,79	2
12_07	2102,3	IRHOa	Res.Unifam.	1	840,92	4
12_08	1210,6	IRHOa	Res.Unifam.	0	484,24	2
12_09	778,03	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
12_10	526,91	IRHOa	Res.Unifam.	0	210,76	1
12_11	691,46	IRHOa	Res.Unifam.	0	276,58	1
12_12	555,9	IRHOa	Res.Unifam.	1	222,36	1
12_13	348,5	IRHOa	Res.Unifam.	0	139,40	1
12_14	350,55	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
12_15A	1400,63	IRHOa	Res.Unifam.	0	560,25	2
11_05B	258,75		Com. Espar	0	0,00	0
12_16	811,14	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
12_17	701,06	IRHOa	Res.Unifam.	1	280,42	1
12_18	894,81	IRHOa	Res.Unifam.	3	300,00	1
12_19	398,33	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
12_20	620,81	IRHOa	Res.Unifam.	0	248,32	1
12_21	1763,73	IRHOa	Res.Unifam.	2	705,49	3
12_22	573,53	IRHOa	Res.Unifam.	1	229,41	1
12_23	778,83	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
12_24A	5169,66	IRHOa	Res.Unifam.	0	2067,86	10
11_24B	775,47		Com. Espar	0	0,00	0
12_25	1591,5	IRHOa	Res.Unifam.	1	636,60	3
12_26	367,18	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
12_27	243,89	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
12_28	420,74	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
12_29	774,86	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
12_30	270,80	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
12_31	3120,64	IRHOa	Res.Unifam.	0	1248,26	6

12_32	437,25	IRHOa	Res.Unifam.	1	174,90	1
12_33	769,95	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
12_34	230,38	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
12_35	185,79	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
12_36	385,67	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
12_37	214,16	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
12_38	207,29	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
12_39	713,94	IRHOa	Res.Unifam.	2	285,58	2
12_40	289,98	IRHOa	Res.Unifam.	1	115,99	1
12_41	504,3	IRHOa	Res.Unifam.	1	201,72	1
12_42	333,48	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
12_43	356,37	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
12_44	782,73	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
12_45	790,95	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
12_46	953,91	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
12_47	786,03	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
12_48	640,69	IRHOa	Res.Unifam.	0	256,28	1
12_49	501,77	IRHOa	Res.Unifam.	1	200,71	1
12_50	1537,9	IRHOa	Res.Unifam.	1	615,16	3
12_51	2445,8	IRHOa	Com. Deport.	0	978,32	0
12_52	399,02	IRHOa	Res.Unifam.	1	159,61	1
TOTAL	**47.085,39**			34	**16.341,52**	**67**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-12 El Lomo				
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías IR-HOa (2)	Parámetros de comprobación
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	56.894		
Sup. Neta Residencial	m2s	43.203	43.203	
Sup. Edificable Neta	m2s	**43.203**	43.203	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	
Edificabilidad Máxima	m2c	**16.342**	16.342	
Número total de Viviendas	viv.	34		> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	6,0		> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	11,8		<30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	1.436		
Dotación/Equipamiento	m2s	2.446		
Total	m2s	**3.882**		> 3.268 m2s (20 m2s/100 m2c)

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


SO-08-EL LOMO
SRAR
SO-107
SRAR-AUAis
SO-106
SRAR-AUAis
SO-105
SRAR-AUAis
0 10 20 30 40 50
metros

Código	AR-13	SO-10
Denominación	La Calderita	

Descripción

Situado en la zona centro del municipio, al sur del asentamiento de El Lomo y al suroeste de la montaña de La Calderita. Se trata de una zona de uso agrícola con edificaciones de viviendas unifamiliares en la ladera de más pendiente. Las parcelas existentes son de tamaño medio y no están todas construidas.

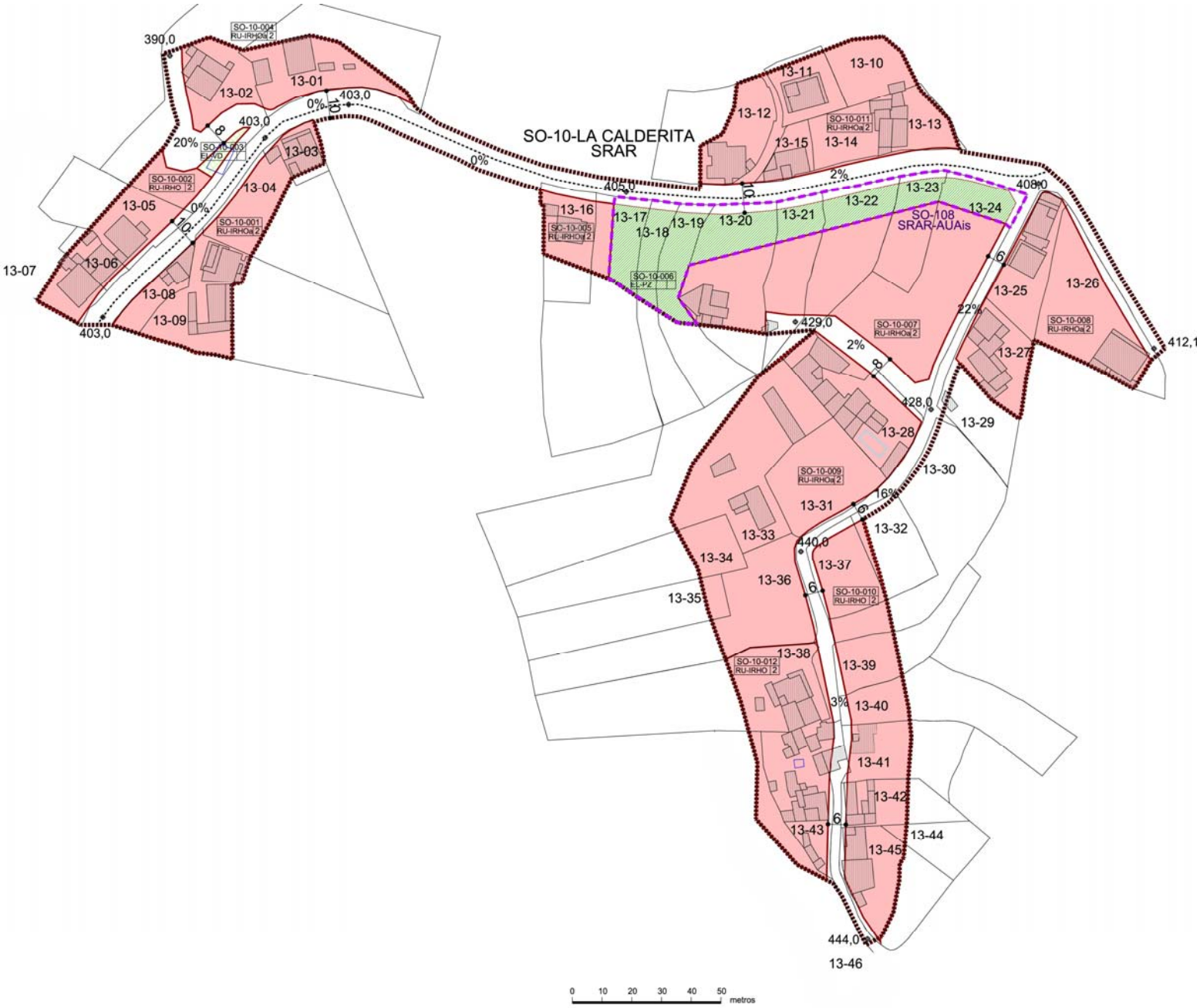
Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
13_01	745,78	IRHOa	Res.Unifam.	1	298,31	1
13_02A	553,87	IRHOa	Res.Unifam.	1	221,55	1
13_02B	257,61	IRHOu	Res.Unifam.	0	270,49	1
13_03	217,72	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
13_04	475,92	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
13_05	430,08	IRHOu	Res.Unifam.	1	300,00	2
13_06	177,87	IRHOu	Res.Unifam.	1	186,76	1
13_07	265,80	IRHOu	Res.Unifam.	1	279,09	1
13_08	278,52	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
13_09	804,35	IRHOa	Res.Unifam.	2	300,00	2
13_10	484,54	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
13_11	411,06	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
13_12	665,56	IRHOa	Res.Unifam.	1	266,22	1
13_13	364,21	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
13_14	523,3	IRHOa	Res.Unifam.	1	209,32	1
13_15	252,84	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
13_16	386,50	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
13_17A	142,23	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
13_17B	278,09		Com. Espar	0	0,00	0
13_18	233,77		Com. Espar	0	0,00	0
13_19	361,19		Com. Espar	0	0,00	0
13_20A	674,73	IRHOa	Res.Unifam.	1	269,89	1
13_20B	354,32		Com. Espar	0	0,00	0
13_21A	370,25	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
13_21B	164,28		Com. Espar	0	0,00	0
13_22A	564,90	IRHOa	Res.Unifam.	0	225,96	1
13_22B	241,63		Com. Espar	0	0,00	0
13_23A	384,81	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
13_23B	137,54		Com. Espar	0	0,00	0
13_24A	1460,06	IRHOa	Res.Unifam.	0	584,02	2
13_24B	244,03		Com. Espar	0	0,00	0
13_25	622,48	IRHOa	Res.Unifam.	2	248,99	1
13_26	1099,97	IRHOa	Res.Unifam.	1	439,99	2
13_27	592,95	IRHOa	Res.Unifam.	1	237,18	1
13_28	959,81	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
13_30	178,95	IRHOu	Res.Unifam.	0	187,90	1
13_31	898,49	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
13_33	1619,13	IRHOa	Res.Unifam.	1	647,65	3
13_34	307,48	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0

13_35	101,88	IRHOu	Res.Unifam.	0	0,00	0
13_36	920,95	IRHOu	Res.Unifam.	0	967,00	6
13_37	532,84	IRHOu	Res.Unifam.	0	559,48	3
13_38	828,57	IRHOu	Res.Unifam.	1	870,00	5
13_39	333,19	IRHOu	Res.Unifam.	0	349,85	2
13_40	253,71	IRHOu	Res.Unifam.	0	266,40	1
13_41	390,02	IRHOu	Res.Unifam.	1	409,52	2
13_42	313,73	IRHOu	Res.Unifam.	1	329,42	2
13_43	814,00	IRHOu	Res.Unifam.	3	854,70	3
13_44	29,43	IRHOu	Res.Unifam.	0	0,00	0
13_45	538,19	IRHOu	Res.Unifam.	2	565,10	2
13_46	252,03	IRHOu	Res.Unifam.	0	264,63	1
TOTAL	**24.495,16**			29	**11.209,43**	**52**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-13 La Calderita					
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías		Parámetros de comprobación
			IR-HOa (2)	IR-HOu(2)	
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	31.059			
Sup. Neta Residencial	m2s	22.480	15.861	6.619	
Sup. Edificable Neta	m2s	**22.480**	15.861	6.619	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	1,05	
Edificabilidad Máxima	m2c	**11.209**	4.549	6.660	
Número total de Viviendas	viv.	29			> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	9,3			> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	16,7			< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	2.015			
Dotación/Equipamiento	m2s	0			
Total	m2s	**2.015**			>2.242 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


SO-10-LA CALDERITA
SRAR
SO-108
SRAR-AUAis
SO-10-004
RU-IRHO 2
SO-10-003
EL-VD
SO-10-002
RU-IRHO 2
SO-10-001
RU-IRHO 2
SO-10-005
RU-IRHO 2
SO-10-006
EL-PZ
SO-10-007
RU-IRHO 2
SO-10-008
RU-IRHO 2
SO-10-009
RU-IRHO 2
SO-10-010
RU-IRHO 2
SO-10-011
RU-IRHO 2
SO-10-012
RU-IRHO 2
13-01
13-02
13-03
13-04
13-05
13-06
13-07
13-08
13-09
13-10
13-11
13-12
13-13
13-14
13-15
13-16
13-17
13-18
13-19
13-20
13-21
13-22
13-23
13-24
13-25
13-26
13-27
13-28
13-29
13-30
13-31
13-32
13-33
13-34
13-35
13-36
13-37
13-38
13-39
13-40
13-41
13-42
13-43
13-44
13-45
13-46
390,0
403,0
405,0
408,0
412,1
429,0
428,0
440,0
444,0
0%
20%
2%
22%
16%
3%
10
8
6
0 10 20 30 40 50 metros

Código	AR-14	TC-05
Denominación	El Naciente	

Descripción

El asentamiento de El Naciente se encuentra al norte del núcleo urbano de Tegueste. El tamaño de las parcelas de esta área es dispar, pero en su gran mayoría contienen una vivienda unifamiliar de carácter residencial y una zona para el cultivo de auto-consumo. La colocación de las edificaciones respecto a la calle es aleatoria y sin alineación.

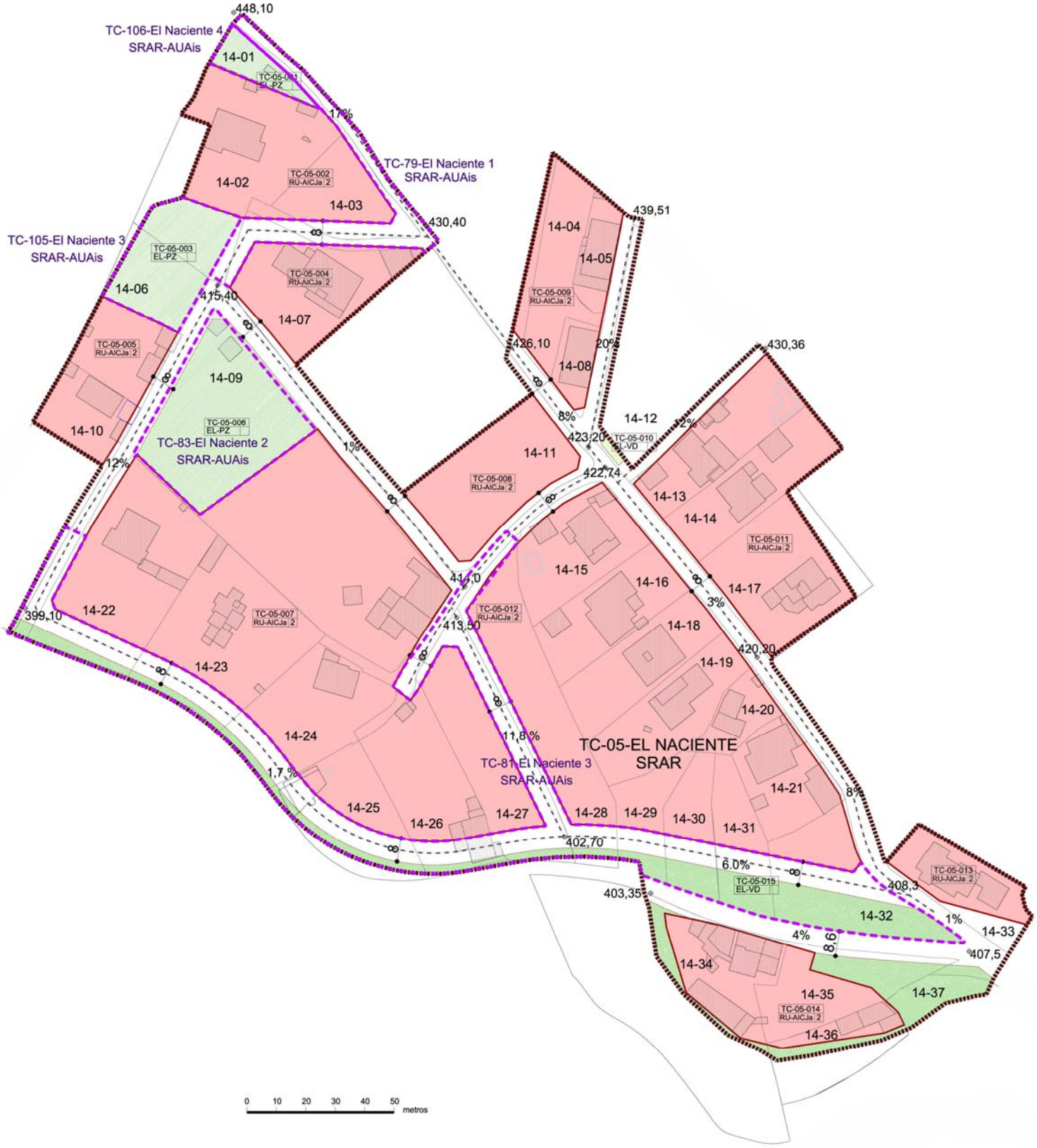
Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
14_01	338,03		Com. Espar	0	0,00	0
14_02A	1737,08	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
14_02B	516,86		Com. Espar	0	0,00	0
14_03	717,81	AICJa	Res.Unifam.	0	0,00	0
14_04	1142,29	AICJa	Res.Unifam.	0	300,00	1
14_05	425,78	AICJa	Res.Unifam.	1	0,00	0
14_06A	753,26	AICJa	Res.Unifam.	1	0,00	0
14_06B	680,92		Com. Espar	0	0,00	0
14_07	1482,52	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
14_08	338,14	AICJa	Res.Unifam.	1	0,00	0
14_09A	3476,4	AICJa	Res.Unifam.	1	900,00	3
14_09B	2161,42		Com. Espar	0	0,00	0
14_10	671,27	AICJa	Res.Unifam.	1	0,00	0
14_11	1618,57	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
14_13	1211,24	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
14_14	1175,64	AICJa	Res.Unifam.	2	300,00	2
14_15	1187,79	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
14_16	1121,17	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
14_17	1519,18	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
14_18	1138,07	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
14_19	1208,23	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
14_20	446,64	AICJa	Res.Unifam.	1	0,00	0
14_21	915,93	AICJa	Res.Unifam.	2	300,00	1
14_22A	1945,72	AICJa	Res.Unifam.	1	600,00	2
14_23A	1841,39	AICJa	Res.Unifam.	1	600,00	2
14_24A	1341,2	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
14_25A	602,43	AICJa	Res.Unifam.	1	0,00	0
14_26A	1325,27	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
14_27A	1091,77	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
14_28A	1606,47	AICJa	Res.Unifam.	0	300,00	1
14_29A	404,1	AICJa	Res.Unifam.	0	0,00	0
14_30A	391,86	AICJa	Res.Unifam.	0	0,00	0
14_31A	414,73	AICJa	Res.Unifam.	0	0,00	0

14_32A	403,34	AICJa	Res.Unifam.	0	0,00	0
14_33	767,55	AICJa	Res.Unifam.	1	0,00	0
14_34A	1033,19	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
14_35A	727,84	AICJa	Res.Unifam.	0	0,00	0
14_36A	289,36	AICJa	Res.Unifam.	1	0,00	0
TOTAL	**40.170,46**			28	**7.200,00**	**25**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-14 El Naciente				
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías AI-CJa (2)	Parámetros de comprobación
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	54.365		
Sup. Neta Residencial	m2s	36.473	36.473	
Sup. Edificable Neta	m2s	36.473	36.473	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,35	
Edificabilidad Máxima	m2c	**7.200**	7.200	
Número total de Viviendas	viv.	28		> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	5,2		> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	4,6		< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	3.697		
Dotación/Equipamiento	m2s	0		
Total	m2s	3.697		>1.440 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


448,10
TC-106-El Naciente 4
SRAR-AUAis
14-01
TC-05-001
EL-PZ
17%
TC-79-El Naciente 1
SRAR-AUAis
14-02
TC-05-002
RU-AICJa 2
14-03
430,40
439,51
14-04
14-05
TC-05-009
RU-AICJa 2
TC-105-El Naciente 3
SRAR-AUAis
TC-05-003
EL-PZ
14-06
415,40
TC-05-004
RU-AICJa 2
14-07
426,10
20%
14-08
430,36
TC-05-005
RU-AICJa 2
14-09
14-10
TC-05-006
EL-PZ
TC-83-El Naciente 2
SRAR-AUAis
12%
1%
8%
14-12
423,20
TC-05-010
EL-VD
2%
14-11
422,74
TC-05-008
RU-AICJa 2
14-13
14-14
TC-05-011
RU-AICJa 2
14-15
14-16
14-17
3%
399,10
14-22
TC-05-007
RU-AICJa 2
413,50
TC-05-012
RU-AICJa 2
14-18
420,20
14-19
14-23
14-20
14-24
11,8%
TC-05-EL NACIENTE
SRAR
TC-81-El Naciente 3
SRAR-AUAis
1,7%
14-21
8%
14-25
14-26
14-27
14-28
14-29
14-30
14-31
402,70
6,0%
TC-05-015
EL-VD
408,3
TC-05-013
RU-AICJa 2
403,35
14-32
1%
14-33
4%
8,6
407,5
14-34
14-35
14-37
TC-05-014
RU-AICJa 2
14-36
0 10 20 30 40 50
metros

Código	AR-15	TC-06
Denominación	Peñuelas I	

Descripción

Las Peñuelas está situado al Sur de La Ciudad Deportiva de Tegueste y tiene acceso por un camino asfaltado perpendicular a la TF-13. Se trata de un asentamiento alargado que se prolonga a lo largo de este camino asfaltado con una ligera pendiente.

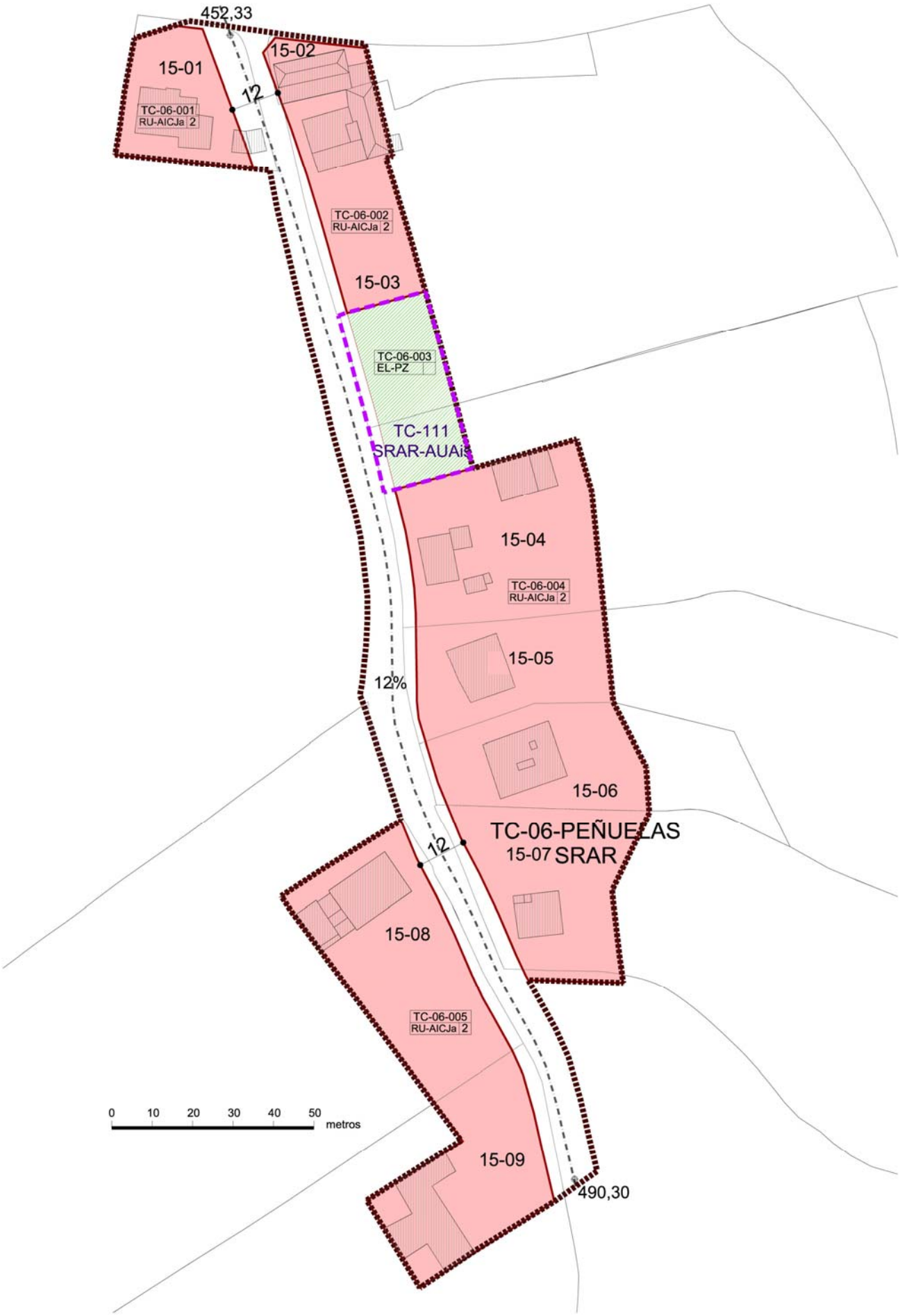
Las parcelas se apoyan a los lados del camino con variedad de tamaños; mayores a medida que se acercan al núcleo urbano de Tegueste.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
15_01	827,56	AICJa	Res.Unifam.	1	0,00	0
15_02	311,22	AICJa	Res.Unifam.	1	0,00	0
15_03A	1122,12	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
15_03B	576,87		Com. Espar	0	0,00	0
15_04A	1809,25	AICJa	Res.Unifam.	2	600,00	2
15_04B	326,42		Com. Espar	0	0,00	0
15_05	1139,29	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
15_06	1186,10	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
15_07	1441,32	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
15_08	1825,71	AICJa	Res.Unifam.	1	600,00	2
15_09	1347,65	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
TOTAL	**11.913,51**			10	**2.700,00**	9

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-15 Peñuelas				
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías AI-CJa (2)	Parámetros de comprobación
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	15.463		
Sup. Neta Residencial	m2s	11.010	11.010	
Sup. Edificable Neta	m2s	11.010	11.010	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,35	
Edificabilidad Máxima	m2c	**2.700**	2.700	
Número total de Viviendas	viv.	10		> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	6,5		> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	5,8		< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	902		
Dotación/Equipamiento	m2s	0		
Total	m2s	**902**		> 540 m2s (20 m2s/100m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


452,33
15-01
15-02
12
TC-06-001
RU-AICJa 2
TC-06-002
RU-AICJa 2
15-03
TC-06-003
EL-PZ
TC-111
SRAR-AUAis
15-04
TC-06-004
RU-AICJa 2
15-05
12%
15-06
TC-06-PEÑUELAS
15-07 SRAR
12
15-08
TC-06-005
RU-AICJa 2
0 10 20 30 40 50
metros
15-09
490,30

Código	AR-16	PA-01
Denominación	El Barrial	

Descripción

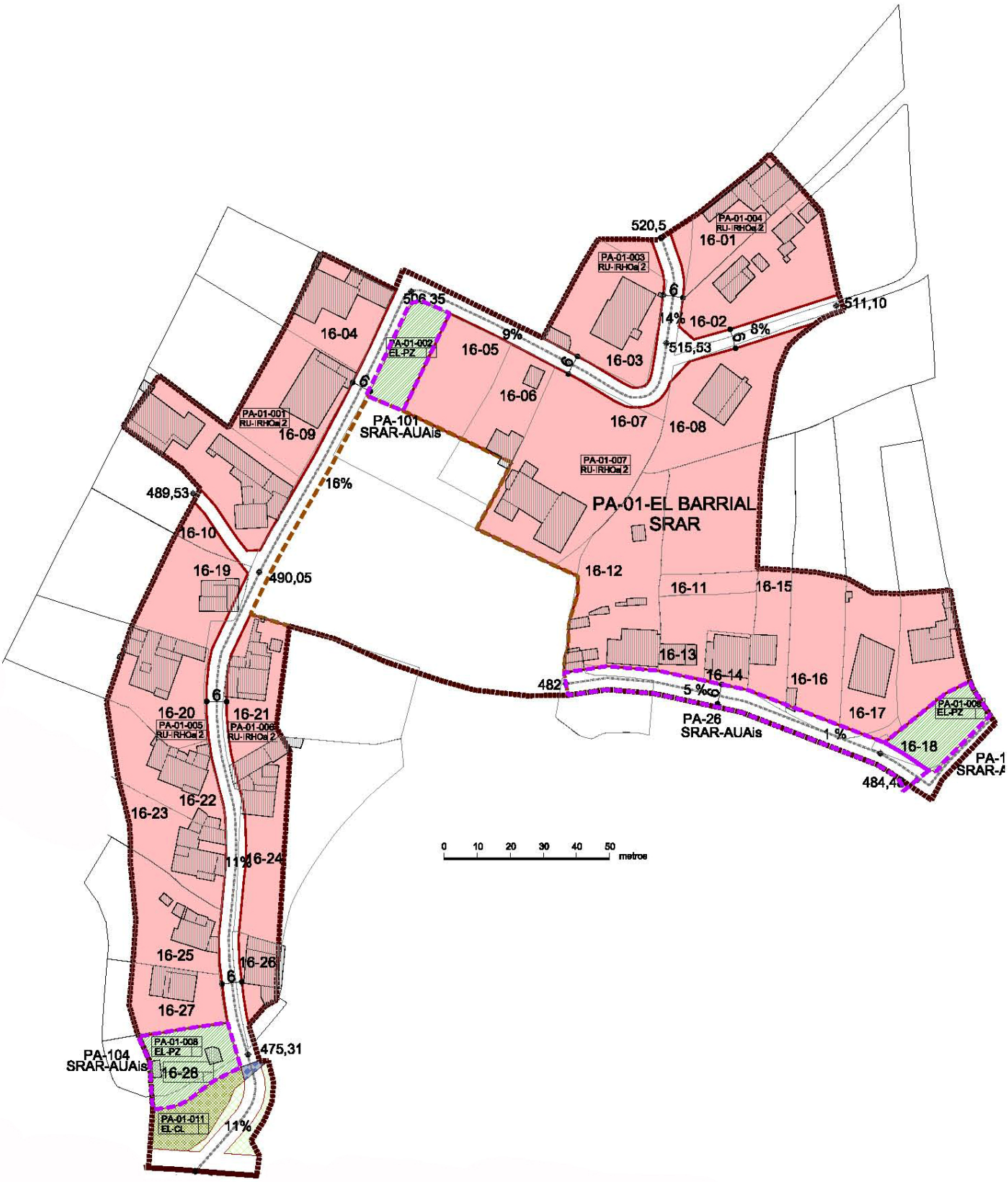
Está situado al Este del municipio, en la ladera de la montaña. Se desarrolla a lo largo de una perpendicular a la calle Camino Hondo y un quiebro hacia el Este, con parcelas de tamaño medio con viviendas unifamiliares colocadas de manera irregular y dónde también se lleva a cabo el poli-cultivo para el auto-consumo. Dentro de este asentamiento se encuentra la unidad de actuación El Barrial.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
16_01	655,97	IRHOa	Res.Unifam.	1	262,39	1
16_02	1144,18	IRHOa	Res.Unifam.	2	457,67	2
16_03	1109,91	IRHOa	Res.Unifam.	1	443,96	2
16_04	668,82	IRHOa	Res.Unifam.	1	267,53	1
16_05A	670,29	IRHOa	Res.Unifam.	0	268,12	1
16_05B	375,82		Com. Espar	0	0,00	0
16_06	502,81	IRHOa	Res.Unifam.	1	201,12	1
16_07	1919,26	IRHOa	Res.Unifam.	1	767,70	3
16_08	1073,18	IRHOa	Res.Unifam.	1	429,27	2
16_09	830,67	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
16_10A	1155,04	IRHOa	Res.Unifam.	2	462,02	2
16_10B	129,54	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
16_11	1212,76	IRHOa	Res.Unifam.	1	485,10	2
16_12	1309,64	IRHOa	Res.Unifam.	1	523,86	2
16_13	516,93	IRHOa	Res.Unifam.	1	206,77	1
16_14	212,83	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
16_15	432,04	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
16_16	712,88	IRHOa	Res.Unifam.	0	285,15	1
16_17	742,67	IRHOa	Res.Unifam.	1	297,07	1
16_18A	644,18	IRHOa	Res.Unifam.	1	257,67	1
16_18B	415,77		Com. Espar	0	0,00	0
16_19	709,49	IRHOa	Res.Unifam.	1	283,80	1
16_20	794,81	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
16_21	614,86	IRHOa	Res.Unifam.	1	245,94	1
16_22	721,59	IRHOa	Res.Unifam.	1	288,64	1
16_23	618,49	IRHOa	Res.Unifam.	1	247,40	1
16_24	752,45	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
16_25	697,80	IRHOa	Res.Unifam.	1	279,12	1
16_26	240,00	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
16_27	517,15	IRHOa	Res.Unifam.	1	206,86	1
16_28	516,70		Com. Espar	0	0,00	0
16-29	300.20		Com. Espar	0	0,00	0
TOTAL	**22.618,53**			27	**8.067,16**	**31**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-16 El Barrial				
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías	Parámetros de comprobación
			IR-HOa (2)	
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	32.518		
Sup. Neta Residencial	m2s	21.310	21.310	
Sup. Edificable Neta	m2s	**21.310**	21.310	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	
Edificabilidad Máxima	m2c	**8.067**	8.067	
Número total de Viviendas	viv.	27		> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	8,3		> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	9,5		< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	1.353		
Dotación/Equipamiento	m2s	0		
Total	m2s	**1.353**		> 1.613 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


520,5
PA-01-004
RU-IRHOa 2
16-01
PA-01-003
RU-IRHOa 2
6
511,10
14%
16-02
8%
515,53
16-03
506,35
9%
16-04
PA-01-002
EL-PZ
16-05
6
16-06
16-07
16-08
PA-01-001
RU-IRHOa 2
16-09
PA-101
SRAR-AUAis
PA-01-007
RU-IRHOa 2
16%
489,53
PA-01-EL BARRIAL
SRAR
16-10
16-19
490,05
16-12
16-11
16-15
16-13
16-14
16-16
482
5 %
16-17
PA-01-008
EL-PZ
16-20
PA-01-005
RU-IRHOa 2
16-21
PA-01-006
RU-IRHOa 2
PA-26
SRAR-AUAis
1 %
16-18
484,4
16-22
16-23
11%
16-24
0 10 20 30 40 50
metros
16-25
16-26
16-27
PA-01-008
EL-PZ
475,31
PA-104
SRAR-AUAis
16-28
PA-01-011
EL-CL
11%

Código	AR-17	PA-02
Denominación	Lomo de los Riveros	

Descripción

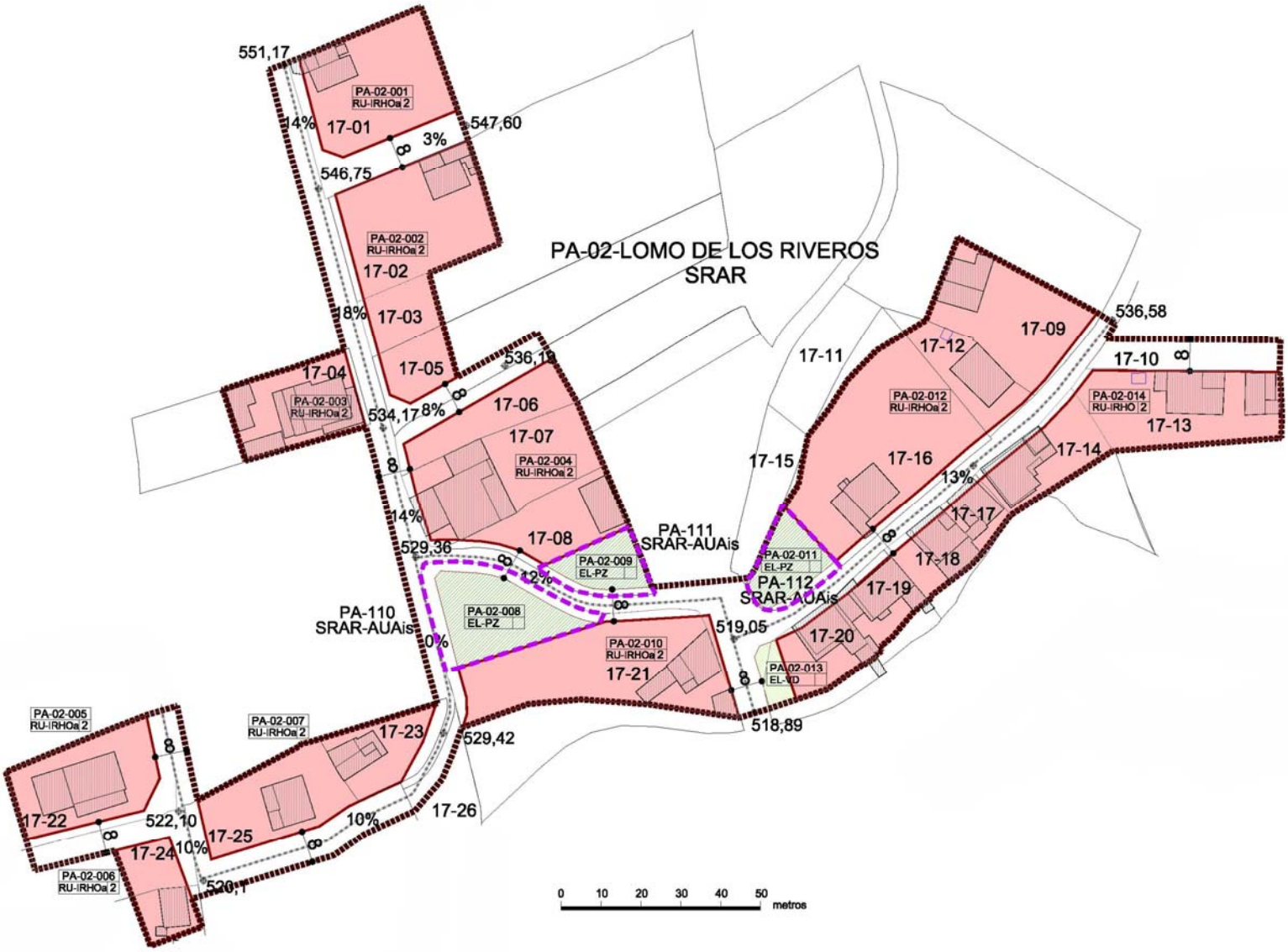
Lomo de los Riveros está situado al Este del municipio y tiene acceso desde Camino Hondo o Camino del Monte. Se encuentra en la ladera de la montaña, y está formado por viviendas aisladas dentro de parcelas de grandes dimensiones, que también se usan para el policultivo de autosuficiencia.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
17_01	933,22	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
17_02	960,80	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
17_03	244,71	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
17_04	604,08	IRHOa	Res.Unifam.	1	241,63	1
17_05	242,38	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
17_06	406,84	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
17_07	904,10	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
17_08A	477,96	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
17_08B	241,23		Com. Espar	0	0,00	0
17_09	822,45	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
17_12	376,57	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
17_13	875,52	IRHOu	Res.Unifam.	1	919,30	5
17_14	432,68	IRHOu	Res.Unifam.	1	454,31	2
17_16A	1546,51	IRHOa	Res.Unifam.	1	618,60	3
17_16B	288,92		Com. Espar	0	0,00	0
17_17	154,18	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
17_18	259,60	IRHOu	Res.Unifam.	1	272,58	1
17_19	276,51	IRHOu	Res.Unifam.	1	290,34	1
17_20A	338,59	IRHOu	Res.Unifam.	1	355,52	2
17_21A	1238,46	IRHOa	Res.Unifam.	1	495,38	2
17_21B	531,82		Com. Espar	0	0,00	0
17_22	733,01	IRHOa	Res.Unifam.	1	293,20	1
17_23	368,06	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
17_24	173,13	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
17_25	661,93	IRHOa	Res.Unifam.	1	264,77	1
17_27	169,29	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
TOTAL	**14.262,55**			19	**5.405,64**	**23**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-17 Lomo de los Riveros					
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías		Parámetros de comprobación
			IR-HOa (2)	IR-HOu (2)	
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	19.776			
Sup. Neta Residencial	m2s	13.201	10.864	2.337	
Sup. Edificable Neta	m2s	**13.201**	10.864	2.337	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	1,05	
Edificabilidad Máxima	m2c	**5.406**	3.114	2.292	
Número total de Viviendas	viv.	19			> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	9,6			> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	11,6			< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	1.062			
Equipamiento Comunitario	m2s	0			
Total	m2s	**1.062**			> 1.081 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


PA-02-LOMO DE LOS RIVEROS
SRAR
PA-02-001
RU-IRHOai 2
17-01
PA-02-002
RU-IRHOai 2
17-02
17-03
17-04
PA-02-003
RU-IRHOai 2
17-05
17-06
17-07
PA-02-004
RU-IRHOai 2
17-08
PA-02-009
EL-PZ
PA-02-008
EL-PZ
PA-02-010
RU-IRHOai 2
17-21
PA-02-005
RU-IRHOai 2
17-22
PA-02-006
RU-IRHOai 2
17-24
PA-02-007
RU-IRHOai 2
17-23
17-25
17-26
PA-110
SRAR-AUAis
PA-111
SRAR-AUAis
PA-112
SRAR-AUAis
PA-02-011
EL-PZ
PA-02-013
EL-VD
17-11
17-12
17-09
PA-02-012
RU-IRHOai 2
17-10
PA-02-014
RU-IRHO 2
17-13
17-14
17-15
17-16
17-17
17-18
17-19
17-20
551,17
547,60
546,75
536,19
534,17
529,36
536,58
519,05
518,89
529,42
522,10
520,1
14%
3%
8%
8%
14%
12%
0%
10%
10%
13%
0 10 20 30 40 50
metros

Código	AR-18	PA-03
Denominación	Lomo de Pedro Álvarez	

Descripción

Situado al extremo Este del municipio este municipio se desarrolla a lo largo del Camino del Monte, que va a dar a las cumbres de Anaga. Se encuentra en la ladera de la montaña, en un punto bastante elevado respecto al municipio.

Las parcelas que tienen contacto con la calle, generalmente ocupan una pequeña superficie, pero existe una minoría que ocupa una gran superficie, empleada ara el policultivo de autosuficiencia. Las viviendas unifamiliares se apoyan a lo largo de la calle.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
18_01	234,7	IRHOu	Res.Unifam.	1	246,44	1
18_02	274,61	IRHOu	Res.Unifam.	1	288,34	1
18_03	285,77	IRHOu	Res.Unifam.	0	300,00	1
18_04	1089,55	IRHOa	Res.Unifam.	1	435,82	2
18_05	98,08	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
18_06	1220,27	IRHOa	Res.Unifam.	0	488,11	2
18_07	83,99	IRHOu	Res.Unifam.	1	0,00	0
18_08	247,39	IRHOu	Res.Unifam.	1	259,76	1
18_09A	329,92	IRHOu	Res.Unifam.	0	346,42	2
18_09B	1016,58	IRHOa	Res.Unifam.	1	406,63	2
18_10	693,64	IRHOa	Res.Unifam.	1	277,46	1
18_11	709,52	IRHOa	Res.Unifam.	1	283,81	1
18_12	139,09	IRHOu	Res.Unifam.	0	0,00	0
18_13	163,47	IRHOu	Res.Unifam.	0	171,64	1
18_14	465,2	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
18_15	187,93	IRHOu	Res.Unifam.	1	197,33	1
18_16	234,97	IRHOu	Res.Unifam.	0	246,72	1
18_17	175,62	IRHOu	Res.Unifam.	1	184,40	1
18_18	542,92	IRHOa	Res.Unifam.	0	217,17	1
18_19	194,4	IRHOu	Res.Unifam.	1	204,12	1
18_20	157,39	IRHOu	Res.Unifam.	1	165,26	1
18_21	215,97	IRHOu	Res.Unifam.	1	226,77	1
18_22	289,93	IRHOu	Res.Unifam.	1	300,00	1
18_23	1030,00	IRHOa	Res.Unifam.	1	412,00	2
18_24	210		Com. Espar	0	0,00	0
18_25	259,48	IRHOa	Res.Unifam.	1	103,79	1
18_26	444,65	IRHOu	Res.Unifam.	1	466,88	2
18_27	1370,08	IRHOa	Res.Unifam.	1	548,03	2
18_28	761,82	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
18_29	403,99	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
18_30	496,85	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
18_31A	324,04	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
18_31B	265,29		Com. Espar	0	0,00	0
18_32	716,02		Com. Espar	0	0,00	0
TOTAL	**15.333,13**			20	**7.076,89**	**31**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-18 Lomo de Pedro Álvarez					
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías		Parámetros de comprobación
			IR-HOa (2)	IR-HOu (2)	
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	20.657			
Sup. Neta Residencial	m2s	14.352	9.294	5.057	
Sup. Edificable Neta	m2s	**14.352**	9.294	5.057	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	1,05	
Edificabilidad Máxima	m2c	**7.077**	3.473	3.604	
Número total de Viviendas	viv.	20			> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	9,7			> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	15,0			> 5 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	981			
Dotación/ Equipamiento	m2s	0			
Total	m2s	**981**			> 1.415 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*

PA-03-LOMO DE PEDRO ÁLVAREZ
SRAR
18-01
18-02
PA-03-009
RU-RHO 2
18-03
18-04
PA-03-005
RU-RHOa 2
12
PA-03-008
RU-RHO 2
18-05
18-07
571,10
18-08
9%
18-06
18-09
PA-03-007
RU-RHOa 2
568,44
18-10
18-11
12
18-12
18-13
22%
18-15
PA-03-005
RU-RHO 2
18-16
18-17
18-14
18-19
18-20
PA-03-004
RU-RHOa 2
18-18
18-21
18-22
557,41
18-23
12
18-24
8
18-26
PA-03-003
EL-VD
18-27
12%
18-25
PA-03-002
RU-RHOa 2
18-28
18-29
18-30
18-31
539,45
5%
PA-03-001
EL-PZ
18-32
PA-113
SRAR-AUAs
534,38
0 10 20 30 40 50
metros

Código	AR-19	PA-04
Denominación	El Palomar	

Descripción

Asentamiento situado en la entrada del municipio viniendo desde La Laguna por la TF-13. Se desarrolla a lo largo de esta carretera, además de por la desviación de la calle del Palomar, formando un triángulo de grandes dimensiones en su conjunto.

Por regla general las edificaciones se alinean a la carretera, situadas en parcelas de tamaño medio, con la parte trasera dedicada al cultivo.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
19_00	839,93		Com. Espar	0	0,00	0
19_01	297,32	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_02	210,04	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_03	805,70	IRHOa	Res.Unifam.	2	300,00	1
19_04	289,19	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_05	72,40	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_06	184,03	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_07A	1307,89	IRHOa	Res.Unifam.	0	523,16	2
19_07B	492,82		Com. Espar	0	0,00	0
19_08A	2135,07	IRHOa	Res.Unifam.	1	854,03	4
19_08B	564,22		Com. Espar	0		0
19_09A	4028,21	IRHOa	Res.Unifam.	1	1611,28	8
19_09B	799,05		Com. Espar	0	0,00	0
19_10A	2371,17	IRHOa	Res.Unifam.	2	948,47	4
19_10B	439,00		Com. Espar	0		0
19_11	394,34	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_12	392,62	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_13	239,62	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_14	1279,24	IRHOa	Res.Unifam.	1	511,70	2
19_16	113,37	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_17	386,51	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_18	433,88	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_19A	1038,09		Com. Espar	0	0,00	0
19_19B	455,72	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_20	2449,72	IRHOa	Res.Unifam.	1	979,89	4
19_21	150,42	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_22	180,27	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_23	195,15	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_24	163,66	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_25	480,84	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_26	875,83	IRHOa	Res.Unifam.	1	350,33	1
19_27	1459,98	IRHOa	Res.Unifam.	0	583,99	2
19_28	779,68	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
19_29	500,57	IRHOa	Res.Unifam.	1	200,23	1

19_30	324,37	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_31	350,23	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_32	1138,00	IRHOa	Res.Unifam.	1	455,20	2
19_33	534	IRHOa	Res.Unifam.	0	213,45	1
19_34	455,52	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_35	540,21	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_36	435,42	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_37	1144,27	IRHOa	Res.Unifam.	1	457,71	2
19_38A	2692,50	IRHOa	Res.Unifam.	1	1077,00	5
19_38B	807,78		Com. Espar	0	0,00	0
19_39	941,65	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
19_40	380,48	IRHOa	Res.Unifam.	1	152,19	1
19_41	1572,67	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
19_42	259,68	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_43	606,52	IRHOa	Res.Unifam.	1	242,61	1
19_44	4992,68	IRHOa	Res.Unifam.	1	1997,07	9
19_45	636,01		Com. Espar	0	0,00	0
19_46	1958,52	IRHOa	Res.Unifam.	1	783,41	3
19_47	232,76	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_48	152,72	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_49	226,32	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_50	301,13	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_51	546,72	IRHOa	Res.Unifam.	1	218,69	1
19_52	422,91	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_53	263,5	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_54	540,61	IRHOa	Res.Unifam.	0	216,24	1
19_55	362,36	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_56	429,85	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_57	212,03	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_58	514,23	IRHOa	Res.Unifam.	1	205,69	1
19_59	540,96	IRHOa	Res.Unifam.	1	216,38	1
19_60	789,31	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
19_61	531,29	IRHOa	Res.Unifam.	1	212,52	1
19_62	478,17	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_63	472,68	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_64	286,43	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_65	187,88	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_66A	1836,9	IRHOa	Res.Unifam.	1	734,76	3
19_66B	381,48		Com. Espar	0	0,00	0
19_67	397,86	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_68	904,42	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
19_69	371,05	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_70	685,61	IRHOa	Res.Unifam.	1	274,24	1
19_71	450,64	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_72	1193,03	IRHOa	Res.Unifam.	1	477,21	2
19_73	1027,1	IRHOa	Res.Unifam.	0	410,84	2
19_74	923,62	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
19_75	1786,99	IRHOa	Res.Unifam.	1	714,80	3
19_76	1200,32	IRHOa	Res.Unifam.	1	480,13	2
19_77A	753,04	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
19_77B	809,51		Com. Espar	0	0,00	0

19_78A	491,46	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_78B	390,32		Com. Espar	0	0,00	0
19_79	288,25	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_80	33,61	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_81	149,92	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_82	101,84	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_83	71,58	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_84	496,55	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_85	229,63	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_86	267,57	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_87	348,38	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_88	329,82	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_89	363,52	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_90	2427,6	IRHOa	Res.Unifam.	1	971,04	4
19_91	964,27	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	1
19_92	1054,17	IRHOa	Res.Unifam.	1	421,67	2
19_93	942,19	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
19_94	46,56	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_95	40,61	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_96	529,67	IRHOa	Res.Unifam.	1	211,87	1
19_97	561,89	IRHOa	Res.Unifam.	0	224,76	1
19_98	354,02	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_99	639,60	IRHOa	Res.Unifam.	0	255,84	1
19_100	42,83	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_101	715,5	IRHOa	Res.Unifam.	1	286,20	1
19_102	33,18	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_103	242,70	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_104A	565,96	IRHOa	Res.Unifam.	1	226,38	1
19_104B	804,32	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
19_105	361,17	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_106	386,11	IRHOa	Res.Unifam.	2	0,00	0
19_107	203,22	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_108	53,41	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_109	150,86	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_110	551,58	IRHOa	Res.Unifam.	0	220,63	1
19_111	518,45	IRHOa	Res.Unifam.	0	207,38	1
19_112	174,16	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_113	86,25	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_114	439,15	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_115	1346,11	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	2
19_116	628,05	IRHOa	Res.Unifam.	2	251,22	2
19_117	324,03	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_118	244,15	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_119A	855,94	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
19_119B	144,14		Com. Espar	0	0,00	0
19_120	988,13	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	2
19_121	944,10	IRHOa	Res.Unifam.	0	300,00	2
19_122	913,86	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
19_123A	2078,37	IRHOa	Res.Unifam.	1	831,35	4
19_123B	968,28		Com. Espar	0	0,00	0
19_124	466,92	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0

19_125	401,66	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_126	492,76	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_127	668,96	IRHOa	Res.Unifam.	1	267,58	1
19_128	885,36	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
19_129	519,27	IRHOa	Res.Unifam.	1	207,71	1
19_130	670,13	IRHOa	Res.Unifam.	1	268,05	1
19_131	73,94	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_132	502,19	IRHOa	Res.Unifam.	1	200,88	1
19_133	464,19	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_134	381,05	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_135	239,55	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
19_136	568,97	IRHOa	Res.Unifam.	1	227,59	1
19_137	1178,06	IRHOa	Res.Unifam.	1	471,22	2
19_138	742,82	IRHOa	Res.Unifam.	1	297,13	1
19_139	871,21	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
19_140	1042,41	IRHOa	Res.Unifam.	1	416,96	2
19_141	259,78	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_142	351,94	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
19_143	355,15	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
TOTAL	**103.812,47**			108	**27.968,67**	**120**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-19 El Palomar				
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías IR-HOa (2)	Parámetros de comprobación
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	142.368		
Sup. Neta Residencial	m2s	95.502	95.502	
Sup. Edificable Neta	m2s	**95.502**	95.502	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	
Edificabilidad Máxima	m2c	**27.969**	27.969	
Número total de Viviendas	viv.	108		> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	7,6		> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	8,4		< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	8.311		
Equipamiento Comunitario	m2s	0		
Total	m2s	**8.311**		> 5.594 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*

PA-04-EL PALOMAR
SRAR
PA-105
SRAR-AUAis
PA-106
SRAR-AUAis
PA-107
SRAR-AUAis
PA-108
SRAR-AUAis
PA-109
SRAR-AUAis
PA-115
SRAR-AUAis
PA-116
SRAR-AUAis
PA-22-El Palomar
SRAR-AUAis
PA-25
SRAR-AUAis
SGV-TF13
metros

Código	AR-20	PA-05
Denominación	La Gorgolana	

Descripción

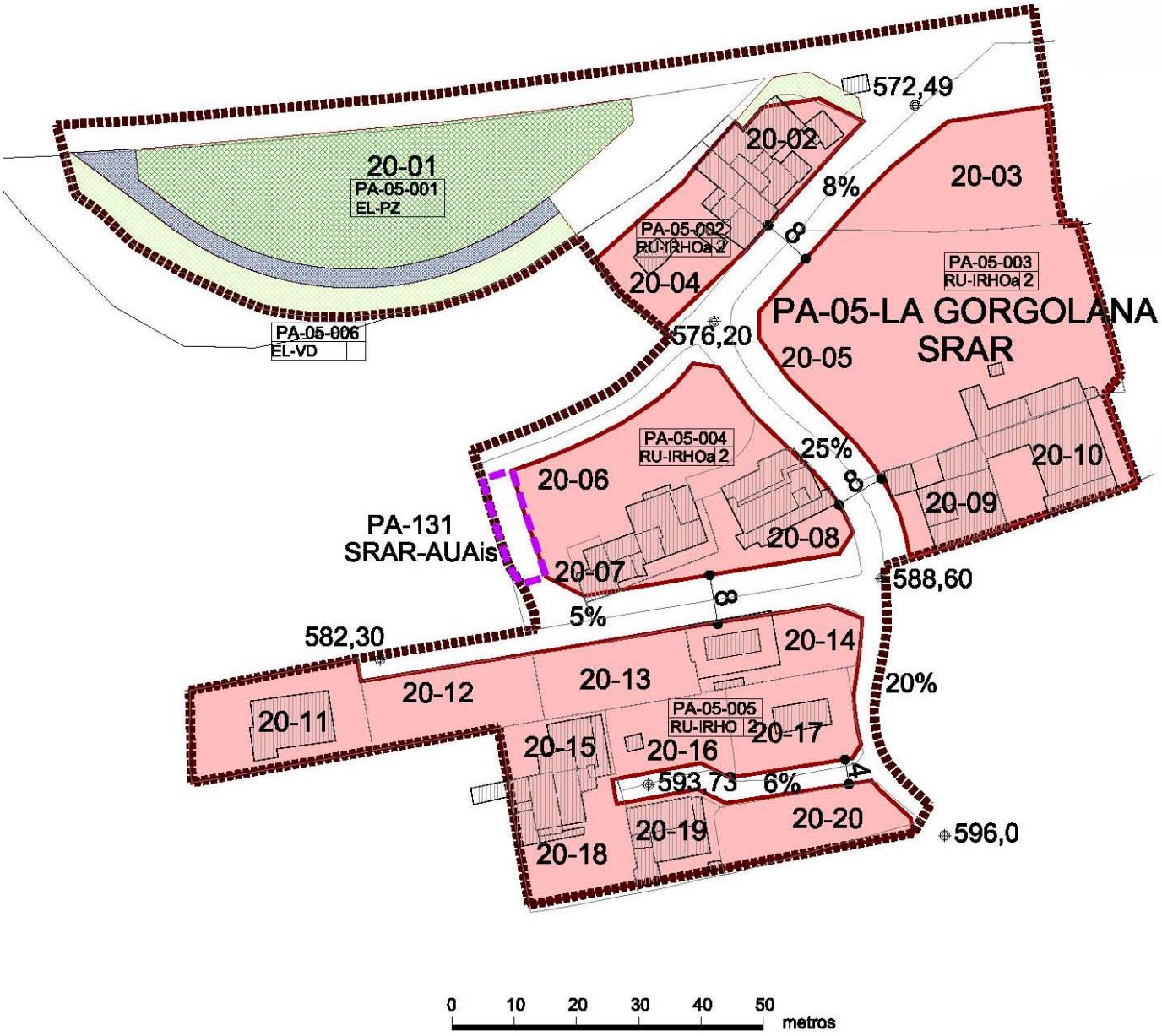
Se trata de un pequeño asentamiento situado al Este del municipio, en el límite con La Laguna. Tiene acceso por un pequeño camino perpendicular a la TF-13.
En este asentamiento existen viviendas unifamiliares dispuestas de manera irregular con carácter residencial. Las parcelas, de tamaños dispares, contienen también pequeños cultivos destinados al consumo propio.

Parcela	Superficie		Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
20_01	1308,18		Com. Espar	0	0,00	0
20_02	233,37	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
20_03	493,24	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
20_04	405,59	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
20_05	1652,11	IRHOa	Res.Unifam.	1	660,84	3
20_06	768,88	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
20_07	48,45	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
20_08	402,02	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
20_09	239,22	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
20_10	327,72	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
20_11	421,57	IRHOu	Res.Unifam.	1	442,65	2
20_12	309,54	IRHOu	Res.Unifam.	0	325,02	2
20_13	274,12	IRHOu	Res.Unifam.	0	287,83	1
20_14	278,78	IRHOu	Res.Unifam.	1	292,72	1
20_15	162,31	IRHOu	Res.Unifam.	1	170,43	1
20_16	224,36	IRHOu	Res.Unifam.	0	235,58	1
20_17	293,70	IRHOu	Res.Unifam.	1	300,00	1
20_18	336,08	IRHOu	Res.Unifam.	1	352,88	2
20_19	184,18	IRHOu	Res.Unifam.	1	193,39	1
20_20	286,00	IRHOu	Res.Unifam.	0	300,00	1
TOTAL	**8.649,42**			14	**3.861,33**	**17**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-20 La Gorgolana					
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías		Parámetros de comprobación
			IR-HOa (2)	IR-HOu (2)	
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	12.865			
Sup. Neta Residencial	m2s	7.341	4.571	2.771	
Sup. Edificable Neta	m2s	**7.341**	4.571	2.771	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	1,05	
Edificabilidad Máxima	m2c	**3.861**	961	2.900	
Número total de Viviendas	viv.	14			> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	10,9			> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	13,2			< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	1.308			
Dotación/ Equipamiento	m2s	0			
Total	m2s	**1.308**			> 772 m2s (20 m2s/100 m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


20-01
PA-05-001
EL-PZ
PA-05-006
EL-VD
572,49
20-02
8%
20-03
PA-05-002
RU-IRHOa 2
20-04
PA-05-003
RU-IRHOa 2
PA-05-LA GORGOLANA
SRAR
576,20
20-05
PA-05-004
RU-IRHOa 2
25%
20-06
20-10
20-09
PA-131
SRAR-AUAis
20-08
20-07
588,60
5%
582,30
20-14
20-13
20-12
20%
20-11
PA-05-005
RU-IRHO 2
20-17
20-15
20-16
593,73
6%
20-20
20-19
596,0
20-18
0
10
20
30
40
50
metros

Código	AR-21	PO-21
Denominación	Portezuelo Bajo II	

Descripción

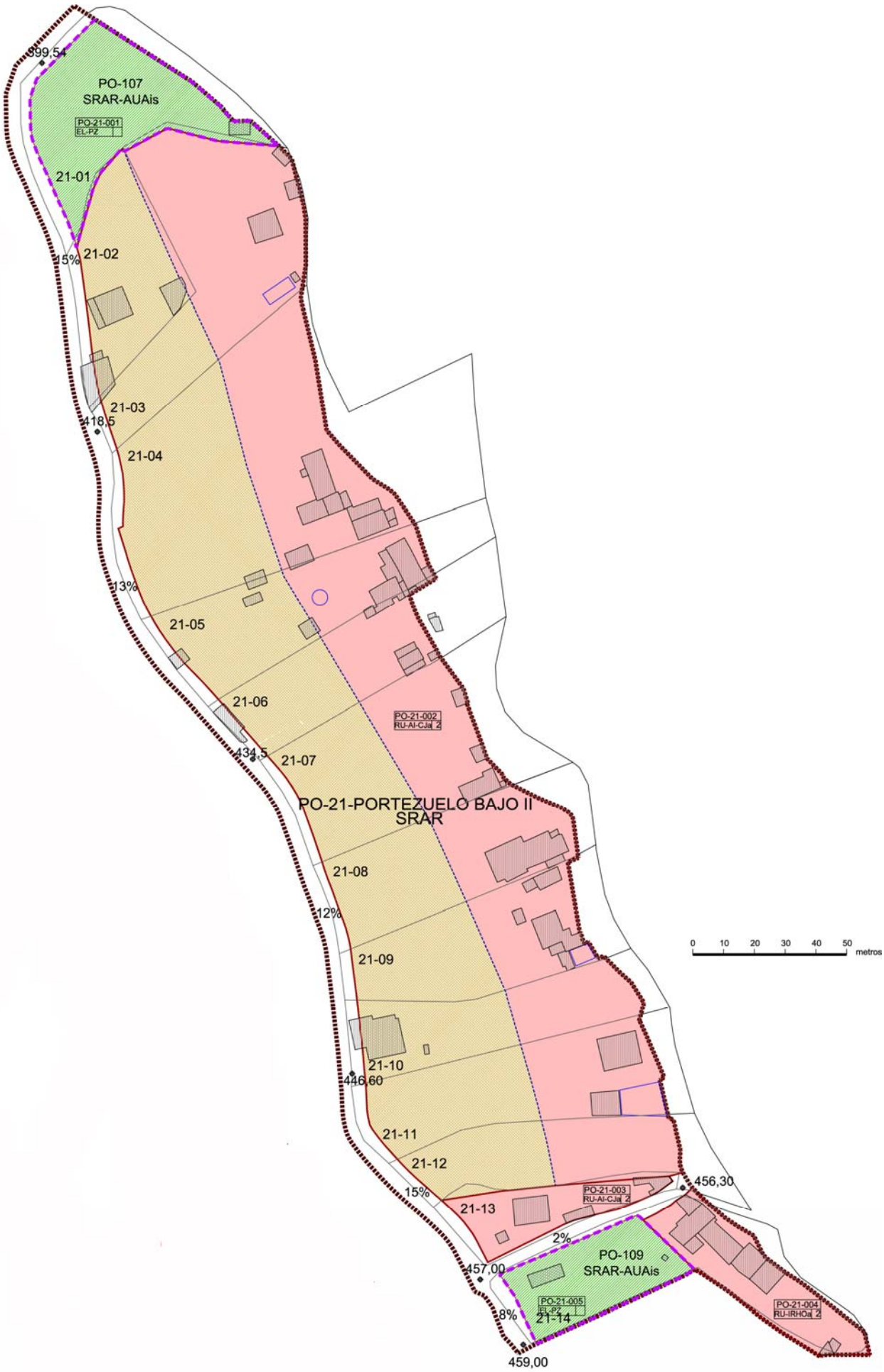
Este asentamiento, situado al Sur de municipio, con acceso desde la TF-154 desviándose por el camino Padilla Baja, tiene una forma alargada y más ancha que el Portezuelo Baja, está formado por parcelas aterrazadas de grandes dimensiones, que contienes tanto vivienda unifamiliares, que ha proliferado con los años, como zonas de cultivo, mayoritariamente de vid. No todas las parcelas están construidas con carácter residencial.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
21_01	2186,86		Com. Espar	0	0,00	0
21_02	1.584,12	AICJa	Res.Unifam.	0	300,00	1
21_03	2792,87	AICJa	Res.Unifam.	2	900,00	3
21_04	2613,51	AICJa	Res.Unifam.	3	900,00	3
21_05	939,85	AICJa	Res.Unifam.	2	300,00	1
21_06	780,66	AICJa	Res.Unifam.	1	0,00	0
21_07	1321,53	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
21_08	1144,87	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
21_09	1060,66	AICJa	Res.Unifam.	0	300,00	1
21_10	778,65	AICJa	Res.Unifam.	0	0,00	0
21_11	1199,37	AICJa	Res.Unifam.	2	300,00	1
21_12	871,62	AICJa	Res.Unifam.	0	0,00	0
21_13	884,62	AICJa	Res.Unifam.	2	300,00	2
21_14A	1313,56	IRHOu	Res.Unifam.	4	1379,24	8
21_14B	1252,35		Com. Espar	0	0,00	0
TOTAL	**20.725,10**			18	**5.279,24**	**22**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-21 Portezuelo II					
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías (nºplantas) IR-HOa (2)	AI-CJa -2	Parámetros de comprobación
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	37.730			
Sup. Neta Residencial	m2s	33.354	1.252	32.102	
Sup. Edificable Neta	m2s	**17.286**	1.252	16.034	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	0,35	
Edificabilidad Máxima	m2c	**5.279**	1379,24	3.900	
Número total de Viviendas	viv.	18			> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	4,8			> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	5,8			<30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	3.439			
Equipamiento Comunitario	m2s	0			
Total	m2s	**3.439**			> 1.056 m2s (20 m2s/100 m2c)

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


499,54
PO-107
SRAR-AUAis
PO-21-001
EL-PZ
21-01
15%
21-02
21-03
418,5
21-04
13%
21-05
21-06
PO-21-002
RU-AI-CJa 2
434,5
21-07
PO-21-PORTEZUELO BAJO II
SRAR
21-08
12%
21-09
21-10
446,60
21-11
21-12
15%
21-13
PO-21-003
RU-AI-CJa 2
456,30
2%
PO-109
SRAR-AUAis
457,00
PO-21-005
EL-PZ
21-14
8%
459,00
PO-21-004
RU-IRHOa 2
0 10 20 30 40 50
metros

Código	AR-22	TC-065
Denominación	Peñuelas II	

Descripción

Las Peñuelas II tiene está situado al Sur de Peñuelas I y de la La Ciudad Deportiva de Tegueste su acceso es desde un camino asfaltado perpendicular a la TF-13.

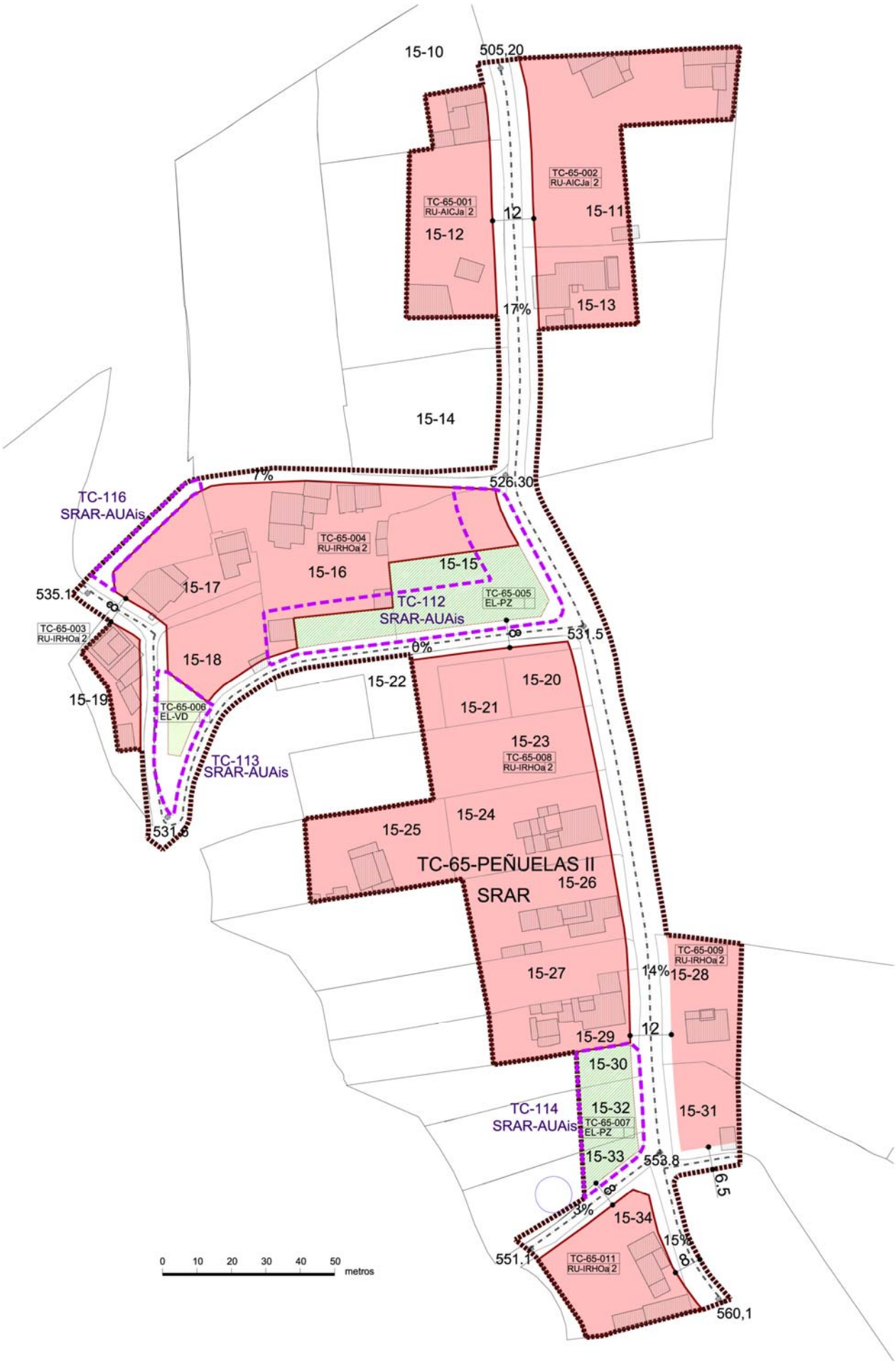
Las parcelas se apoyan a los lados del camino con variedad de tamaños; mayores a medida que se acercan al núcleo urbano de Tegueste. Algunas de estas parcelas contienen viviendas unifamiliares de uso residencial, pero en la zona sobre todo se da el cultivo para una producción a mayor escala y posterior comercialización.

Parcela	Superficie	Tipo Edificat.	Uso Actual	Nº viviendas existentes	Edificabilidad Máxima. m2c	Nº viviendas potenciales
15_10	271,47	AICJa	Res.Unifam.	1	0,00	0
15_11	2214,14	AICJa	Res.Unifam.	2	600,00	2
15_12	1235,28	AICJa	Res.Unifam.	1	300,00	1
15_13	661,91	AICJa	Res.Unifam.	1	231,67	1
15_15A	556,65	IRHOa	Res.Unifam.	0	222,66	1
15_15B	889,76		Com. Espar	0	0,00	0
15_16A	1873,9	IRHOa	Res.Unifam.	2	749,56	3
15_16B	238,46		Com. Espar	0	0,00	0
15_17	619,62	IRHOa	Res.Unifam.	2	247,85	1
15_18	585,62	IRHOa	Res.Unifam.	0	234,25	1
15_19	369,51	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
15_20	354,83	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
15_21	342,53	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
15_22	253,94	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
15_23	940,97	IRHOa	Res.Unifam.	1	300,00	1
15_24	1113,88	IRHOa	Res.Unifam.	1	445,55	2
15_25	1013,92	IRHOa	Res.Unifam.	1	405,57	2
15_26	1067,77	IRHOa	Res.Unifam.	1	427,11	2
15_27	580,67	IRHOa	Res.Unifam.	0	232,27	1
15_28	749,40	IRHOa	Res.Unifam.	1	299,76	1
15_29	678,14	IRHOa	Res.Unifam.	1	271,26	1
15_30	164,73		Com. Espar	0	0,00	0
15_31	421,05	IRHOa	Res.Unifam.	1	0,00	0
15_32	278,29		Com. Espar	0	0,00	0
15_33	138,70		Com. Espar	0	0,00	0
15_34	1104,67	IRHOa	Res.Unifam.	2	441,87	2
15_35	368,56	IRHOa	Res.Unifam.	0	0,00	0
TOTAL	**19.088,37**			19	**5.409,36**	**22**

El cuadro anterior contiene solo datos informativos a efectos de cálculo

AR-22 Peñuelas II					
Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías		Parámetros de comprobación
			IR-HOa (2)	AI-CJa (2)	
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	26.171			
Sup. Neta Residencial	m2s	17.378	12.996	4.383	
Sup. Edificable Neta	m2s	**17.378**	12.996	4.383	
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		0,4	0,35	
Edificabilidad Máxima	m2c	**5.409**	4.278	1131,67	
Número total de Viviendas	viv.	19			> 10 viv.
Densidad Mínima	viv./Ha	7,3			> 5 viv. / Hectárea
Densidad Máxima	viv./Ha	8,4			< 30 viv. / Hectárea
Espacios Libres Públicos	m2s	1.710			
Dotación/Equipamiento	m2s	0			
Total	m2s	**1.710**			> 1.082 m2s (20 m2s/100m2c)*

**El cumplimiento del estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecido en la Directriz 63, se garantiza a nivel de núcleo. La suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo, cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. (Ver apartado 03.09.05)*


15-10
505,20
TC-65-002
RU-AICJa 2
TC-65-001
RU-AICJa 2
12
15-11
15-12
17%
15-13
15-14
7%
526,30
TC-116
SRAR-AUAis
TC-65-004
RU-IRHOa 2
15-15
15-16
15-17
535,1
TC-112
SRAR-AUAis
TC-65-005
EL-PZ
TC-65-003
RU-IRHOa 2
531,5
0%
15-18
15-22
15-20
15-19
15-21
TC-65-006
EL-VD
15-23
TC-65-008
RU-IRHOa 2
TC-113
SRAR-AUAis
15-24
15-25
TC-65-PEÑUELAS II
SRAR
15-26
TC-65-009
RU-IRHOa 2
15-27
14%
15-28
15-29
12
15-30
TC-114
SRAR-AUAis
15-32
TC-65-007
EL-PZ
15-31
15-33
553,8
6,5
3%
15-34
15%
551,1
TC-65-011
RU-IRHOa 2
560,1
0 10 20 30 40 50
metros

03.05.03.- JUSTIFICATIVA RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES

El epígrafe de la *Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las* ***Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Directrices)*** relativo a la Clasificación de Suelo Urbanizable que afecta al planeamiento urbanístico y que por tanto, se proponen ofreciendo una justificativa, es el siguiente:

> ***Directriz 67.- Clasificación de suelo urbanizable. (ND)***
>
> *El planeamiento general y de los espacios naturales protegidos justificará, con especial detalle, que los aprovechamientos asignados son los estrictamente precisos para atender, hasta el año horizonte fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda, conforme a los criterios establecidos en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en su defecto, justificándolos en base al modelo territorial y de desarrollo adoptado y a los siguientes datos y criterios:*
>
> *a) El crecimiento poblacional, en los diez años anteriores, y la superficie edificada en igual período para los distintos usos.*
> *b) La extensión y capacidad de los suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior para los distintos usos, sus plazos y ritmo de urbanización y edificación, en igual período de tiempo.*
> *c) La vinculación de la extensión de suelo a la programación, en su caso, de la ocupación de suelos interiores, previendo la colmatación de áreas vacías, salvo que contengan valores de naturaleza rústica que aconsejen su conservación.*

Asimismo, el *Decreto 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el* ***Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC)*** expone en su ***Art. 52*** la definición de suelos urbanizables:

> ***Artículo 52.- Suelo urbanizable: definición.***
>
> *1. Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.*
> *2. La clasificación deberá realizarse en forma tal que:*
> *a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.*
> *b) Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.*

En la fase de redacción del documento de aprobación provisional del Plan General de Ordenación de Tegueste se producen importantes modificaciones respecto al documento de la fase anterior. Los sectores de suelo urbanizable de La Tolentina y Coco se eliminan del Plan General porque se considera que no son necesarios para atender el crecimiento previsible de la demanda por vivienda hasta el horizonte fijado de 10 años.

El sector de suelo urbanizable La Miravala residencial situado en El Socorro ya figuraba como suelo urbanizable en el planeamiento vigente y por lo tanto se mantiene. Además su mantenimiento se considera beneficioso para el municipio dado el convenio urbanístico que lo avala.

No obstante al situarse este sector fuera de Áreas de Regulación Homogénea Urbana del PIOT debe limitarse la capacidad de este ensanche propuesto al crecimiento

endógeno previsible del núcleo donde se ubica, en este caso El Socorro. Tras eliminar de la ordenación los sectores de suelo urbanizable de La Tolentina y Cocó se ha mantenido La Miravala I como ensanche propuesto para albergar el crecimiento previsible de los núcleos de El Socorro y Tegueste Casco, junto al resto de unidades de actuación.

Según datos del Padrón Municipal se extraen las siguientes cifras poblacionales de los dos núcleos mencionados:

Núcleo	Habitantes según Padrón municipal por año	
	2000	2010
EL SOCORRO	1.137	1.418
TEGUESTE CASCO	4.573	6.004
TOTAL	**5.710**	**7.422**

Incremento	**1.712**

En los últimos 10 años la población ha aumentado en 1.712 habitantes lo que supone un incremento del 30%. Si se toma como referencia este porcentaje de crecimiento para el año 2020 se presupone un incremento de **2.227 habitantes** (30% de 7.422 habitantes a fecha 2010)

Por otro lado, las cifras obtenidas del cálculo de población potencial referidas a unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable en estos dos núcleos mencionados, detalladas con mayor precisión en otros apartados, son las siguientes:

Núcleo	Denominación	Categoría	Capacidad	Habitantes
Código			Viviendas	estimados
TC-SUNC	TEGUESTE CASCO	SUNC	533	1.332
TC-SUSNO	TEGUESTE CASCO	SUSN	60	151
SO-SUNC	EL SOCORRO	SUNC	29	74
SO-SUSNO	EL SOCORRO	SUSN	133	332
		TOTAL	755	**1.889**

El incremento poblacional (1.889 habitantes) que supone el desarrollo de nuevos suelos, incluido el sector La Miravala I, se aproxima al crecimiento endógeno de estos dos núcleos (2.227 habitantes), teniendo en cuenta que no se ha considerado la capacidad alojativa de las parcelas vacantes en suelo urbano consolidado.

Debido a la existencia de una demanda de suelo para la implantación de actividades económicas que actualmente están diseminadas en los núcleos urbanos del municipio, se ha previsto también el sector de suelo urbanizable La Miravala-Actividades Económicas. Con ello se cumple con la previsión de reservas de terreno para suelo industrial a la que se refiere la ***Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo***. Este también estará situado en El Socorro que es la localización más idónea debido a la cercanía a vías de comunicación principales y a que son terrenos en los que no se está desarrollando ninguna actividad agrícola en la actualidad.

Finalmente a petición de la COTMAC, se han incluido dos nuevos sectores de suelo urbanizable correspondientes a la Ampliación de la Ciudad Deportiva y a Los Laureles.

En fases anteriores se incluían estos ámbitos como Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado, no obstante dado que son suelos de ensanche se han reclasificado como suelo urbanizable.

03.05.04.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

03.05.04.01.- Justificación de los coeficientes establecidos para la obtención del aprovechamiento medio

Criterios para la determinación del Aprovechamiento Global y Medio

Esta *Revisión del PGO de Tegueste* ha definido el Aprovechamiento Global y Medio que corresponde a los distintos Sectores previstos de Suelo Urbanizable así como para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado. Esta definición de aprovechamientos se ha realizado de acuerdo a los criterios expresados en el ***Art. 60*** del ***TRLOTENC***.

> *Artículo 60.- Aprovechamiento urbanístico medio.*
> *1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.*
> *2. El Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.*
> *Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.*
> *El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.*
> *3. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.*
> *La asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.*
> *4. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.*
> *5. Las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico desarrollarán los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización.*

Para cada sector o ámbito se ha definido una ordenación atendiendo a los objetivos y criterios establecidos para cada una de las delimitaciones. Estos objetivos y criterios se describen pormenorizadamente en las fichas de cada ámbito o sector.

Tras la ordenación realizada la metodología para el cálculo de superficies y edificabilidades ha consistido en:

- *Determinación de la superficie bruta del ámbito o sector:*

Se ha medido la superficie englobada por el conjunto de todas las superficies que integran el nuevo ámbito denominada Superficie Bruta

- *Determinación de la superficie neta de las Piezas*

Se ha medido la Superficie Neta de cada una de las PIEZAS identificadas pertenecientes a cada ámbito. Como PIEZA se entiende como la unidad mínima de ordenación, respecto a la cual se aplicarán parámetros fijos de regulación de la edificación y de los usos.

Se han distinguido en dos grupos, entre aquellas que tienen un aprovechamiento lucrativo y aquellas otras que podrían ser públicas y estarán destinadas a Dotaciones o Servicios. Los Equipamientos Privados se incluirán también en este último grupo a los efectos de cálculo.

- *Asignación de Usos y Aprovechamientos*

De acuerdo a lo decidido en la fase de dibujo de la ordenación, se ha identificado el Uso Principal correspondiente a cada Pieza. A continuación y de acuerdo al catálogo normativo aplicable se le han asignado los parámetros aplicables de Ocupación y Altura Máxima determinados.

A partir de estos datos se ha calculado la Edificabilidad Neta aplicando a la Superficie Neta de *PIEZA*, el tanto por ciento de Ocupación y Altura. Este parámetro se establece en metros cuadrados construidos (m2c).

- *Estimación de la edificabilidad bruta del ámbito*

La sumatoria de todas las Edificabilidades Netas de Piezas define el aprovechamiento máximo asignado a la totalidad de piezas y la bruta del ámbito en su conjunto. El parámetro de edificabilidad media se establece en metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo bruto (m2c/m2s).

A su vez se ha aplicado una estimación del número total de habitantes, definiendo un estándar de vivienda (m2c) según las tipologías asignadas. Como media se considerará 2,5 habs por vivienda, de acuerdo a un criterio establecido informalmente para el conjunto de los municipios de la isla.

Asimismo en la ordenación propuesta se han tenido en cuenta los elementos que en cada caso sería preciso ceder obligatoria y gratuitamente de acuerdo a lo establecido en el Art. 36.3 de la ***LOTENC***, así como la superficie de cesión al Ayuntamiento del 10% del Aprovechamiento a que hace referencia el Art. 71.1.a.

El objetivo de esta valoración global de aprovechamientos es conocer la intensidad de los aprovechamientos lucrativos de aquellos ámbitos para los que se pretende su incorporación al proceso de urbanización del municipio.

En las fichas correspondientes a cada sector o ámbito se definen, aparte de las cesiones mínimas obligatorias y gratuitas destinadas a viales, espacios libres y otras dotaciones públicas de carácter local, las superficies de los Sistemas Generales asignados al sector y el 10% del Aprovechamiento Medio que corresponderá obligatoriamente al Ayuntamiento de Tegueste.

A los efectos de la determinación de los aprovechamientos diferenciales a que hace referencia el Art. 32.B.2 de la ***LOTENC*** se han establecido dos áreas territoriales diferenciadas:

> *2) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.*

Determinación de coeficientes aplicables

Finalmente para el cálculo de los aprovechamientos aplicables a cada ámbito de ordenación se han definido unos criterios a partir de los cuales se han determinado los Coeficientes de Uso, Tipología, Intensidad y Situación que son de aplicación para el cálculo del Aprovechamiento Urbanístico Global a través de un Coeficiente de Ponderación resultante de la aplicación conjunta de aquellos. El Aprovechamiento Global expresado en Unidades de Aprovechamiento (UdA) resulta del producto de la edificabilidad prevista (m2c) por el referido Coeficiente de Ponderación, mientras que el Aprovechamiento de cada sector es el resultado de la división del Aprovechamiento Global entre la superficie bruta expresado en UdAs/m2.

Los coeficientes de homogeneización con los que se ha trabajado dan lugar a que el Aprovechamiento Medio de cada sector de Suelo Urbanizable implicado no presente una variación superior que de +/-15%. En este caso se responde al mandato establecido con lo que se cumple lo establecido en el *Art. 32.2.B.2* del ***TRLOTENC***.

El establecimiento de coeficientes de uso, intensidades y tipologías edificatorias se ha realizado de acuerdo a la experiencia y criterios avalados por la práctica. En todo caso, se ha tomado como referencia para las asignaciones de estos coeficientes los establecidos en el *Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones* del ***Real Decreto 1020/1993****, de 25 de junio, por el que se aprueban las* ***normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.***

Los coeficientes estimados son los que se definen en las siguientes tablas:

COEFICIENTE SOBRE TIPOLOGIA

Tipología Edificatoria		*Coeficiente*
ADOSADA	Cerrada	1,00
	Retranqueada	1,05
	En Hilera	1,05
IRREGULAR	Horizontal	1,10
	Aterrazada	1,00
AISLADA	Bloque	1,20
	Ciudad Jardín	1,25

*Con este **Coeficiente sobre la Tipología Edificatoria** aplicada se ha tratado de establecer una valoración de las edificaciones en función de su ocupación de las parcelas. Tras analizar el cuadro con los valores de las construcciones citado anteriormente se extrae que las tipologías edificatorias con coeficiente de mayor valor responden a las aisladas, es decir aquellas construcciones totalmente separadas de los linderos del solar.*

Las edificaciones adosadas, aquellas que ocupan masivamente la parcela y en la que la ocupación se ejecuta completando el plano de fachada en continuidad con los edificios colindantes, se consideran las de menor valor. Dentro de esta tipología los subtipos Retranqueada y En Hilera tienen una valoración superior con respecto a la Cerrada ya que disponen de un espacio libre privado sea en jardín delantero o trasero.

En un nivel intermedio se han situado las edificaciones del tipo irregular donde se permiten retranqueos y adoses a las medianeras o líneas de fachada, estableciéndose igualmente posibles espacios libres privados en la propia parcela. Se ha considerado menor el valor del subtipo Aterrazada ya que la edificación debe adaptarse al terreno pronunciado donde se localizan.

COEFICIENTE SOBRE VIVIENDA PÚBLICA

Edificabilidad Neta	*Coeficiente*
Vivienda no sujeta a protección pública	1,00
Vivienda sujeta a régimen de protección pública	0,75

*Se ha considerado un **Coeficiente sobre Vivienda Pública** minorando las viviendas sujetas a régimen de protección pública ya que su valor de mercado es inferior.*

COEFICIENTE SOBRE USO CARACTERÍSTICO

Uso	*Coeficiente*
RESIDENCIAL	1,25
TERCIARIO	1,15
INDUSTRIAL	1,10
DOTACIONAL / COMUNITARIO	1,00

*Para el **Coeficiente sobre Uso característico** se ha estimado el valor de las edificaciones en función de su uso principal. Atendiendo al cuadro con los valores de las construcciones citado anteriormente se ha estimado que de los usos planteados en la ordenación el residencial es de mayor valor seguido del terciario, industrial y por último el dotacional/ comunitario.*

Finalmente se ha diferenciado el Coeficiente Sobre Uso característico Industrial frente al Terciario tomando como referencia los valores presentes en el anexo del mencionado Real Decreto Ley. Si se analiza dicho texto normativo los coeficientes asignados a los usos terciarios (comercios y oficinas) son superiores a los aplicados al industrial e incluso al residencial. No obstante en esta ordenación sólo se plantea la actividad terciaria como uso característico y principal en el sector La Miravala II, siendo del tipo comercial más cercano a la actividad industrial, como talleres y locales comerciales. En el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, esta modalidad ostenta uno de los coeficientes más bajos del uso terciario. Es por ello que finalmente se ha asignado para el Terciario un valor de 1,15, superior aunque con cierta similitud al 1,10 contemplado para el Industrial. Asimismo dada esta vinculación del Terciario con el Industrial se ha estimado aplicarle un coeficiente inferior al asignado al Residencial (1,25).

COEFICIENTE SOBRE SITUACIÓN DEL SECTOR O ÁMBITO

Núcleo	*Área*	*Coeficiente*
Tegueste Casco	Los Pobres	1,40
Tegueste Casco	Los Pobres	1,35
Tegueste Casco	La Oliva/Camino Viejo/ San Luis/Mederos	1,30
Pedro Álvarez		1,15
Las Canteras		1,00
El Socorro		1,15
El Portezuelo		1,00

*Por último el **Coeficiente de Situación** se establece atendiendo al núcleo poblacional y área urbana donde se ubica el sector o ámbito. Se ha estimado que hay ciertas diferencias en cuanto las demandas de suelo y edificación en los distintos núcleos del municipio atendiendo a factores como:*

- *Proximidad a las Áreas centrales del municipio*
- *Vistas al Paisaje*
- *Dotación de Servicios*
- *Calidad ambiental de la zona*
- *Cercanía a las comunicaciones viarias de carácter comarcal y/o insular*

El núcleo Tegueste Casco es en el que se sitúan las áreas centrales del municipio y la mayor concentración de servicios. Por otro lado presenta una vinculación y cercanía con la vía TF-13 permitiendo una accesibilidad aceptable a otros municipios y comarcas. Por todo ello se ha considerado que este núcleo debe ser el de mayor coeficiente de valoración en cuanto a su situación. No obstante dentro de este mismo núcleo se han diferenciado tres áreas urbanas atendiendo a su centralidad y dotación de servicios.

Los núcleos de Pedro Álvarez y El Socorro se han ponderado fundamentalmente con respecto a su proximidad con las áreas centrales del municipio y su cercanía con la vía comarcal TF-13. Por otro lado han sido tomados en consideración otros condicionantes como las notables vistas al paisaje que goza Pedro Álvarez por su ubicación geográfica, o la calidad ambiental que ostenta El Socorro. Es por ello que se estima una valoración similar de estos núcleos, aplicándoles el mismo coeficiente de valoración con respecto a su situación.

Por último se ha considerado asignar el valor más bajo con respecto a su situación a los núcleos de El Portezuelo y Las Canteras debido principalmente a su lejanía con las áreas centrales del municipio y por su carencia de servicios. Asimismo es significativa la baja calidad ambiental de estos núcleos, debido fundamentalmente a las condiciones topográficas donde se localizan. No obstante tiene un valor positivo su cercanía con comunicaciones viarias insulares ya sea con la autovía TF-5 (El Portezuelo) o con la TF-13 y su proximidad al municipio de La Laguna (Las Canteras) dotándoles de una valoración similar.

03.05.04.02.- Justificación de diferencia del aprovechamiento medio

A continuación se exponen las tablas con los datos sobre aprovechamiento de los suelos Urbanizables y Suelos Urbanos No Consolidados.

En el caso de los suelos urbanizables el Aprovechamiento Medio de cada sector no puede presentar una variación superior que de +/-15% en cada área territorial designada. Se han definido dos áreas territoriales a este efecto.

En el área territorial de El Socorro se localizan los sectores La Miravala I (residencial), con un aprovechamiento medio de 0,663 UA/m2, y La Miravala II (actividades económicas) con 0,759 UA/m2. Por tanto la diferencia entre ambos es de un 14%.

En el área territorial del Casco de Tegueste se localizan dos sectores de suelo urbanizable correspondientes a la Ampliación de la Ciudad Deportiva y a Los Laureles. El primero de los referidos no posee aprovechamiento lucrativo alguno por ser de uso exclusivamente dotacional (destinado únicamente a espacios libres y dotaciones públicas). Mientras tanto el sector de Los Laureles ostenta un aprovechamiento medio de 0,53 UA/m2. Resulta inviable comparar ambos aprovechamientos medios cuando uno de ellos es cero por ser exclusivamente dotacional.

03.05.04.03.- Asignación de aprovechamientos del suelo urbanizable y urbano no consolidado

A. Suelo urbanizable

SO-16_ LA MIRAVALA I (RESIDENCIAL)

	Superficie Bruta	Edificabilidad Máxima	Aprovechamiento Global	Aprovechamiento Medio
Parcial	61.777	**26.561**	40.987	0,663
Total	**m2**	**m2t**	**udas**	**udas/m2**

SO-17_ LA MIRAVALA II (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)

	Superficie Bruta	Edificabilidad Máxima	Aprovechamiento Global	Aprovechamiento Medio
Parcial	67.643	**35.356**	51.358	0,759
Total	**m2**	**m2t**	**UA**	**UA/m2**

TC-60_ AMPLIACIÓN CIUDAD DEPORTIVA (DOTACIONAL)

	Superficie Bruta	Edificabilidad Máxima	Aprovechamiento Global	Aprovechamiento Medio
Parcial	33.613	**0***	0	0
Total	**m2**	**m2t**	**UA**	**UA/m2**

* La edificabilidad de este sector no ha sido computada ya que es en su totalidad de carácter dotacional. No obstante en la ficha correspondiente a este sector se detalla la edificabilidad máxima posible con las dotaciones propuestas.

TC-80_ LOS LAURELES (RESIDENCIAL)

	Superficie Bruta	Edificabilidad Máxima	Aprovechamiento Global	Aprovechamiento Medio
Parcial	49.079	**13.251**	25.770	0,53
Total	**m2**	**m2t**	**UA**	**UA/m2**

Suelo urbano no consolidado

Ámbito	Denominación	Sup. amb.	Aprov. Global	Aprov. Med
Código		m2	udas	udas/m2
NUCLEO DE TEGUESTE				
SAN LUIS				
TC-17	HACIENDILLA	13.491	9.339	**0,69**
TC-18	TAGRE	9.754	6.845	**0,70**
EL GOMERO				
TC-19	CRESPO	9.201	6.255	**0,68**
TC-21	ESPINOSA	6.029	4.789	**0,79**
TC-22	CRUCE DEL SOCORRO	20.119	13.961	**0,69**
TC-23	VERA AGUA DE DIOS I	8.639	5.399	**0,62**
TC-24	VERA AGUA DE DIOS II	24.830	18.146	**0,73**
TC-26	AYALA	4.253	3.952	**0,93**
MEDEROS				
TC-27	LA HOYA	9.876	6.208	**0,63**
TC-28	LA PICONERA	5.497	0	0
TC-29	EL INFIERNO II	7.792	5.074	**0,65**
LA OLIVA				
TC-31	EL PINAR	17.313	10.808	**0,62**
LOS POBRES				
TC-32	LOS CABEZAZOS	9.965	7.573	**0,76**
TC-33	DARIAS I	10.028	8.456	**0,84**
TC-34	DARIAS II	3.615	3.068	**0,85**
TC-35	LA PIMIENTA	12.147	9.831	**0,81**
TC-37	LA ROSA	13.902	10.677	**0,77**
TC-38	ROSENDO	3.779	3.658	**0,97**
TC-39	LOS GOFIONES I	4.662	3.983	**0,85**
TC-40	LOS GOFIONES II	2.290	1.617	**0,71**
TC-41	LOS POBRES I	8.993	8.334	**0,93**
TC-42	LOS POBRES II	5.319	4.346	**0,82**
TC-43	HURGAÑA I	3.965	3.816	**0,96**
TC-44	HURGAÑA II	4.657	3.807	**0,82**
TC-45	LEVADURA	4.682	4.151	**0,89**
TC-46	GERTRUDIS	9.489	7.247	**0,76**
TC-48	ALCALDE GONZÁLEZ	3.383	4.828	**1,43**

Ámbito	Denominación	Sup. amb.	Aprov. Global	Aprov. Med
Código		m2	udas	udas/m2

PEDRO ÁLVAREZ/ LAS CANTERAS

PEDRO ÁLVAREZ

PA-12	EL HORNILLO	14.158	9.391	**0,66**
PA-13	CAMINO HONDO	3.823	2.857	**0,75**
PA-14	MAZAPÉ	6.493	2.830	**0,44**
PA-15	EL MEDIO	16.111	8.041	**0,50**
PA-17	JOSÉ DEL CASTILLO	9.866	5.436	**0,55**

LAS CANTERAS

PA-19	NICOLÁS DÍAZ	11.415	4.708	**0,41**
PA-20	MOLINO	5.071	2.880	**0,57**

EL SOCORRO

SO-11	REJANERO	5.762	3.158	**0,55**
SO-15	EL DRAGO	6.643	5.707	**0,86**

EL PORTEZUELO

PO-14	PORTEZUELO I	5.075	2.360	**0,47**
PO-15	SAN ANTONIO	3.243	1.743	**0,54**
PO-16	PORTEZUELO II	3.818	2.478	**0,65**
PO-17	BARRANCO PADILLA	8.455	3.660	**0,43**
PO-19	MOLINO VIEJO	3.763	2.004	**0,53**
PO-20	CAMINO PORTEZUELO	7.034	3.557	**0,51**

03.05.05.- RESPECTO A LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

03.05.05.01.- Justificativa del modelo de ordenación de los elementos estructurantes

El modelo de ordenación del sistema general viario como uno de los elementos estructurantes presentes en el municipio se define en el apartado 03.04.06. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

03.05.05.02.- Justificativa del cumplimiento del estándar mínimo de las reservas de sistema general de espacios libres

De acuerdo con lo expuesto en el ***Art.32*** del ***TRLOTENC*** los Planes Generales definirán en su ordenación urbanística la red básica de terrenos y construcciones destinadas a las dotaciones públicas y equipamientos privados, que constituyen los sistemas generales. Entre estos los sistemas generales de espacios libres, parques y plazas públicas deberán establecerse en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y futuras, cumpliendo con el estándar mínimo de ***5m2/hab***, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.

En el municipio de Tegueste se han establecido los siguientes Sistemas Generales de Espacios Libres:

• SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
• DENOMINACIÓN	SUP. (M2)
• **SGEL- PARQUE LA MIRAVALA**	13.925
• **SGEL- PARQUE LA PICONERA**	2.699
• **SGEL- PARQUE FINCA LOS ZAMORANOS**	68.045
• **SGEL- PARQUE CIUDAD DEPORTIVA**	9.836
• **Total**	**94.505**

Para la estimación de la población futura de Tegueste se recogen los datos de población ya desarrollados en la Memoria Informativa, Información Urbanística en el apartado de análisis socioeconómico, del presente documento. Se añaden las previsiones de crecimiento potencial durante el período de vigencia del presente PGO que se ha estimado en 10 años. Por un lado se ha estimado el crecimiento poblacional según los crecimientos censales anteriores y por otro lado la población potencial surge del futuro desarrollo de los suelos: Urbano Consolidado, Urbano No Consolidado, Suelos Urbanizables y del desarrollo de los Asentamiento Rurales. La justificación del cálculo poblacional se describe pormenorizadamente en el epígrafe ***03.09.03. Capacidad poblacional*** de esta Memoria de Ordenación.

ESTIMACIÓN POBLACIÓN FUTURA 2021	
Habitantes (hab)	
Padrón municipal 01-01-2011	**10.874**
Crecimiento Poblacional previsto en 10 años (20,48%)	**2.227**
Total	**13.101**

CAPACIDAD POBLACIONAL SEGÚN PGO	
Capacidad habitantes S. Urbano Consolidado	**11.546**
Capacidad habitantes S. Urbano No Consolidado	**1.898**
Capacidad habitantes S. Urbanizable	**483**
Capacidad habitantes S. Rústico de Asent. Rural	**1.831**
Total	**15.757**

** Se han considerado 2,5 habitantes por vivienda.*

Cogiendo como referencia la cifra mayor (15.757 habitantes), en la que se supone que se colmataría el 100% de los núcleos, la previsión de sistemas generales de espacios libres mínima aplicando el estándar mínimo establecido de **5m2/hab**, sería de **78.785 m2** (15.757 habitantes x 5 m2/hab). La superficie de sistemas generales de espacios libres ordenada es **94.505 m2** tal y como se ha desglosado anteriormente. Esto supone una media de **6 m2/hab** que supera el estándar mínimo exigido.

03.05.05.03.- Régimen específico adoptado referente a la prevención de riesgos.

Del análisis del Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos, elaborado por el Servicio Técnico de Planes Insulares del Cabildo Insular de Tenerife, realizado en la Memoria de Información Medio Ambiental de este documento, se concluye que los principales riesgos a que se ve sometido el municipio de Tegueste son el de riesgo Hidrológico, riesgo de Incendios Forestales y los riesgos asociados a la dinámica de vertientes.

En lo que refiere al riesgo de carácter Hidrológico, se atenderá a lo dispuesto en el “Plan de Defensa frente a Avenidas” del Consejo Insular de Aguas del Cabildo de Tenerife. Sobre todo en las zonas potencialmente inundables, con el objeto de establecer niveles de seguridad frente a avenidas en función de la elevación del terreno con respecto a los cauces. Las zonas más críticas se localizan en la desembocadura de los barrancos, encontrándose en el caso de Tegueste en los barrancos que pasan por el perímetro del casco urbano.

Los factores que contribuyen al elevado nivel de daños dentro de estas áreas son, entre otros, la ocupación total o parcial del cauce, el drenaje insuficiente de obras de ingeniería o alcantarillado en las áreas urbanas y el encauzamiento o estrechamiento del cauce en zonas urbanas o urbanizadas.

03.06.- JUSTIFICACIÓN RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DEL TURISMO

03.06.01.- DIRECTRICES SOBRE LOS RECURSOS NATURALES

Los epígrafes de las Directrices de Ordenación General relativas a los recursos naturales que afectan al planeamiento urbanístico y que por tanto, se cumplimentan ofreciendo una justificación, son las siguientes:

Directriz 28.- Criterios de Ordenación territorial y urbanística (Aguas)

> *1. Los Planes insulares de Ordenación y el planeamiento urbanístico acompasarán la generación de suelo para uso residencial y turístico y la autorización de la edificación a la disponibilidad de recursos de agua suficientes para los nuevos desarrollos y a la viabilidad de la inserción de sus redes de abastecimiento en los sistemas preexistentes.*
>
> *2. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán asegurar su conexión con las redes de saneamiento y las instalaciones de tratamiento existentes, y la efectiva capacidad para su tratamiento.*
>
> *3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicarán criterios extensivos para la clasificación de suelo rústico en las categorías de protección hidráulica y de protección forestal, por su directa implicación en el ciclo hidrológico, debiendo justificar especialmente la delimitación que realicen en dichos suelos. Las administraciones públicas canarias impulsarán las obras y planes de reforestación destinados a facilitar la infiltración de las aguas de lluvia, favoreciendo la recarga de los acuíferos.*
>
> *4. El planeamiento general procurará la instalación de las conducciones de agua en alta, en los corredores que definirá para tal fin, y fomentará su unificación en redes de uso común compartido*

Con respecto a los apartados 1. y 2., en la ordenación prevista de los nuevos desarrollos urbanísticos se ha tenido en cuenta la conexión de las nuevas redes previstas (ver fichero de ámbitos de gestión) con las redes de saneamiento e instalaciones de tratamiento existentes localizadas principalmente en las vías colindantes ya urbanizadas del suelo urbano consolidado. No obstante será competencia de los Proyectos de Urbanización, requeridos en el desarrollo de estos ámbitos o sectores, establecer el punto de conexión exacto con las redes existentes.

La ordenación estructural prevista en el presente documento ha clasificado extensivamente el Suelo Rústico de Protección Hidráulica incluyendo todos los cauces del inventario oficial de cauces suministrado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, así como teniendo en cuenta el Plan de Defensa de las Avenidas en elaboración por ese organismo.

Directriz 33.- Criterios (Recursos forestales)

> *3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicarán criterios extensivos para la clasificación de suelo rústico en la categoría de protección forestal, por su directa implicación en el ciclo hidrológico, debiendo justificar especialmente la delimitación que realicen de dichos suelos.*

La clasificación prevista establece una protección específica de las masas arboladas existentes y potenciales en el municipio habiéndose realizado un análisis específico y un rastreo exhaustivo sobre las fotografías aéreas más actualizadas de este territorio.

Directriz 41. Criterios para la gestión de residuos urbanos.

7. (ND) Los Planes Insulares de Ordenación determinarán los criterios de ubicación de los puntos limpios a establecer en cada isla, en los lugares de mayor producción de esta clase de residuos. El planeamiento general determinará la localización pormenorizada de estas instalaciones. Se localizarán en suelo urbano con destino industrial, terciario o residencial, en emplazamientos que minimicen su posible impacto ambiental y conforme a las estrategias de recogida de los residuos existentes en los municipios.

En la ordenación prevista se ha tenido en cuenta el punto limpio planteado en el *Plan Territorial de Ordenación de Residuos de Tenerife* como ámbito nº 17 en el entorno de La Piconera (El Infierno) para el que se ha designado una Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (TC-28 La Piconera) y una Actuación Urbanística Expropiatoria (TC-149 Punto Limpio La Piconera) principalmente para la obtención de los terrenos implicados.

03.06.02.- DIRECTRICES SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

Los epígrafes de las Directrices de Ordenación General relativas a la ordenación territorial que afectan al Planeamiento Urbanístico y que por tanto deben de cumplimentarse ofreciendo una justificación son las siguientes:

Directriz 48.- Modelo territorial básico

2. En este sentido, las presentes Directrices hacen suya y persiguen aplicar y hacer aplicar en el archipiélago canario, de acuerdo con sus características, la Estrategia Territorial Europea, por lo que las intervenciones tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el archipiélago canario, deberán contribuir a la implantación de un modelo territorial integrado y sostenible, cuyos rasgos fundamentales son:

a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de los ciudadanos a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad.

b) La integración de la ordenación ambiental y territorial, predominando los criterios y determinaciones ambientales.

c) La conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico, considerándolos como recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población. Tendrán la misma consideración que el capital financiero, de forma que ambos serán relevantes en la toma de decisiones.

d) El desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.

e) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.

f) El reconocimiento de la isla como unidad básica de planeamiento de los recursos naturales y del territorio y al municipio como unidad de ordenación urbanística.

g) La contención de la extensión urbana y fortalecimiento de la gestión urbanística y la intervención pública en el mercado del suelo.

h) La simultánea atención específica a la calidad del medio y su paisaje, como protagonistas de la ordenación, incluyendo el esponjamiento del tejido urbano.

Se ha estudiado la ordenación primando los criterios de protección ambiental, la conservación de los recursos naturales, paisajísticos y agrarios.

La alternativa de crecimiento urbano elegida trata de conseguir unos núcleos de población más compactos y la igualdad de acceso a las infraestructuras y dotaciones.

El presente documento plantea un modelo de ordenación del territorio del municipio de Tegueste en el que se definen y delimitan varios núcleos urbanos en los que se permite el crecimiento residencial y varios asentamientos rurales en los que este crecimiento está limitado. El resto del territorio (ya sea agrario, paisajístico o natural) está protegido según su naturaleza. Se pretende así frenar la dispersión edificatoria característica del norte de la isla.

Directriz 50.- Prevención de riesgos

1. El planeamiento, en todos sus niveles, y los proyectos sectoriales de infraestructuras dedicarán un apartado específico a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales, en su caso. Cuando fuera necesario, el planeamiento determinará las disposiciones a que las edificaciones e infraestructuras deberán atenerse para minimizar tales riesgos y prestará una especial atención a la justificación de la localización y características de las infraestructuras y servicios esenciales en caso de emergencia.

3. El planeamiento definirá las áreas que deberán ser excluidas del proceso de urbanización y edificación por razones de riesgo y los criterios a seguir en el trazado y diseño de las infraestructuras por tal causa.

4. El planeamiento general establecerá los criterios de diseño para evitar o minimizar los riesgos, tanto en las áreas urbanas existentes como en los ámbitos y sectores a ocupar, y adoptará determinaciones para la corrección de las situaciones de riesgo existentes, en particular la modificación, sustitución o eliminación de edificaciones e infraestructuras que se encuentren en situación de peligro o puedan provocar riesgos, especialmente en relación con las escorrentías naturales y el drenaje

El presente Plan ha definido estrictamente las áreas que deben de quedar exentas de los procesos urbanizadores y edificatorios por razón de riesgo.

No obstante, se especifica en su Normativa Urbanística la necesidad de contar con un estudio científico que analice y determine con exactitud las acciones a realizar para la minimización de los riesgos.

Directriz 53.- Elementos del sistema

1. El planeamiento deberá considerar el sistema territorial integrado al menos por los siguientes elementos:

a) El sistema urbano, formado por las ciudades y los núcleos urbanos en el medio rural, así como por los espacios destinados a las actividades económicas, incluidas las zonas turísticas.

b) El sistema rural, constituido por los espacios excluidos de los procesos de urbanización por su valor como espacio vacío o por razones económicas y ambientales, incluidos los espacios protegidos y los paisajes naturales y culturales.

c) El sistema de infraestructuras y servicios, compuesto por las grandes infraestructuras, equipamientos estructurantes y sistemas generales de relevancia territorial.

2. Los sistemas urbanos insulares se basarán en el reconocimiento de las características de los diferentes núcleos urbanos, pudiendo distinguir:

a) Núcleos I, centros de especial concentración de servicios de nivel autonómico, integrados por las áreas metropolitanas capitalinas de Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria.

b) Núcleos II, principales centros de servicios de nivel insular. Tendrán esta consideración el resto de las capitales insulares, así como aquellos núcleos que desde la ordenación insular se definan como núcleos de servicios para atender las necesidades de un ámbito territorial y poblacional amplio, superior en todo caso al del municipio.

c) Núcleos III, centros locales. Centros de concentración de servicios más inmediatos y menos especializados que los anteriores, destinados a un ámbito limitado a nivel municipal o de pequeña comarca aislada.

d) Núcleos IV, otros núcleos. Centros de servicios limitados a su propia población y la del entorno rural inmediato.

En los planos de ordenación estructural, aparece la división del municipio en las distintas clases de suelo, diferenciándose así el sistema urbano, el sistema rural y el sistema de infraestructuras y servicios.

En Tegueste se han considerado en la ordenación dos tipos de núcleos: los que responden a la clasificación III (Tegueste) y IV (Pedro Álvarez, Las Canteras, El Socorro, El Portezuelo y los asentamientos rurales)

Directriz 54.- Objetivos del sistema

3. En el nivel de los municipios, el planeamiento general definirá actuaciones de reequilibrio y centralización, que contribuyan a mantener la población del medio rural, mediante el fortalecimiento de los núcleos intermedios, fomentando la concentración de la población en los mismos y limitando el crecimiento residencial en los asentamientos rurales al crecimiento endógeno y en los asentamientos agrícolas a implantaciones excepcionales en los más alejados y aislados dentro del sistema.

4. A nivel urbano, el planeamiento urbanístico deberá tener por objetivo el desarrollo de unas ciudades social y funcionalmente más ricas y complejas, diversificando las distintas funcionalidades y centralidades, procurando potenciar la identificación de sus barrios y zonas, y garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos y adecuados a sus necesidades

La ordenación propuesta pretende el fortalecimiento y desarrollo de los núcleos urbanos del municipio, así como su consolidación ya que en la actualidad la población es bastante dispersa. Del mismo modo se ha realizado una estricta delimitación de los asentamientos rurales con el fin de limitar el crecimiento de los mismos.

El estudio de los núcleos urbanos se ha realizado a nivel de barrio de manera que, conociendo las carencias de cada uno de ellos, con la ordenación propuesta se pretende dotarlos de los servicios y dotaciones necesarios.

Directriz 55.- Estrategias de transformación territorial

El planeamiento insular y, en su marco, el planeamiento general, deberán establecer estrategias de transformación territorial adecuadas a los diferentes procesos territoriales que cada espacio a ordenar experimente, y considerando los siguientes ámbitos y criterios,

que deberán utilizarse de acuerdo con las características y el modelo territorial definido en cada isla:

a) Las capitales, espacios metropolitanos, y corredores costeros de las dos islas centrales conforman las áreas de máximo grado de transformación. Se fomentarán en ellas intervenciones de rehabilitación integral y renovación urbana extensa en los centros urbanos y los espacios para las actividades económicas, especialmente terciarias y la ubicación de equipamientos metropolitanos de escala insular y alta especialización, relacionados con su máxima accesibilidad, así como la concentración de densidades y la implantación de zonas periféricas de protección.

b) La primera periferia está integrada por el borde de las áreas metropolitanas y por los núcleos capitalinos de las restantes islas y caracterizada por procesos de transformación acelerados e impactantes. Se impulsarán en ellas determinaciones y medidas para el refuerzo de centralidades, las operaciones de implantación de equipamientos urbanos y la renovación urbana de carácter puntual o intermedio, dirigidas hacia la consecución de condiciones de habitabilidad y calidad ambiental, la protección de la periferia agrícola inmediata y la erradicación del crecimiento irregular, orientando las intervenciones en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura.
c) En la segunda periferia, constituida por las comarcas de norte en las islas centrales y los ámbitos de centralidad comarcal de las restantes islas, se promoverán intervenciones para el refuerzo y consolidación de centros comarcales, se reorientará su crecimiento edificatorio hacia formas más eficaces de uso del territorio, evitando las modalidades actuales de ocupación extensiva de suelo de aptitud agrícola en el perímetro de núcleos tradicionales.

d) La zona interior que engloba las zonas de cumbre y comarcas occidentales, en las islas centrales, y las zonas más alejadas de las restantes islas, caracterizada por un nivel mínimo de transformación y un modelo de ocupación del suelo de baja densidad, en la que se inducirá su crecimiento endógeno, se promoverá la consolidación y fortalecimiento de los actuales núcleos urbanos como centros de residencia y servicios, la recuperación del patrimonio edificado y la integración paisajística de las nuevas construcciones, y el mantenimiento del carácter rural y, en su caso, productivo, de las formas tradicionales de poblamiento rural, derivando claramente la demanda residencial hacia los núcleos urbanos.

e) Las zonas turísticas, en las que se promoverá la contención del crecimiento, la cualificación del espacio mediante operaciones de rehabilitación urbana y el refuerzo de los servicios complementarios y comerciales, y de los equipamientos de ocio, teniendo en cuenta su doble carácter, al estar integradas en algunos de los ámbitos territoriales anteriores.

Desde el PIOT se promueve la unión de los núcleos de Tegueste y Tejina creándose así una importante centralidad en la comarca. Sin embargo, en la actualidad estos núcleos están separados por valiosos suelos agrícolas, por lo que en este plan no se hará efectiva la unión física de ambos núcleos.

Directriz-56.- Instrumentos de reequilibrio y transformación territorial

1. Para la instrumentación de las estrategias de equilibrio, estructuración y transformación, el planeamiento incidirá de manera particular en las políticas de vivienda y suelo, con especial atención a la reserva y utilización del patrimonio público de suelo; las infraestructuras de transportes y comunicaciones; las políticas sectoriales, en especial agrarias, industriales, energéticas y turísticas; y la localización de usos estratégicos de carácter industrial y terciario, así como el turístico.

El presente Plan acomete la mejora del patrimonio público de suelo del municipio y establece los sectores destinados principalmente a la construcción de vivienda pública y los sectores destinados al desarrollo de actividades económicas.

Directriz 58.- Generalidades (Protección del suelo rústico)

2. Para la mejor protección de los valores y las aptitudes del suelo rústico, el planeamiento considerará los siguientes criterios:

a) Potenciación y fomento de la implantación del uso residencial en los núcleos urbanos, limitando el desarrollo residencial en los asentamientos a la colmatación interior de los rurales y a supuestos excepcionales en los asentamientos agrícolas.

b) Exigencia de justificación suficiente y precisa del interés general y la pérdida de los valores que justificaron la clasificación, para las revisiones puntuales del planeamiento general cuyo objeto sea la reclasificación de suelo rústico a urbano o urbanizable.

c) Definición de forma precisa y firme, por el planeamiento general, de los límites del suelo rústico, con atención especial al tratamiento de las periferias urbanas, el entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales, desarrollando un mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana que evite la pérdida de sus valores y su integración en el proceso urbano.

d) Previsión de reservas de suelo para patrimonio público destinado al desarrollo de programas de vivienda específicos para los núcleos urbanos en el medio rural.

e) Restricción al incremento del viario rural y condicionamiento de la mejora del viario existente, mimetizando su presencia con vegetación y materiales adecuados.

f) Previsión de corredores y fomento, en determinadas áreas, de las defensas mediante setos vegetales, con exclusión de vallados de fábrica, salvo en asentamientos rurales y, excepcionalmente, vinculados a explotaciones pecuarias o a determinadas instalaciones agrícolas tecnológicamente avanzadas.

g) Ordenación de la rehabilitación de las edificaciones con destino residencial o turístico, con estricto respeto a los requisitos de antigüedad y legalidad, y resolviendo los eventuales impactos derivados de las necesidades infraestructurales de acceso, abastecimiento de energía, tratamiento de aguas residuales y eliminación de residuos.

El crecimiento del uso residencial está limitado a los suelos urbanos en los que se pretende la consolidación de los mismos. En estos ámbitos se hacen reservas especiales de suelo con destino a programas de viviendas en el documento de ordenación pormenorizada.

Por otro lado se ha realizado una estricta delimitación de los asentamientos rurales con el fin de limitar el crecimiento de los mismos.

Se han definido precisamente los límites del suelo de cada categoría de suelo rústico tratando con especial atención los bordes y periferias de los núcleos urbanos.

Los núcleos urbanos están rodeados de suelos rústicos de protección paisajística o agrícola, de manera que queda prohibida su integración en el proceso urbano.

Directriz 59.- Actuaciones (Protección del suelo rústico)

2. En el marco establecido por el planeamiento insular, el planeamiento general establecerá las condiciones para las actuaciones de interés general, incorporando directamente las ya previstas cuando sean compatibles con la categoría de suelo de que se trate, calificándolas como equipamientos estructurantes o sistemas generales, y desarrollando las no previstas, mediante Proyectos de Actuación Territorial a ubicar, preferentemente, en los bordes de asentamientos rurales o agrícolas, reforzando y reactivando así núcleos urbanos en el medio rural que se encuentren en decadencia.

Las actuaciones de interés general previstas son un polígono de actividades económicas adyacente al suelo urbano, el trazado de nuevos tramos de vías estructurantes y la localización de un punto limpio para residuos. No se prevé la realización de otras actuaciones de interés general en Suelo Rústico.

Directriz 61.- Repoblación y reforestación

1. El planeamiento compatibilizará, en las categorías de suelo de protección ambiental que sea posible, la repoblación forestal y la mejora del paisaje

3. El planeamiento procurará una delimitación extensiva de la categoría de suelo rústico de protección natural o paisajística con destino a la repoblación en suelos de medianías y cumbres con condiciones para ello y, eventualmente, de suelo rústico de protección forestal, en ausencia de otros valores más relevantes de carácter ambiental.

El presente documento establece las categorías de suelo rústico en las que es posible la repoblación forestal o la mejora del paisaje.

Directriz 62.- Actividades agrarias

1. El planeamiento delimitará y preservará de la urbanización y las infraestructuras el suelo rústico de protección agraria, por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural, en relación con la población y los usos y estructuras agrarias tradicionales. Como criterio general, se buscarán las alternativas de ubicación que no afecten a los suelos de valor reconocido, estén o no en cultivo.

3. Los Proyectos de Actuación Territorial que se emplacen en terrenos categorizados como suelo rústico de protección agraria, deberán estar vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en los suelos de menor valor agrológico

El Plan ha establecido los ámbitos que cuentan con una especial protección debido a la existencia de usos agrarios y debido a su valor paisajístico fundamental basado en la actividad agraria.

Directriz 63.- Asentamientos Rurales

1. El planeamiento insular, en el establecimiento de criterios de reconocimiento y ordenación, y el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación. Para alcanzar dicho objetivo, el planeamiento habrá de observar las siguientes determinaciones:
a) La delimitación se realizará en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior inedificado.

b) Las nuevas edificaciones residenciales se limitarán mediante la colmatación interior del asentamiento.

2. En aplicación de los principios anteriores, y salvo lo dispuesto expresamente por el planeamiento insular, en función del modelo territorial insular específico, el planeamiento general ordenará los asentamientos rurales de acuerdo con los siguientes criterios:

a) El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de los nuevos, salvo excepciones justificadas, o que pretendan la colmatación interior del asentamiento. No se admitirán las segregaciones y parcelaciones con aperturas de nuevas vías, ya sean de carácter privado o público, para el acceso a las diferentes viviendas, salvo que actúen en el sentido de lo dispuesto en el apartado 1.b).

b) Se evitarán las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.

c) Las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, se graduarán de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie entre el 50% y el 100% de la prevista para los planes parciales y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.

d) Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.

3. El planeamiento, en la regulación del uso turístico, incluido el turismo rural, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica aplicable, seguirá los siguientes criterios:

a) El planeamiento general, conforme a las determinaciones del planeamiento insular, fijará la capacidad alojativa máxima por núcleo, en función de sus características y la capacidad prevista.

b) Salvo determinación justificada del planeamiento insular, los establecimientos turísticos con capacidad superior a las 10 plazas alojativas se localizarán preferentemente en el borde exterior de los asentamientos.

La delimitación y ordenación de los Asentamientos Rurales que este Plan ha realizado se ha basado estrictamente en los criterios definidos en la presente Directriz y en el articulado específico que al respecto establece el vigente PIO de Tenerife.

Se ha cumplido con las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos mínimas establecidas para los asentamientos rurales tal y como se expresa en las fichas correspondientes a cada asentamiento del epígrafe ***03.05.02.09. Suelo Rústico de Asentamiento Rural*** y en el apartado ***03.05.09. Superficies destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos de carácter local*** de esta Memoria de Ordenación.

Directriz 64.- Asentamientos Agrícolas

1. El planeamiento insular, en el establecimiento de criterios de reconocimiento y ordenación, y el planeamiento general, tratarán los asentamientos agrícolas como suelos agrarios con edificación residencial vinculada a dicha explotación. El objetivo básico de su ordenación será el mantenimiento de su carácter productivo y rural, evitando su asimilación a asentamientos rurales. Para alcanzar dicho objetivo, el planeamiento habrá de observar las siguientes determinaciones:
a) La delimitación se realizará sobre la base de los valores agrarios y las viviendas existentes, definiendo estrictamente el perímetro del área de explotación agropecuaria en que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial, evitando cualquier extensión hacia el exterior de la misma.

b) Las nuevas implantaciones de uso residencial tendrán carácter excepcional, deberán constituir complemento de una explotación y se permitirán exclusivamente en aquellos asentamientos en que el planeamiento expresamente lo justifique por su aislamiento y lejanía de los núcleos urbanos.

2. En aplicación de los principios anteriores, y salvo lo dispuesto expresamente por el planeamiento insular, en función del modelo territorial insular específico, el planeamiento general ordenará los asentamientos agrícolas de acuerdo con los siguientes criterios:

a) El uso residencial se considerará como uso complementario y vinculado a la explotación agrícola o ganadera existente.

b) El reconocimiento de los asentamientos agrícolas se realizará tomando como base sus valores agrarios y la existencia previa de viviendas.

c) Evitará la delimitación de asentamientos contiguos a suelos urbanos y urbanizables, salvo excepciones justificadas de viviendas ya existentes.

d) La ordenación prohibirá la apertura de nuevos viales y mantendrá la estructura productiva y rural del asentamiento y la estructura parcelaria preexistente, permitiendo segregaciones que no afecten a las estructuras agrarias de valor etnográfico y cuando las superficies sean superiores a la unidad mínima de cultivo, salvo las excepciones previstas en su correspondiente normativa y, en todo caso, superiores a 10.000 metros cuadrados.

e) Se evitarán las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de una vivienda, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico. En todo caso, las viviendas serán de tipo unifamiliar y aislado, admitiéndose una sola vivienda por parcela, incluidas las ya existentes.

f) El planeamiento general no realizará reserva alguna con destino a espacios libres, dotaciones ni equipamientos.

g) Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatibles con la vivienda, así como la pequeña industria relacionada con las actividades agrarias propias de la explotación.

3. El planeamiento, en la regulación del uso turístico, incluido el turismo rural, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica aplicable, seguirá los siguientes criterios:

a) Sólo se permitirán los establecimientos destinados al turismo rural, salvo determinaciones legales específicas.

b) El planeamiento general, conforme a las determinaciones del planeamiento insular, fijará la capacidad alojativa máxima por núcleo, en función de sus características y la capacidad prevista.

En la ordenación propuesta se han eliminado todos los asentamientos agrícolas puesto que no cumplían con los criterios señalados.

Directriz 65.- Protección Territorial

1. La clasificación de suelo rústico en la categoría de protección territorial se aplicará a los terrenos que, careciendo de valores ambientales e interés productivo, sea necesario preservar del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial o del valor del medio rural no ocupado, del ecosistema insular y de su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico o resulten inadecuados para la urbanización por causas económicas o por riesgos.

2. Se evitará su ocupación por proyectos de actuación territorial cuando no resulten inadecuados para la urbanización y se considere que, en caso de variación a largo plazo del modelo territorial o de la capacidad de sustentación del ecosistema insular, pudieran servir de soporte a aprovechamientos urbanos.

3. El planeamiento no podrá delimitar bolsas de esta categoría de suelo dentro de otras categorías de suelo rústico, como reserva para futuras actuaciones de interés general, sin una debida justificación de su ausencia de valores.

En este documento no se ha previsto ningún suelo con la categoría de Protección Territorial.

Directriz 66.- Objetivos y criterios (Contención del consumo de suelo urbanizable)

1. El planeamiento minimizará el consumo de nuevo suelo y dará prioridad al uso más eficiente del suelo ya ocupado, mediante su renovación y reutilización, utilizando para ello la gestión urbanística y la intervención en el mercado inmobiliario. A tal fin, las administraciones públicas utilizarán estratégicamente el patrimonio público de suelo.

3. Excepcionalmente, y salvo determinación en contrario del planeamiento insular, el planeamiento general podrá prever la clasificación de pequeños polígonos de ámbito municipal, destinados simultáneamente a uso residencial e industrial compatible, localizados en el suelo urbano existente y justificando expresamente su dimensión.

Este Plan ha optado por la concentración del crecimiento poblacional en los núcleos existentes como modelo de desarrollo territorial, con el fin de evitar la conversión de suelo agrícola en suelo urbano.

Directriz 67.- Clasificación de suelo urbanizable

1. El planeamiento general y de los espacios naturales protegidos justificará, con especial detalle, que los aprovechamientos asignados son los estrictamente precisos para atender, hasta el año horizonte fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda, conforme a los criterios establecidos en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en su defecto, justificándolos en base al modelo territorial y de desarrollo adoptado y a los siguientes datos y criterios:

a) El crecimiento poblacional, en los diez años anteriores, y la superficie edificada en igual período para los distintos usos.

b) La extensión y capacidad de los suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior para los distintos usos, sus plazos y ritmo de urbanización y edificación, en igual período de tiempo.

c) La vinculación de la extensión de suelo a la programación, en su caso, de la ocupación de suelos interiores, previendo la colmatación de áreas vacías, salvo que contengan valores de naturaleza rústica que aconsejen su conservación.

d) En defecto de previsión expresa del planeamiento insular, la superficie total de suelo clasificado como urbano y urbanizable no podrá superar los 250 m2 por habitante y plaza alojativa, excluyendo de ese cómputo la superficie de los grandes polígonos industriales insulares en las dos islas centrales.

2. Para la clasificación de los suelos como urbanizables, el planeamiento general deberá justificar la capacidad de las infraestructuras y de los sistemas generales existentes, para satisfacer la demanda de recursos y servicios proveniente de las implantaciones residenciales, turísticas o mixtas a que darían lugar. El planeamiento de desarrollo deberá incorporar la previsión de ejecución, por los promotores, de las obras precisas, en su caso, para la conexión con los sistemas existentes y de sufragar las obras precisas para el mantenimiento del nivel de servicio de éstos.

Se ha analizado el crecimiento poblacional y edificatorio en los últimos años y se ha estimado el crecimiento futuro. Contando con la colmatación del suelo urbano y con el desarrollo de los suelos urbanizables quedarían cubiertas las necesidades del crecimiento poblacional previsto.

A la hora de clasificar los suelos urbanizables se ha tenido en cuenta la capacidad de las infraestructuras y sistemas generales existentes para satisfacer la demanda de recursos y servicios provenientes de las implantaciones (en este caso) residenciales, terciarias y dotacionales. Con respecto a los sistemas generales viarios, se han incluido dos nuevas vías de carácter estructural (La Miravala II y Ampliación de la Ciudad Deportiva) como complemento a la capacidad de los sistemas generales viarios existentes que podrían ser insuficientes para los usos a desarrollar en estos sectores planteados. Igualmente, con respecto a los sistemas generales de espacios libres, se han incorporado dos superficies con esta calificación destinados a cubrir la necesidad de estos espacios tanto para los nuevos usos previstos como para los existentes en los núcleos consolidados colindantes. En referencia a las infraestructuras, los sectores de suelo urbanizable previstos conectarán con las redes de saneamiento y abastecimiento principales, C-2 bajo la vía TF-154 (La Miravala I y II) y C-1 junto al barranco de Agua de Dios (Ampliación Ciudad Deportiva).

Directriz 68.- Gestión del suelo urbanizable

1. La Administración urbanística competente promoverá, en los sectores de suelo urbanizable en que se hayan incumplido los deberes urbanísticos y que se considere de interés mantener por su localización y características, la ejecución del planeamiento, la eficiencia en el uso del suelo y su puesta en mercado, mediante el cambio del sistema de ejecución a empresarial o público.
2. El planeamiento insular y general impulsará el mismo objetivo del párrafo anterior, en función de los siguientes instrumentos:
a) Mediante la clasificación como suelo urbanizable no ordenado y obligación de revisión de los instrumentos de ordenación de aquellos sectores en los que, contando con Plan Parcial aprobado, se hayan incumplido los deberes urbanísticos y, aun resultando de interés su desarrollo, se considere inadecuada su ordenación, en especial, en cuanto a su destino o la eficiencia de uso del suelo y la calidad y complejidad del espacio urbano proyectado.
b) Mediante la recategorización como suelo urbanizable no sectorizado diferido, en los casos en que se considere necesario replantear el plazo de ejecución de sectores no desarrollados o cuando no existan las infraestructuras y servicios generales precisos para atender la nueva demanda derivada de su desarrollo.
c) Mediante la reclasificación, como suelo rústico, de los suelos urbanizables restantes no desarrollados, en los que se hayan incumplido los deberes urbanísticos, y que contengan valores ambientales o económicos que justifiquen dicha clasificación, o que se considere necesario clasificar como rústicos por las razones señaladas en el punto 1 de la Directriz 65.

Los suelos urbanizables se han delimitado siguiendo estas determinaciones.
Así mismo, se han reclasificado como Suelo Rústico los Suelos Urbanizables no Sectorizados que no se han gestionado en planeamientos anteriores.

Directriz 69.- Compacidad, edificabilidad y densidad

1. El planeamiento procurará el uso eficiente del suelo mediante el incremento de la densidad bruta de los núcleos, a partir de sus densidades actuales y sus características morfológicas y sin que ello signifique merma de la calidad de vida.
2. El planeamiento insular determinará horquillas de densidades mínimas, por tipos de núcleos y municipios, para los suelos urbanizables residenciales, de acuerdo con el criterio de incrementar la densidad bruta de los núcleos y su edificabilidad, a partir de su densidad actual y conforme a sus características morfológicas.

Las densidades de los núcleos son actualmente muy bajas, por ello en este Plan se ha concentrado el crecimiento interior con el fin de no consumir más suelo fuera de los núcleos existentes.

En el siguiente cuadro numérico se contrasta la edificabilidad actual de cada núcleo (datos a partir de las fichas de análisis de áreas urbanas) con la edificabilidad propuesta en el suelo urbano (tanto consolidado como no consolidado). La superficie bruta corresponde a la superficie de suelo urbano de cada núcleo. Se observa que con la colmatación de los vacios existentes (Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado y Actuaciones Urbanísticas Aisladas en suelo urbano consolidado) más el desarrollo de la edificabilidad disponible en los solares vacantes, los núcleos aumentan su densidad bruta sin modificar las características morfológicas de cada uno de ellos.

Núcleo	Superficie bruta	Edif. existente	Edif Bruta exist.	Edif. propuesta	Edif Bruta prop.
	m2	m2c	m2c/m2s	m2c	m2c/m2s
Tegueste Casco	1.542.232	460.432	**0,29**	794.129	**0,51**
Pedro Álvarez/ Las Canteras	330.533	98.975	**0,30**	176.361	**0,53**
El Socorro	280.599	46.514	**0,17**	99.734	**0,35**
El Portezuelo	344.656	69.915	**0,20**	145.997	**0,42**

Directriz 70.- Complejidad e integración social

1. El planeamiento urbanístico evitará, en los sectores con destino residencial, la zonificación funcional y procurará la implantación de modelos urbanos que propicien el incremento de la complejidad social y la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano.
2. Cuando no se utilicen tipologías tradicionales de manzana cerrada, se procurará la mezcla de tipologías edificatorias, con destino a segmentos de población con diferente capacidad económica, utilizando para ello, en su caso, la calificación con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

La integración de una diversidad de usos que eviten la creación de ámbitos exclusivamente residenciales o monofuncionales se ha previsto estableciendo en la normativa múltiples usos complementarios al característico de cada área territorial.

Así mismo, dadas las reducidas dimensiones de los núcleos urbanos y la inserción en todos los barrios de viviendas de protección pública, no es posible la segmentación social.

Directriz 71.- Criterios de localización

1. El planeamiento general dispondrá los nuevos sectores de suelo urbanizable como ensanches, en contigüidad y extensión de suelos urbanos existentes. No podrá clasificarse suelo urbanizable en extensión de asentamientos rurales y agrícolas

En este caso, los nuevos sectores urbanizables se han previsto en cualquier caso siguiendo el criterio de localización previsto en la Directriz. Todos los suelos urbanizables son contiguos a suelo urbano.

Directriz 72.- Reutilización y renovación (uso eficiente del suelo urbano)

1. El planeamiento delimitará y desarrollará áreas de rehabilitación integral en las zonas urbanas, con destino residencial o turístico que se encuentren deficientemente utilizadas. El Gobierno de Canarias, en concertación con las restantes administraciones públicas canarias y los sectores sociales y económicos implicados, establecerá programas de actuación en estas zonas, en los que se incluirán incentivos a la renovación edificatoria en dichas áreas.
2. El planeamiento general delimitará como suelo de renovación urbana las áreas de suelo urbano con destino residencial o industrial que, careciendo de valores culturales o urbanísticos apreciables, presenten una densidad o edificabilidad notablemente inferior a las propias de zonas urbanísticas similares dentro del propio núcleo. El planeamiento justificará las densidades y edificabilidades utilizadas como referencia para la delimitación de las diferentes áreas, de acuerdo con sus respectivas características morfológicas.
3. El planeamiento urbanístico delimitará igualmente, como suelo de renovación o rehabilitación urbana, los ámbitos de antiguos polígonos de viviendas y áreas residenciales e industriales periféricas de baja calidad ambiental o, en su caso, excesiva densidad de uso.

El casco de Tegueste cuenta con un Plan Especial de Protección específico y vigente para esta área al haber sido declarada Conjunto Histórico Artístico.

En el resto del municipio, debido a la poca antigüedad de los núcleos urbanos y a la inexistencia de polígonos industriales, se considera que no existen áreas de rehabilitación integral.

Directriz 73.- Rehabilitación urbana

1. El planeamiento urbanístico definirá, como áreas de rehabilitación integral, las zonas urbanas con destino turístico o residencial, que, teniendo o no un especial valor cultural, precisen de su rehabilitación física, social, económica y funcional, facilitando con ello la coordinación e integración de las actuaciones de las administraciones públicas afectadas.
2. El planeamiento urbanístico, en la ordenación de los centros históricos, garantizará su conservación a través de su rehabilitación y recuperación de los usos residenciales y las actividades económicas.

El vigente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste ya ha establecido la ordenación necesaria para la conservación de los espacios y edificios de interés patrimonial presentes en el municipio.

Directriz 74.- Cualificación

1. El planeamiento urbanístico establecerá medidas de esponjamiento y equipamiento en el suelo urbano, en particular cuando determine el incremento de la densidad y la compacidad de determinadas zonas urbanas u operaciones de renovación y rehabilitación urbanas.
2. El planeamiento urbanístico y, en su caso, las ordenanzas municipales que afectan a la urbanización utilizarán como elementos de cualificación del tejido urbano e incremento de su calidad ambiental, la jerarquización de vías y el diseño de sus perfiles, la previsión de aparcamientos públicos de rotación, disuasorios y para residentes, la promoción del transporte público regular de viajeros, el acondicionamiento del viario para uso peatonal y ciclista, la dotación de arbolado en plazas y vías, y la definición de hitos urbanos identificativos, especialmente los de carácter artístico y contrastada calidad.
3. El planeamiento general preverá y promoverá el establecimiento de amplios parques y áreas recreativas en las inmediaciones de los núcleos urbanos, con sus dotaciones para equipamientos y aparcamientos correspondientes, con capacidad suficiente para atraer hacia ellos una destacada parte de la demanda de ocio de sus vecinos.

Este Plan ha incrementado las superficies destinadas a espacios libres de uso público para contrarrestar el aumento de las densidades previstas. Se han definido también las secciones viarias de manera que cuenten con vegetación y arbolado.

Directriz 77.- Eficiencia territorial

1. Para una mayor eficiencia en el uso del territorio y los recursos disponibles, el planeamiento evitará las implantaciones residenciales de baja densidad, utilizando tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que permitan incrementar el uso eficiente del suelo, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad.
2. Para la eficacia de los objetivos territoriales, las políticas de vivienda se integrarán con las políticas de suelo, especialmente de carácter público, y a tal fin:
e) El planeamiento urbanístico impulsará las políticas de vivienda y suelo, delimitando reservas de suelo destinadas al patrimonio público, calificando suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección y previendo los sistemas de ejecución del planeamiento más adecuados a las diferentes circunstancias urbanísticas.

Las tipologías tradicionales en este municipio son de baja densidad. Algunas tipologías edificatorias previstas aumentan la densidad existente.

Directriz 78. Calificación y cualificación. (ND)

1. El planeamiento utilizará la calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección como elemento básico para cualificar social y ambientalmente actuaciones de renovación, rehabilitación y recuperación de áreas residenciales deficientemente ocupadas o degradadas, tanto en las zonas centrales, como en antiguos polígonos de viviendas y periferias urbanas.
2. El planeamiento y la política pública de viviendas procurarán la máxima dispersión de las actuaciones, compatible con la eficiencia de los recursos disponibles, a fin no solo de evitar la segregación social inherente a las grandes concentraciones de promociones de viviendas protegidas, sino de promover la integración social en todos los ámbitos urbanos posibles.
3. La selección de los modelos tipológicos se realizará atendiendo a la reducción del consumo de suelo y a su adaptación a las características del medio en el que se inserten las actuaciones. Se prestará especial atención al diseño y la escala de la intervención, evitando implantaciones de dimensión excesiva o con morfologías que supongan fuertes impactos y rupturas.

Con respecto a la localización de viviendas sometidas a algún régimen de protección, se ha tenido especial atención en que queden repartidas por la totalidad de áreas urbanas del municipio, al incorporarlas en casi la totalidad de las unidades de actuación propuestas.

En el caso de la Unidad de Actuación *TC-34 Darias II* la totalidad del aprovechamiento edificatorio se destina a vivienda protegida ya que los terrenos son de titularidad municipal. No obstante las dimensiones de la propia unidad de actuación y de la pieza edificatoria a albergar este uso hacen que la edificabilidad resultante no suponga un incremento significativo con respecto a las reservas de vivienda protegida de las unidades de actuación colindantes, donde se ha incentivado la variedad tipológica.

Por todo ello se estima que con la ordenación realizada se ha tratado de evitar la concentración de viviendas con régimen de protección en zonas concretas con el fin de impedir cualquier tipo de segregación social.

03.06.03.- DIRECTRICES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS Y EL TRANSPORTE

Los epígrafes de las Directrices de Ordenación General relativas a las infraestructuras y el transporte que afectan al planeamiento urbanístico y que por tanto, se cumplimentan ofreciendo una justificación, son las siguientes:

Directriz 86.- Criterios (Infraestructuras)

1. La construcción de cualquier infraestructura requerirá su previsión expresa en el planeamiento territorial o, en su defecto, el urbanístico, en los términos establecidos por la legislación vigente. En todo caso, la regulación establecida debe entenderse sin perjuicio de las competencias estatales en materia de infraestructuras y el adecuado ejercicio del deber de colaboración interadministrativa.
2. (ND) El planeamiento territorial establecerá la capacidad de las infraestructuras de nivel general y sus programas de ampliación, mejora o nueva implantación, a los que deberán ajustarse los restantes instrumentos de ordenación y ejecución. El planeamiento territorial y urbanístico establecerá los límites y ritmos de la implantación de usos en el territorio en función, entre otros factores, de la previa o simultánea disponibilidad de las infraestructuras.
4. Los instrumentos de ordenación establecerán las áreas de protección de las infraestructuras que, por sus características, sean incompatibles con la residencia humana, estableciendo las condiciones y el régimen al que quedarán sujetas las edificaciones en tales áreas.

En este Plan se han trazado las nuevas vías necesarias para un correcto funcionamiento territorial definiendo las áreas de reserva y protección que garanticen la futura ejecución de estas infraestructuras.

Por otro lado para la implantación de usos en el territorio se ha tenido en cuenta la disponibilidad de las infraestructuras necesarias. La implantación de usos más significativa se realiza en los sectores de suelo urbanizable (Miravala I- residencial. Miravala II- actividades económicas y Ampliación Ciudad Deportiva-dotacional), para los que se han previsto nuevas infraestructuras viarias alternativas de carácter estructural con el objeto de no sobrecargar la capacidad de las existentes. En las unidades de actuación restantes el uso principal propuesto es residencial, localizadas en vacios urbanos de áreas ya consolidadas donde este uso es el predominante. Dada la escasa dimensión de estas actuaciones se considera que no suponen una merma significativa en la capacidad de las infraestructuras existentes .

Directriz 98.- Diseño de las vías

5. El planeamiento adoptará las medidas precisas para preservar el carácter de las vías de comunicación, evitando la implantación en éstas de actividades y usos urbanos, tales como la construcción de aceras, instalaciones de servicios urbanos y similares, y ordenando y limitando la accesibilidad al viario intermunicipal recurriendo, cuando fuera preciso, a la previsión de caminos de servicio que recojan y encaucen los tráficos interiores.

En este Plan se establecen expresamente las condiciones de encaje y de tratamiento paisajístico que deben cumplir en su diseño los nuevos proyectos de viario intermunicipal y de calles locales.

Directriz 102.- Ordenación (Transporte colectivo)

> *6. El planeamiento general deberá prever las reservas de suelo que precisen los corredores de transporte colectivo previstos en el municipio, de acuerdo con las determinaciones de los Planes Territoriales Especiales de Transporte. Dichas determinaciones podrán afectar, al menos, a la ubicación de las estaciones principales de guaguas interurbanas, al establecimiento de plataformas compartidas o exclusivas para el transporte público interurbano en algunos tramos, y a la ubicación y características de los aparcamientos públicos.*
> *7. El planeamiento general deberá integrar las propuestas de sistemas de transporte urbano que considere necesarias y acordes con los objetivos de estas Directrices, satisfaciendo una parte destacada de los movimientos mediante dicho transporte colectivo. Para ello, el planeamiento deberá perseguir al menos los siguientes objetivos:*
> *a) Disponer de una red coherente y eficaz de aparcamientos colectivos que cubra especialmente las inmediaciones de los intercambiadores de transporte y de los principales accesos a la ciudad.*
> *b) Reservar carriles para el transporte colectivo en régimen exclusivo o compartido con vehículos de alta ocupación.*

Las vías existentes son de escasa sección para la inclusión de carriles exclusivos para transporte colectivo.

Donde único sería interesante considerar esta posibilidad es en la TF-13, pues se trata de una vía cada vez más congestionada por el tráfico.

Directriz 104.- Criterios (Telecomunicaciones y sociedad de la información)

> *2. El planeamiento general y el que lo desarrolle reservarán el suelo necesario para la implantación de las instalaciones y conducciones propias de las telecomunicaciones, teniendo en cuenta los usos asignados al suelo y sus niveles de protección, en su caso.*

Se han estudiado expresamente las instalaciones y conducciones propias de las telecomunicaciones que existen en Tegueste así como la reserva de los suelos de apoyo necesarios para una mejor eficiencia en su cometido actual y futuro.

03.06.04.- DIRECTRICES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL Y EL PAISAJE

Los epígrafes de las Directrices de Ordenación General relativas al patrimonio cultural y el paisaje que afectan al planeamiento urbanístico y que por tanto, se cumplimentan ofreciendo una justificación, son las siguientes:

Directriz 112.- Criterios generales (Paisaje)

> *3. El planeamiento urbanístico prestará especial atención a la ordenación en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica en cualquier clase de suelo y, en particular:*
> *a) Evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.*
> *b) Se evitará igualmente la canalización y ocupación del cauce del barranco con rellenos para instalaciones deportivas, jardines, dotaciones u otros.*
> *c) Como criterio general, se prohibirá la construcción en el borde exterior de los viales que den a ladera, dejándolo abierto y sin edificación.*
> *d) Se dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario inedificado en su borde exterior.*

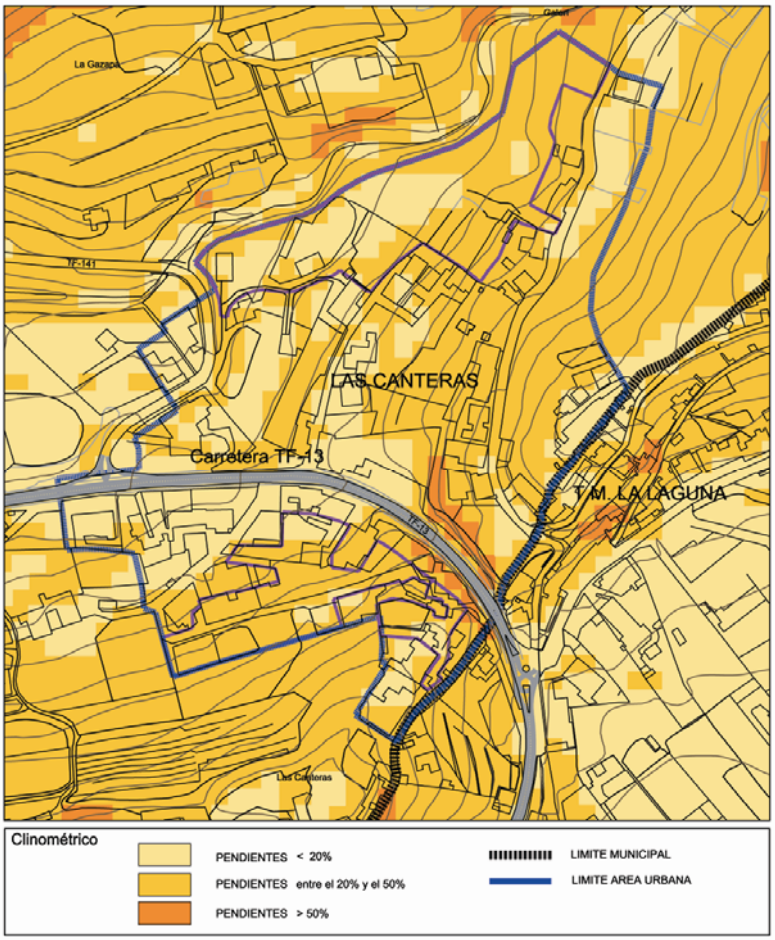
Tegueste es un municipio con claras dificultades topográficas en algunas zonas como son el Portezuelo, Las Canteras y algunas zonas de Pedro Álvarez, con lo cual se ha tenido especial cuidado con las pendientes. Las laderas y los barrancos situados en el interior de los núcleos urbanos se han delimitado como espacios libres de protección.

Los cauces de los barrancos, tanto en suelo urbano como rústico, quedan protegidos para evitar su canalización, relleno y ocupación para cualquier tipo de uso.

El límite del suelo urbano en algunos tramos son viales de borde. En el resto, el borde coincide con las huertas de las viviendas, que sirven de tránsito al terreno agrícola circundante.

Justificativa del cumplimiento de la Directriz 112 en el núcleo de Las Canteras

En el plano clinométrico se puede observar que la ocupación por la edificación y la urbanización no se hace en suelos con pendientes superiores al 50%, en cumplimiento a la Directriz 112 de las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo. Aunque dentro del ámbito de Las Canteras existe una pequeña área que en el plano clinométrico aparece representada con una pendiente superior a los 50%, esto se debe a un corte del terreno situado en los márgenes de la Carretera La Laguna Punta del Hidalgo (TF-13), como se observa en las fotos a continuación.



Clinométrico Las Canteras

Corte del terreno en la Carretera La Laguna Punta del Hidalgo - TF-13 a su paso por Las Canteras.

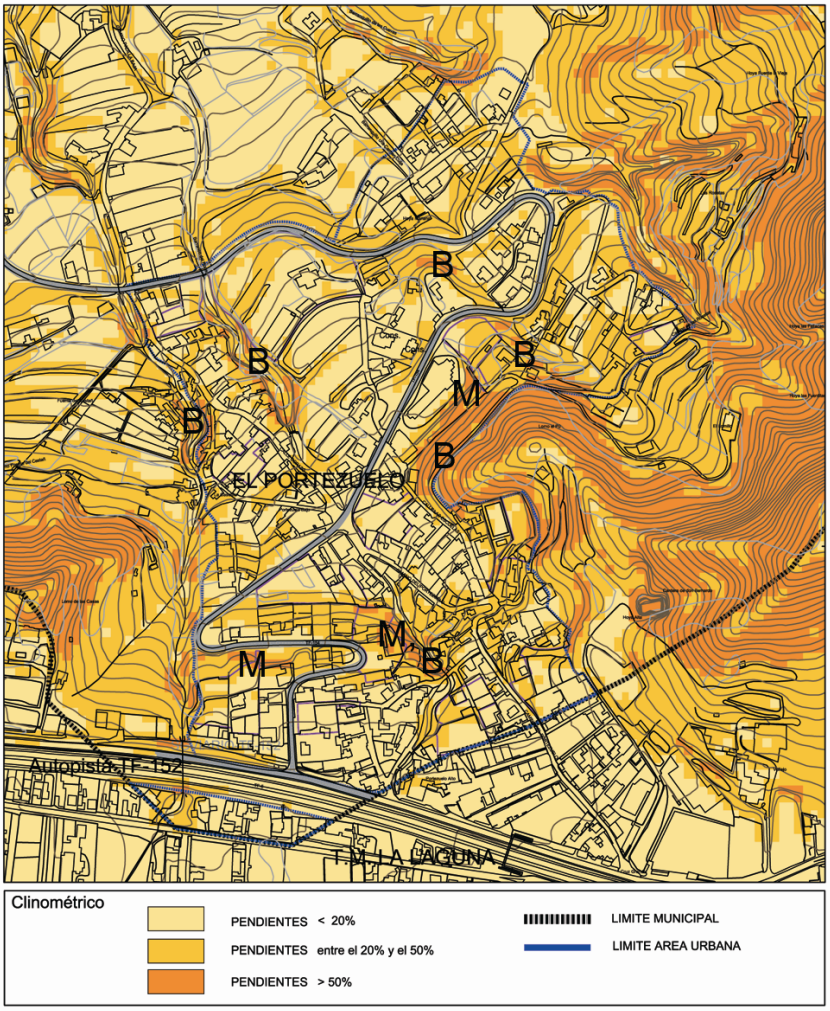
En los márgenes de la carretera sobre el corte del terreno, la ordenación pormenorizada determina la no ocupación por la edificación reservando una amplia franja de suelo para la ampliación de la sección del viario en la cota inferior y en la cota superior el remate de la urbanización se deberá resolver con área o taludes ajardinados.

Justificativa del cumplimiento de la Directriz 112 en el núcleo de El Portezuelo.

Con respecto al cumplimiento de la Directriz 112 de las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo en el núcleo urbano de El Portezuelo, se puede observar en el plano clinométrico de abajo que la ocupación por la edificación y la urbanización no se hace en suelos con pendientes superiores al 50%, excepto en los supuestos que se explican a continuación:

Laderas de Barrancos: Las zonas señaladas con la letra “B” en el plano poseen una pendiente superior al 50% y se corresponden con las laderas de los tres barrancos que cruzan el núcleo urbano: Los Pilones, El Rodeo y Las Cuevas y por lo tanto no serán ocupadas por la edificación. Estas superficies forman parte de los Espacios Libres de Protección de Barrancos y Laderas, definidos en la ordenación pormenorizada. También se incluye en esta clasificación una pequeña parte de la ladera del Lomo Pulpito, que se incluye en el suelo urbano por ser contigua a la calle Roseta, que es el elemento viario que se ha tomado como base para la delimitación del núcleo de El Portezuelo en esta zona.

Muros de contención: Las zonas señaladas con la letra “M” en el plano clinométrico de El Portezuelo se corresponden a cortes en el terreno y a muros de contención ejecutados con licencias concedidas con anterioridad y que ya hacen parte de la trama urbana consolidada del núcleo.



Clinométrico El Portezuelo

Directriz 113.- Paisaje natural y rural

1. Los Planes Insulares de Ordenación y el planeamiento urbanístico señalarán, conforme a las diferentes situaciones caracterizadas en las Directrices, las áreas consideradas prioritarias para su ordenación paisajística pormenorizada, que se llevará a cabo mediante Planes Territoriales Especiales y Planes Especiales de Ordenación, dependiendo de que su ámbito abarque o no, respectivamente, a más de un municipio.

En este Plan no se han delimitado zonas que requieran de una ordenación paisajística pormenorizada mediante Plan Especial específico.

Directriz 115.- Periferias urbanas

2. El planeamiento general establecerá los criterios para la regeneración ambiental y paisajística de los entornos agrícolas degradados en las periferias urbanas y remitirá a planes especiales el diseño de intervenciones de protección y rehabilitación del paisaje especialmente en los bordes y entornos de núcleos turísticos, el entorno periurbano de las ciudades, la periferia rural de los núcleos de población y los antiguos asentamientos espontáneos de población.

3. El planeamiento general preservará los suelos que, sin tener un destacado valor económico ni ambiental, pudieran jugar un papel protagonista en la mejora del paisaje metropolitano, por su situación estratégica y su capacidad de producir mejoras de paisaje en entornos muy degradados. Igualmente, deberá someter a planeamiento especial la regeneración ambiental y paisajística de los espacios residuales que, por su valor de situación en relación con los suelos urbanos, resulten más idóneos para inducir sinergias de cualificación de su entorno. El planeamiento general y las ordenanzas municipales, establecerán determinaciones precisas para mantener en cultivo o revegetados los suelos de las periferias urbanas y los espacios residuales vacíos y, en todo caso, en las adecuadas condiciones ambientales y de limpieza.

En este municipio aún existe bastante actividad agrícola, incluso en el interior de los núcleos urbanos, con lo cual no existe el problema de entornos agrícolas degradados. No obstante, se han preservado los suelos que tienen una especial relevancia desde el punto de vista paisajístico mediante su categorización expresa.

Directriz 116.- Paisaje urbano

2. Los planes generales de ordenación, para la mejora cualitativa del paisaje urbano en la ciudad consolidada, habrán de desarrollar los criterios insulares anteriores, y las siguientes determinaciones:
a) Definición de sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad, a partir de los espacios libres existentes, como forma de integrar las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentar la densidad de las plantaciones vegetales y mejorar las condiciones ambientales urbanas.
b) Criterios para el desarrollo de planes especiales de mejora ambiental en los barrios de las primeras periferias urbanas de las ciudades metropolitanas, que creen condiciones básicas de urbanidad.
c) Criterios para la adaptación paisajística, mediante planes especiales, de las urbanizaciones residenciales construidas en zonas de laderas y fuertes pendientes y de los polígonos y zonas industriales degradadas.
d) Criterios para la puesta en marcha de programas de intervención paisajística que desarrollen proyectos de imagen para la mejora de las condiciones generales del paisaje urbano, que incluyan la creación de hitos y dotación de monumentos artísticos.
e) Recualificación de los vacíos urbanos, especialmente en los polígonos residenciales, que posibiliten la mejora del paisaje urbano, incrementen la complejidad funcional y faciliten la integración social.
f) Criterios sobre la calidad edificatoria, y su eventual regulación en las ordenanzas municipales, mediante el fomento de la arquitectura contemporánea de calidad y atenta a su inserción en el entorno.

g) Normas que favorezcan la integración paisajística de las nuevas edificaciones a las condiciones topográficas y ambientales de su soporte geográfico y eviten la aparición de soluciones urbanísticas y edificatorias de notable impacto visual.
h) Definición de la longitud máxima admisible a que pueden llegar la seriación de edificios repetidos o que generen fachadas continuas.

Tanto en las Normas Urbanísticas de ordenación estructural como en la Normativa de ordenación pormenorizada se recogen estos temas.

03.06.05.- DIRECTRICES SOBRE EL TERRITORIO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

Los epígrafes de las Directrices de Ordenación General relativas al territorio y actividad económica que afectan al planeamiento urbanístico y que por tanto, se cumplimentan ofreciendo una justificación, son las siguientes:

Directriz 135.- Ordenación de equipamientos y servicios

2. El planeamiento general deberá analizar la estructura comercial del municipio y, en su función y justificadamente, establecer determinaciones zonales para las diferentes categorías de establecimientos que estime preciso diferenciar.

3. En particular, establecerá medidas para fomentar la recuperación, mantenimiento y promoción del comercio tradicional en los centros urbanos y, especialmente, en los conjuntos históricos.

En el documento de información urbanística se han analizado en detalle los usos comerciales presentes en el municipio. De este análisis se desprende que el uso comercial predominante es el comercio minorista ubicado en locales en planta baja de edificios residenciales. Son espacios en los cuales se realizan actividades de venta al pormenor al público en general de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de los mismos. También se incluyen en esta categoría los locales donde se prestan servicios personales al público y que no son oficinas, como por ejemplo: peluquerías, revelado de fotografías, reprografía, alquiler de vehículos, etc. Este es la única categoría de establecimiento presente en el municipio de ahí que no se hayan previsto determinaciones zonales al respecto.

Como reglamentación al respecto de este uso se ha establecido en la Normativa urbanística un máximo de 2.500 m2 de superficie útil de exposición y venta, tal y como lo determina la legislación comercial específica.

La ordenación propuesta garantiza el mantenimiento y expansión de los usos comerciales en el municipio. Existe un Plan Director del Comercio de Tegueste que se ocupa de dar pautas para la rehabilitación y protección de las zonas comerciales abiertas. Uno de los objetivos fundamentales de este Plan Director es la urbanización de la zona comercial abierta de Tegueste con la peatonalización de los alrededores de la Iglesia de San Marcos y del ayuntamiento, dotando al municipio de una amplia zona de esparcimiento ligada a la actividad comercial. De esta manera se pretende eliminar el tráfico rodado del casco histórico para conseguir una mayor calidad ambiental. Al encontrarse incluida esta zona comercial abierta en la delimitación del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste, la ordenación final de dicho entorno está remitida a su correspondiente Plan Especial de Protección.

Directriz 136.- Grandes equipamientos comerciales y de ocio

3. El planeamiento ordenará los grandes equipamientos comerciales y de ocio de acuerdo con los siguientes criterios:

a) La implantación estará, expresa y específicamente, contemplada y localizada en un instrumento de planeamiento, no siendo válida su sustentación en una clasificación genérica con destino a uso comercial o de servicio.
b) Tendrán la consideración de equipamientos estructurantes del territorio, no pudiendo en ningún caso desarrollarse en suelo rústico
c) El planeamiento general habrá de localizar dichos establecimientos, analizando y justificando:
1) Definición del ámbito de análisis de las afecciones sobre la estructura territorial.
2) Ausencia de impactos negativos significativos de la implantación sobre el medio natural, alternativas y medidas correctoras.
3) Compatibilidad de la implantación pretendida con las estrategias territoriales y urbanas definidas en el planeamiento insular y municipal, en especial con relación a posibles estrategias de renovación urbana en general y rehabilitación de centros tradicionales o históricos en particular.
4) Impacto sobre el sistema viario afectado y efecto de los nuevos flujos, previsión de soluciones de conexión y accesos, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y aparcamiento a su costa y terminarlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.
5) Impacto sobre las infraestructuras afectadas, como la de eliminación de residuos urbanos, u otras.
d) La ordenación pormenorizada de la implantación se realizará mediante un Plan Especial de Ordenación, que abordará el centro comercial en forma integral, estableciendo determinaciones, tanto a nivel funcional como formal, sobre la edificación, los espacios y las infraestructuras anejas. El plan analizará las medidas correctoras previstas para minimizar los impactos negativos que puedan producirse, la integración visual y paisajística diurna y nocturna del conjunto en el entorno y la integración en la estructura territorial o urbana en que se implante.

Dada la posición del municipio de Tegueste como centro secundario dentro del modelo territorial del área metropolitana cabecera de Tenerife no se prevé ningún tipo de localización de grandes equipamientos comerciales y de ocio.

03.06.06.- DIRECTRICES SOBRE INSTRUMENTOS

Los epígrafes de las Directrices de Ordenación General relativas a los instrumentos que afectan al planeamiento urbanístico y que por tanto, se cumplimentan ofreciendo una justificación, son las siguientes:

Directriz 140.- Instrumentos de planificación y ordenación

1. El desarrollo de las presentes Directrices se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:
a) Las Directrices de Ordenación Sectorial en los ámbitos que el Gobierno de Canarias considere oportuno formular y, de forma inmediata, las de Calidad Ambiental, Infraestructuras, Energía, Paisaje, Suelo Agrario, Vivienda y Litoral.
b) Los Planes Insulares de Ordenación.
c) Los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos.
d) Los Planes Territoriales Parciales y Especiales, éstos últimos en desarrollo de las determinaciones de las Directrices de Ordenación o de los Planes Insulares de Ordenación.
e) Los Planes Generales de Ordenación y las restantes figuras del planeamiento urbanístico.
2. Sin perjuicio de las relaciones de jerarquía entre dichos instrumentos, que define el sistema de planeamiento establecido por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, los diferentes instrumentos de ordenación aplicarán directamente los objetivos y criterios definidos en las presentes Directrices, sin aguardar a la formulación o adaptación de las figuras superiores, salvo para el desarrollo de aquellas determinaciones para las que las presentes Directrices establecen una expresa reserva al respecto.
3. El Gobierno de Canarias establecerá, en el plazo máximo de un año, un programa de actuación, formación y financiación en materia de planeamiento, para el desarrollo de las presentes Directrices y la adaptación a las mismas del planeamiento vigente. Las Directrices de Ordenación sectorial enunciadas, deberán estar aprobadas provisionalmente en el plazo máximo de dos años.
4. Los instrumentos de ordenación insular y general adaptados a las determinaciones de las presentes Directrices que les afecten, deberán estar aprobados provisionalmente en el plazo máximo de dos años para los primeros y tres para los segundos. Los instrumentos en tramitación que hayan sido aprobados provisionalmente, podrán continuar su tramitación de acuerdo con las determinaciones preexistentes, sin perjuicio de su deber de adaptación en el plazo señalado.

Este Plan recoge todas las determinaciones de las Directrices que le afectan.

03.07.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO CON EL PLANEAMIENTO INSULAR Y TERRITORIAL

03.07.01.- ADAPTACIÓN DEL DOCUMENTO AL PIOT DE TENERIFE

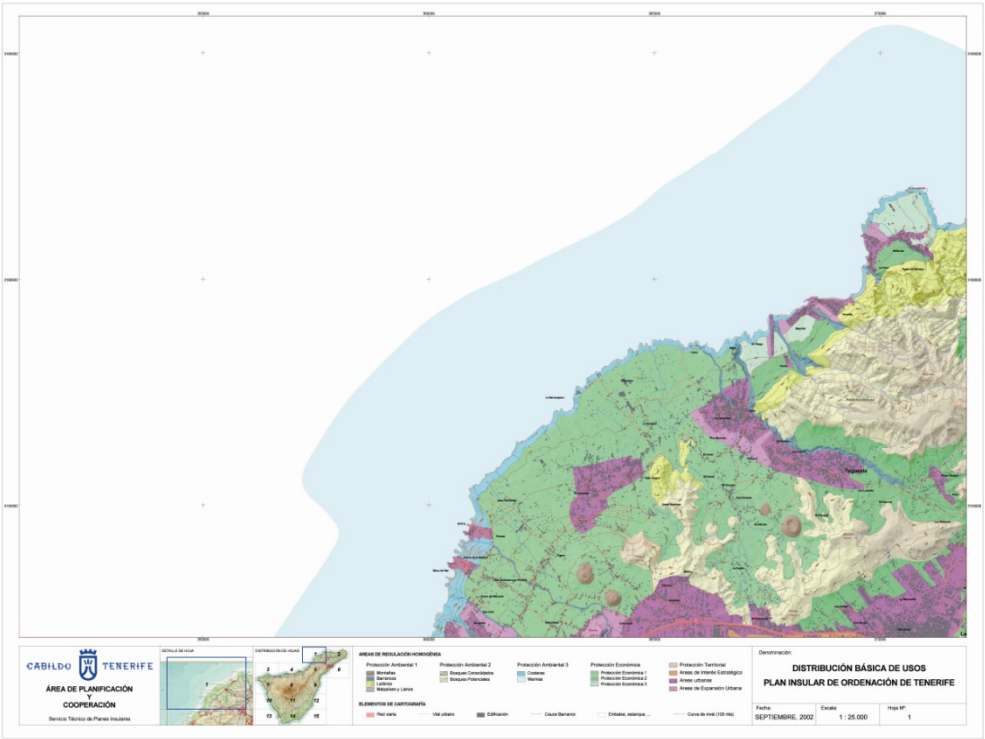
03.07.01.01.- Determinaciones del PIOT

El presente documento ha realizado las tareas necesarias de comprobación de cumplimiento de los parámetros que para la ordenación de las distintas Áreas de Regulación Homogénea el vigente Plan Insular de Ordenación ha establecido. Por tanto, esta Revisión del Plan General de Ordenación del municipio de Tegueste debe de considerarse adaptada las determinaciones establecidas en su modelo territorial así como a sus instrumentos de desarrollo.

El ***PIOT*** incide en el planeamiento urbanístico general de los municipios por cuanto ha establecido un criterio para la zonificación del conjunto del territorio insular. Esta ordenación se ha definido mediante las denominadas Áreas de Regulación Homogéneas (**ARH**).

El Art. 2.3.1.1 de sus Normas define que se entiende por **ARH** y, en concreto, dice lo siguiente:

> *1.- El PIOT define el modelo de distribución de usos en la isla mediante la división de su territorio en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna en cuanto a sus características geográficas y morfológicas y en cuanto a las actividades que sustentan o pueden sustentar.*
> *2.- El PIOT agrupa los ámbitos resultantes de la división citada en el párrafo anterior en categorías de igual régimen básico de regulación de usos, denominadas Áreas de regulación Homogénea (ARH). La delimitación gráfica de las ARH se recoge en los planos correspondientes en los que se configura la distribución básica de los usos propuesto por el PIOT.*



Las Áreas de Regulación Homogénea del Plan Insular de Ordenación de Tenerife Municipio de Tegueste

A partir del documento del ***PIOT*** aprobado definitivamente se extrae el conjunto de determinaciones que afectan al municipio de Tegueste.

En lo que se refiere a las **ARH** que afectan a Tegueste, el ***PIOT*** ha delimitado un conjunto de ámbitos que se pueden agrupar según el siguiente esquema:

- Protección Ambiental 1	Montañas	- Montaña Calderita - Montaña de los Dragos
	Barrancos	- Barranco de Agua de Dios
- Protección Ambiental 2	Bosques consolidados	- Mesa Mota-La Atalaya - Parque Rural de Anaga
	Bosques potenciales	- Laderas de Guamasa - Español-la Atalaya-El Púlpito - El Roque- Mote Cocó - Laderas de Anaga
- Protección Económica	Protección Económica 1 Protección Económica 2	- Valle del Socorro - Valle de Tegueste
- Áreas Urbanas		- Casco de Tegueste - Pedro Álvarez - El Portezuelo
- Áreas de Expansión Urbana		- Tamarco

Este ***PGO de Tegueste*** se desarrolla en base a este modelo pero estudiando con exactitud las delimitaciones de todas las áreas.

En lo referente a los Planes Generales Urbanísticos se puede considerar lo siguiente en relación a su posible contenido:

> *1.- Son Planes Generales Urbanísticos aquellos a los que la legislación vigente encomienda la ordenación urbanística de los términos municipales; en concreto se corresponden con los Planes Generales de Ordenación que define la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.*
> *2.- Con carácter indicativo, a los efectos de servir de guía para la redacción de los planes, y, en todo caso, con carácter complementario al que reglamentariamente se establezca, se expone a continuación el contenido mínimo que habrían de tener los Planes. Dicho contenido se refiere en todos los casos a la ordenación estructural de dichos planes, ya que es la que configura el modelo de ordenación municipal.*
> *3.- El Plan General precisará el trazado, ubicación y características de de todos los elementos que hayan de conformar la red municipal de cada categoría de infraestructuras o de equipamientos, de acuerdo a lo establecido por el PIOT o por los Planes de Infraestructuras correspondientes. Con criterios análogos, se definirán los elementos que conformen cada red dotacional.*
> *4.- El Plan General delimitará los ámbitos del territorio adscritos a usos o instalaciones de naturaleza singular (especialmente aquellos cuya ubicación en el territorio provenga de instancias superiores a la esfera local) y resolverá la adecuada inserción de los mismos en su estructura general de ordenación.*
> *5.- El Plan General podrá establecer condiciones para el desarrollo de Proyectos de Actuación Territorial que éstas habrán de respetar para garantizar la coherencia y funcionalidad del modelo territorial establecido; podrán prohibir justificadamente su establecimiento en partes concretas del territorio municipal.*

6.- El Plan General delimitará las áreas de ordenación detallada que requiera en base al modelo de ordenación establecido y a las previsiones y estrategias para su desarrollo y consolidación en el tiempo. En la delimitación de estas áreas se atenderán los siguientes criterios:
-Las áreas rústicas quedarán delimitadas como ámbitos de suelo de suficiente homogeneidad interna que permitan la aplicación de un mismo régimen normativo de usos e intervenciones.
Las áreas urbanas se delimitarán como recintos continuos, con suficiente homogeneidad interna y diferenciación respecto a las vecinas (uso global unitario, organización definida de su trama urbana, etc.). Además, los terrenos de cada área urbana estarán en una situación equivalente en cuanto a su grado de consolidación urbanística y a las previsiones del Plan para su inserción en el modelo de ordenación establecido. Los terrenos cuya ordenación detallada se remita a un planeamiento específico (especialmente los sectores destinados a conformarse como nuevas áreas urbanas) habrán de delimitarse como áreas en si mismas por el Plan General.
7.- Finalmente, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones obre cada área de ordenación detallada que delimite:
- El el caso de las áreas rústicas, el régimen de usos al que se destinan los terrenos, definiendo los usos autorizables y los prohibidos, estableciendo la regulación de los usos, actividades e intervenciones autorizables y la adscripción de cada área a la clasificación de áreas de regulación homogénea del PIOT.
- En el caso de áreas urbanas, el uso global y los usos prohibidos, los parámetros básicos definitorios de las intensidades máximas de uso de cada área, entre los cuales, al menos, se incluirán los de edificabilidad bruta y, en el caso de usos turísticos y residenciales, densidad.

El ***PIOT*** define como **ARH** de **Protección Ambiental 1** a los Espacios de alto interés geomorfológico y/o paisajístico.

En el caso de los Barrancos la delimitación que ha realizado este planeamiento municipal se ha ajustado a lo que prescribe la legislación sectorial correspondiente, en este caso, el Plan Hidrológico Insular y, en todas las situaciones, al ancho total resultante se ha valorado para que sea suficiente para canalizar la máxima avenida en un periodo de 500 años. En esta subzona es necesario garantizar la salvaguarda de la capacidad de los cauces naturales.

De acuerdo a lo estipulado en el PIOT, en estas Áreas son obligatorias las siguientes disposiciones:
- Establecimiento de un régimen de especial protección paisajístico, natural y, respecto a los barrancos, funcional, dentro de la ordenación del suelo rústico
- Reconocimiento de los impactos existentes y propuesta de medidas necesarias para su restauración.
- Justificación de que los usos e intervenciones permitidos son compatibles con la capacidad de carga del espacio y el mantenimiento de la integridad de los espacios naturales.

Los Usos permitidos por el Plan Insular son los MedioAmbientales y Recreativos en su categoría de esparcimiento Elemental que se corresponden con los *Medio Ambientales, Hidrológicos y Recreativos* previstos en este ***PGO de Tegueste,*** en las categorías que garanticen la protección de la funcionalidad de los cauces.

Los ámbitos que afectan a Tegueste incluidos por el PIOT como ARH de Protección Ambiental 1 son los siguientes:

- Protección Ambiental 1	Montañas	- Montaña Calderita - Montaña de los Dragos
	Barrancos	- Barranco de Agua de Dios.

El ***PIOT*** define como **ARH** de **Protección Ambiental 2** a aque*llos ámbitos que en virtud de sus características físicas y ecológicas son o están llamadas a ser áreas de bosque.*

El Uso Principal Permitido es el de *Conservación*. No obstante, se permiten como secundarios *los ambientales, recreativos y los productivos primarios.*

Los ámbitos que afectan a Tegueste incluidos por el ***PIOT*** como **ARH** de Protección Ambiental 2 son los siguientes:

- Protección Ambiental 2	Bosques consolidados	- Mesa Mota-La Atalaya - Parque Rural de Anaga
	Bosques potenciales	- Laderas de Guamasa - Español-la Atalaya-El Púlpito - El Roque- Mote Cocó - Laderas de Anaga

El ***PIOT*** define como **ARH** de **Protección Económica** a *aquellos terrenos que reúnen condiciones más favorables para el desarrollo de la actividad agrícola.*

El Plan permite la readscripción de los terrenos a áreas urbanas o de expansión del propio PIO de Tenerife siempre y cuando *el ámbito coincida estrictamente, bien con el perímetro de un núcleo consolidado o de sus áreas de ensanche delimitadas.*

El Uso Principal Permitido es el *Agrícola*. Como usos secundarios se permiten también *los ambientales, ganaderos, minero-extractivos, los industriales vinculados a las actividades agropecuarias, los turísticos en las categorías de naturaleza, rural, instalaciones turístico recreativas y los campamentos. Y por último, se permite el uso residencial vinculado a instalaciones productivas y de vivienda rural en zonas delimitadas como asentamiento rural o agrícola.*

Los ámbitos que afectan a Tegueste incluidos por el ***PIOT*** como **ARH** de Protección Económica son los siguientes:

- Protección Económica	Protección Económica 1	- Valle del Socorro
	Protección Económica 2	- Valle de Tegueste

El ***PIOT*** define como **ARH** **Urbanas** a los terrenos en cuyo interior se habrá de consolidar el sistema de núcleos urbanos.

Se establece una distinción entre núcleos urbanos existentes o áreas urbanas consolidadas y áreas urbanas de expansión preferente, entre las que, a su vez, se distingue entre interiores y de ensanche.

También, el ***PIOT*** distingue en razón del uso entre áreas urbanas cuyo uso global es residencial, turístico, mixto, productivas o dotacionales. Se exige que el planeamiento distinga la calificación a otorgar a la subdivisión que se efectúe en desarrollo de sus determinaciones.

Se establecen unas directrices específicas para la reclasificación del suelo urbano y urbanizable a partir de las **ARH** urbanas que el Plan Insular ha definido.

El Suelo Urbanizable que es posible clasificar para cumplimentar las determinaciones del ***PIOT*** debe de cumplir lo siguiente de acuerdo al punto 2.3.9.2:

- Situarse preferentemente en áreas vacantes situadas dentro de los perímetros que el Plan delimita como núcleos urbanos consolidados, es decir, en **ARH** Urbanas.
- Cuando se requiriese mayor superficie que la delimitada por el ***PIOT*** como ARH Urbana se podrán delimitar nuevas áreas de ensanche. Preferentemente, estas áreas de ensanche se deberían de situar en las ARH de Expansión Urbana.
- Si aun existiera la necesidad también podrán localizarse en **ARH** de Protección Económica cuando *se justifique explícita y suficientemente que, respecto al modelo de ordenación urbana del municipio, tales suelos son los únicos sobre los cuales es viable el desarrollo urbanístico necesario para acoger el desarrollo urbanístico necesario para acoger el crecimiento del núcleo urbano correspondiente.*

La clasificación por el planeamiento de Suelo Urbano fuera de las **ARH** correspondientes solo podrá realizarse cuando se trate de un *asentamiento existente*, debiendo cumplirse las condiciones siguientes:

- Las establecidas por la legislación vigente para ser clasificados como suelo urbano
- Que no puedan tratarse como asentamientos rurales y agrícolas de acuerdo a los criterios del propio ***PIOT***

El ***PIOT*** establece la necesidad de realizar un estudio específico para la ordenación de los núcleos urbanos (2.3.9.4) que tendrá que incluir los siguientes extremos:

- *Estudio cuantitativo y cualitativo de las características de la urbanización, a fin de valorar los déficits existentes.*
- *Distribución, intensidad y características de los distintos usos existentes y sus interrelaciones identificando los posibles conflictos entre ellos así como los déficits dotacionales y de servicios.*
- *Reconocimiento detallado de las características y parámetros urbanísticos de la edificación, de su estado de conservación, intensidad de uso y valores patrimoniales.*
- *Análisis sobre la evolución reciente, que permitan valorar la intensidad y características del desarrollo urbanístico y cuantificar las tendencias futuras.*

Los ámbitos que afectan a Tegueste incluidos por el ***PIOT*** como **ARH** Urbanas son los siguientes:

- Áreas Urbanas
- Casco de Tegueste
- Pedro Álvarez
- El Portezuelo

El ***PIOT*** establece como **ARH** de **Expansión Urbana** a *aquellos ámbitos donde deben de ubicarse preferentemente las operaciones de expansión de los núcleos que conforman el sistema de núcleos urbanos del Modelo de Ordenación Territorial.*

El Plan trata de garantizar así una previsión de superficies suficientes para encajar el previsible crecimiento residencial y de las actividades asociadas en consonancia con la proyección del crecimiento poblacional en el conjunto de la isla y las distintas comarcas.
Los usos permitidos por el ***PIOT*** son similares a los establecidos para las ARH de protección económica. El ***PGO de Tegueste*** se adapta a esta previsión y estima que el uso básico a desarrollar en las **ARH** de Expansión Urbana será el Residencial.

El ***PIOT*** sólo prevé en este municipio un **ARH** de Expansión Urbana que es la siguiente:

- Áreas de Expansión Urbana - Tamarco

03.07.01.02.- Los usos residenciales en el Suelo Rústico de Tegueste según el PIO de Tenerife

El PIOT exige una justificación para la delimitación de asentamientos rurales y agrícolas en los respectivos planeamientos municipales (PIOT 3.8.3.1).

El Plan define como *asentamientos rurales* a *aquellas entidades de población existentes que cuenten con suficiente concentración edificatoria para considerarlas como un recinto compacto de uso residencial pero cuyas características no aconsejen su clasificación como suelo urbano.*

- Para delimitar un ámbito como asentamiento rural el PIOT exige las siguientes condiciones:

- Que el uso de vivienda y las intervenciones de transformación territorial vinculadas a la misma se producen en base a las lógicas propias de la trama rural, manteniendo la estructura catastral y la red de caminos existentes.

- Que la entidad de los procesos de transformación territorial y su previsible evolución no hacen necesario ni conveniente que el planeamiento establezca mecanismos de ordenación y gestión propios de áreas urbanas.

- Que la densidad de viviendas por hectáreas sea superior a cinco viviendas y que el núcleo forme un conjunto mínimo de 10 viviendas.

EL PIOT distingue como *asentamientos agrícolas* a *recintos continuos que el planeamiento delimite como tales por comprender un viario que da soporte a usos residenciales ligados a usos agropecuarios de los suelos circundantes.*

Las condiciones del PIOT para definir asentamientos agrícolas son las siguientes:

- Que se delimite en un área cuya calidad agraria justifica la necesidad de su implantación

- Que el uso residencial no es el principal del entorno y está vinculado al ejercicio efectivo de actividades agropecuarias o compatibles con las características productivas o naturales del suelo rústi*co.*

- La existencia real de los caminos que dan soporte de la edificación.

- Que el número de viviendas ligadas efectivamente a parcelas superiores a la unidad mínima de cultivo dedicadas a la explotación agropecuaria es superior a 6 por kilómetro de camino y que entre dos de ellas consecutivas no exista una separación superior a 300 metros.

- Que la dimensión e intensidad de los procesos edificatorios admitidos no es compatible con la estructura territorial propuesta para todo el municipio, no produce efectos negativos sobre la actividad productiva primaria ni sobre el desarrollo residencial de los núcleos urbanos, y es poco significativa en sus efectos sobre el medio ambiente y los recursos naturales.

03.07.01.03.- Otros aspectos genéricos de la ordenación prevista por el PIOT

En el plano denominado *Modelo de Estructura Urbana,* el PIOT define para la Comarca Metropolitana un Ámbito de Referencia Turístico que corresponde a lo que sus Disposiciones Generales denomina como Ámbito de Referencia Sectorial.

El PIOT en su Art. 3.7.2.2 define como Ámbito de Referencia Turístico al que denomina como Costero Noreste que

> *Abarca los terrenos comprendidos entre el Barranco de Agua de Dios, el límite del Parque Rural de Anaga y el mar*

Esta delimitación se circunscribe al sector de Bajamar y La Punta que forman parte de La Laguna y, por lo tanto, el municipio de Tegueste no está afectado al no haberse considerado desarrollo turístico convencional alguno dentro de su territorio. Por ello, tampoco está afectado por las determinaciones previstas en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística que se ha desarrollado para la isla de Tenerife en concordancia con las *Directrices.*

No obstante, en el Art. 3.67.5.6 se establecen las condiciones para la posible implantación de establecimientos de turismo rural que son posibles en Tegueste cumpliendo las siguientes exigencias:

> *Los establecimientos de turismo rural habrán de ser inmuebles existentes de interés y calidad arquitectónica sobre los que se realicen obras de rehabilitación y ampliación para adaptarlos a su función alojativa.*
> *Solo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los ámbitos y supuestos expresamente regulados por los planes competentes, siempre que tales planes cumplan las condiciones de este artículo y de la normativa sectorial.*
>
> *El planeamiento urbanístico delimitará expresamente los ámbitos en que se admita la implantación de establecimientos rurales. Cada ámbito delimitado se justificará en función de objetivos de rehabilitación física y recuperación socioeconómica y de inserción funcional en el modelo de ordenación municipal. Por otra parte, se garantizará el control sobre procesos inducidos que pudieran desvirtuar el carácter rural del entorno. El perímetro del ámbito se ajustará a los límites del asentamiento o espacio rural, que podrá ampliarse con el objeto de consolidar las tramas preexistentes en el caso de los asentamientos.*
> *Sobre cada área rural delimitada, en función de sus características patrimoniales y problemáticas de desarrollo, se regularán las condiciones que han de cumplir las edificaciones; entre ellas, al menos, las referidas a superficies de parcela y edificables, antigüedad, requisitos tipológicos y estéticos. Se regularán las intervenciones permitidas y su intensidad.*
> *De juzgar conveniente su reutilización, el planeamiento urbanístico regulará las condiciones que deban cumplir las edificaciones existentes fuera de las áreas delimitadas como asentamientos rurales.*

También, y en el mismo plano de ordenación, Modelo de Estructura Urbana, se observa el trazado de una vía que discurre tangencialmente al núcleo de Tegueste hasta conectar con la carretera de Valle de Guerra. El PIOT la conceptúa como Vía de carácter Comarcal.

03.07.01.04.- Adscripción de las Áreas de Regulación Homogénea

El municipio de Tegueste se ha dividido en ámbitos que presentan cierta uniformidad interna en cuanto a sus características geográficas y morfológicas. A cada ámbito se le ha asignado una clasificación y categorización urbanística. Cada categoría de suelo

tiene asignado un régimen normativo que dictamina las actividades que se pueden desarrollarse en ese ámbito específico de suelo.

Las Categorías Urbanísticas del Plan General se han equiparado a Áreas de Regulación Homogénea del ***PIOT*** atendiendo a los objetivos de ambas y a los usos e intervenciones permitidos o prohibidos. El uso principal de una categoría de suelo coincide siempre con el uso principal de su **ARH** equivalente. De este modo, la tabla de equivalencias es la siguiente:

Categorías	**ARH-Equivalentes**
Protección Natural	Protección Ambiental 2 – bosques consolidados
Hidrológico	Protección Ambiental 1 - barrancos
Cultural	Protección Ambiental 1 - barrancos
Paisajístico Geológico	Protección Ambiental 2 – bosques potenciales
Paisajístico Arbolado	Protección Ambiental 2 – bosques consolidados
Agrario Intensivo	Protección Económica 1
Agrario Tradicional	Protección Económica 2

En el documento de Normativa estructural se incluye la enumeración de usos e intervenciones de cada categoría de suelo.

03.07.01.05.- Identificación y justificación de los recintos divergentes con el PIOT

Tras la superposición de los recintos de las Áreas de Regulación Homogénea del PIOT (adaptadas) con las ARH equivalentes a cada categoría de suelo, se observan algunas divergencias que quedan identificadas en el plano adjunto de "Divergencias entre ARH adaptadas y ARH equivalentes". Estas readscripciones se justifican a continuación:

Readscripción de las áreas de Protección Ambiental 1

<u>PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 – montañas / PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 – bosques potenciales</u>

Estos recintos, a pesar de no tener gran cobertura arbórea, poseen vegetación a conservar y proteger. A su vez su pendiente hace deban preservarse de las actividades agrícolas, no obstante, éstas existen en la actualidad. El régimen normativo de Protección Paisajística Geológica escogido en su categorización garantiza la conservación del relieve de la montaña y su conformación paisajística, como principal cualidad de las ARH de PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 – montañas.

Readscripción de las áreas de Protección Ambiental 2

PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 – bosques consolidados / PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 – bosques potenciales

Estos recintos no tienen cobertura arbórea suficiente para considerarse bosques consolidados. Se sitúan cercanos a masas arbóreas y se considera que necesitan protección y recuperación ecológica dirigidas principalmente a la reforestación. En el planeamiento aparecen protegidos con la categoría de Protección Paisajística Geológica.

PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 – bosques consolidados / PROTECCIÓN AMBIENTAL 1- barrancos

Estos recintos corresponden a la delimitación del cauce de los barrancos existentes, para la salvaguarda de la capacidad de los cauces naturales de desagüe del territorio. No obstante la categoría aplicada de Protección Hidrológica tiene como uso principal el medioambiental, orientado a la conservación natural, totalmente compatible con el Área de Regulación Homogénea de Protección Ambiental 2- bosques consolidados. En los planos de ARH del PIOT sólo se delimitan los barrancos más relevantes desde la escala insular. Por tanto, corresponde al Plan General de Ordenación, en este caso, completar la red hidrográfica con aquellos otros no señalados en los planos.

PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 – bosques potenciales / PROTECCIÓN AMBIENTAL 1- barrancos

Estos recintos corresponden a la delimitación del cauce de los barrancos existentes, para la salvaguarda de la capacidad de los cauces naturales de desagüe del territorio. No obstante la categoría aplicada de Protección Hidrológica tiene como uso principal el medioambiental, orientado a la conservación natural, totalmente compatible con el Área de Regulación Homogénea de Protección Ambiental 2- bosques potenciales. En los planos de ARH del PIOT sólo se delimitan los barrancos más relevantes desde la escala insular. Por tanto, corresponde al Plan General de Ordenación, en este caso, completar la red hidrográfica con aquellos otros no señalados en los planos.

PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 – bosques potenciales / PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 – bosques consolidados

Tras estudiar la ortofotografía se observa que estos recintos conforman grandes masas arbóreas. Es por ello que se considera necesario ajustar la zonificación de bosques consolidados incluyendo estos recintos en dicha ARH para la adecuada conservación de sus valores ambientales y productivos. En el planeamiento aparecen protegidos con la categoría de Protección Paisajística Arbolada.

PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 – bosques potenciales / PROTECCIÓN ECONÓMICA 1

Como se observa en la ortofotografía, este recinto corresponde a una zona ocupada por fincas de cultivo en explotación. No se ajusta a la definición de Bosque Potencial estipulada en el apartado 2.3.3.1, Titulo III del PIOT. Probablemente fue definido como bosque potencial debido a un error cartográfico.

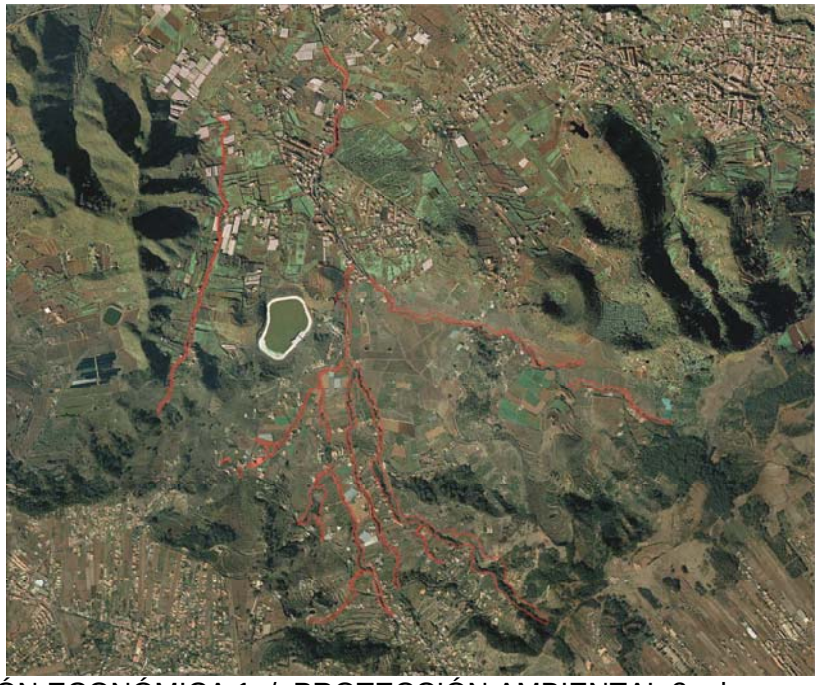
PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 – bosques potenciales / PROTECCIÓN ECONÓMICA 2

Estos recintos corresponden a zonas ocupadas por pequeñas huertas tradicionales de cultivo abancaladas. Son zonas cercanas a masas arbóreas consolidadas, no obstante dada la antropización que han sufrido estos terrenos, parece más conveniente mantener el uso agrícola actual, con su categorización como Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional. Probablemente el PIOT los definió como bosques consolidados debido a un error cartográfico.

Readscripción de las áreas de Protección Económica 1

PROTECCIÓN ECONÓMICA 1 / PROTECCIÓN AMBIENTAL 1- barrancos

Estos recintos corresponden a la delimitación del cauce de los barrancos existentes, para la salvaguarda de la capacidad de los cauces naturales de desagüe del territorio. No obstante la categoría aplicada de Protección Hidrológica es compatible con el mantenimiento de los cultivos existentes. En los planos de ARH del PIOT sólo se delimitan los barrancos más relevantes desde la escala insular. Por tanto, corresponde al Plan General de Ordenación, en este caso, completar la red hidrográfica con aquellos otros no señalados en los planos.



PROTECCIÓN ECONÓMICA 1 / PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 – bosques potenciales

Se trata de laderas sin arbolado pero sí con abundante vegetación. Se sitúan cercanos a masas arbóreas y se considera que necesitan protección y recuperación ecológica dirigidas principalmente a la reforestación, dando continuidad a los bosques consolidados colindantes.

PROTECCIÓN ECONÓMICA 1 / PROTECCIÓN ECONÓMICA 2

Son recintos ocupados por fincas agrarias tradicionales de pequeño tamaño, situadas en terrenos con una cierta pendiente por lo que se organizan en bancales, resultando por lo general un pequeño potencial productivo. Por tanto parece que las cualidades agrarias de estos terrenos se ajustan mejor a las definidas en el PIOT para las ARH de Protección Económica 2, frente a las de Protección Económica 1 de mayor aptitud productiva.

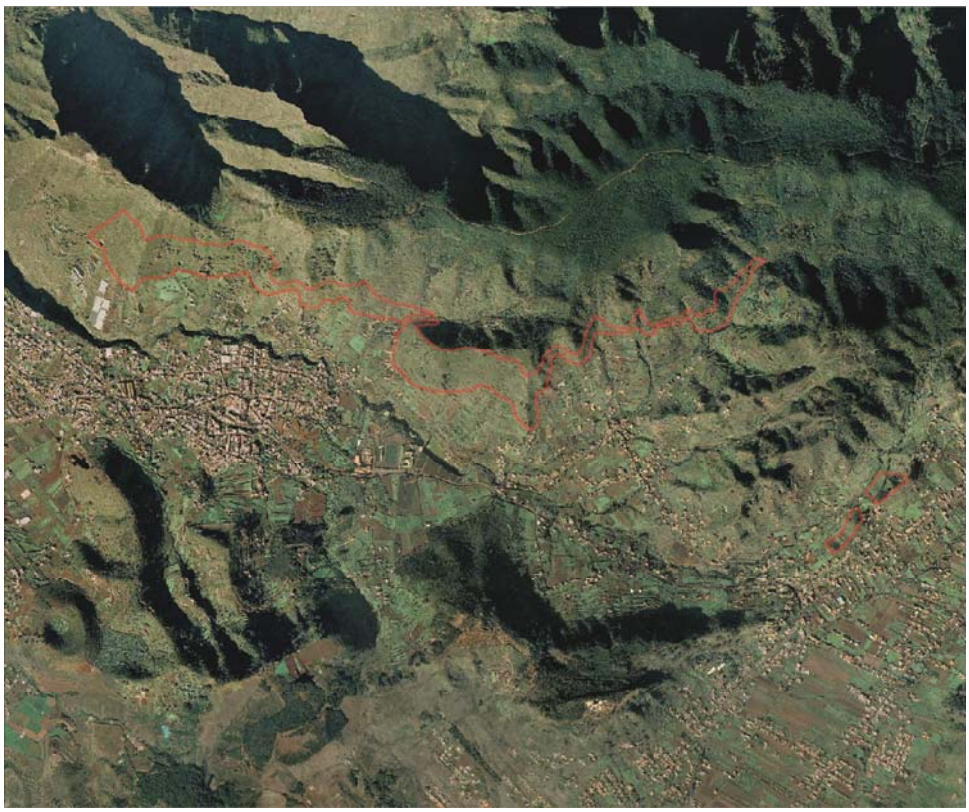
Readscripción de las áreas de Protección Económica 2

PROTECCIÓN ECONÓMICA 2 / PROTECCIÓN AMBIENTAL 1- barrancos

Estos recintos corresponden a la delimitación del cauce de los barrancos existentes, para la salvaguarda de la capacidad de los cauces naturales de desagüe del territorio. No obstante la categoría aplicada de Protección Hidrológica es compatible con el mantenimiento de los cultivos existentes. En los planos de ARH del PIOT sólo se delimitan los barrancos más relevantes desde la escala insular. Por tanto, corresponde al Plan General de Ordenación, en este caso, completar la red hidrográfica con aquellos otros no señalados en los planos.

PROTECCIÓN ECONÓMICA 2 / PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 – bosques potenciales

Se trata de laderas sin arbolado pero sí con abundante vegetación de matorral. La mayoría son colindantes con bosques consolidados y con el Parque Rural de Anaga. Se considera necesaria su protección y conservación ecológica con el objetivo de facilitar la expansión de la vegetación natural preexistente.



03.07.01.06.- Adaptación de los Núcleos Urbanos y Asentamientos Rurales

El suelo urbano de Tegueste se ha delimitado siguiendo los criterios expuestos en el punto A.1.6.1 de la Memoria de Información.

Se ha entendido por núcleo urbano el recinto de suelo que contiene una importante concentración de edificación. Aparecen así cinco núcleos urbanos claramente diferenciados: Tegueste, Pedro Álvarez, Las Canteras, El Socorro y El Portezuelo.

Igualmente, los asentamientos rurales se han delimitado según los criterios expuestos en el punto A.1.8.2 de la Memoria de Información.

Se ha entendido como asentamiento rural el recinto de suelo que contiene una concentración de edificación en un medio rural. Aparecen así en Tegueste veintiún Asentamientos Rurales.

Del estudio de los Núcleos Urbanos y de los Asentamientos Rurales realizado en la parte de información y diagnóstico de esta documentación se recogen las siguientes conclusiones:

a) El suelo urbano de Tegueste presenta numerosas bolsas interiores de suelo sin urbanizar.

b) Existe una alarmante carencia de espacios libres en todo el municipio. A medida que se vaya consolidando y colmatando la urbanización y la edificación, el municipio irá adquiriendo una imagen de paisaje urbano más áspero que conviene combatir con reservas de suelo para parques y plazas, así como el arbolado y ajardinado integral de las vías públicas.

El PIO de Tenerife únicamente recoge como suelo urbano una parte del núcleo de Tegueste, una parte del núcleo de Pedro Álvarez y una parte de El Portezuelo. Las estrictas delimitaciones de los ámbitos urbanos realizadas en la fase de información justifican los recintos clasificados como suelo urbano en la fase de ordenación.

Del mismo modo aparecen en el suelo rústico una serie de asentamientos rurales, cuya delimitación y características aparecen debidamente explicados en la memoria de información, quedando justificada su existencia en los documentos de ordenación.

03.07.02.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE TENERIFE

De acuerdo al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, aprobado definitivamente según publicación en el BOC 168/2005 con fecha 26 de agosto de 2005, el municipio de Tegueste no forma parte de las zonas turísticas de Tenerife y por lo tanto, no tiene que responder al cumplimiento de la ordenación prevista así como de sus determinaciones particulares.

03.07.03.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA VIARIO DEL ÁREA METROPOLITANA DE TENERIFE

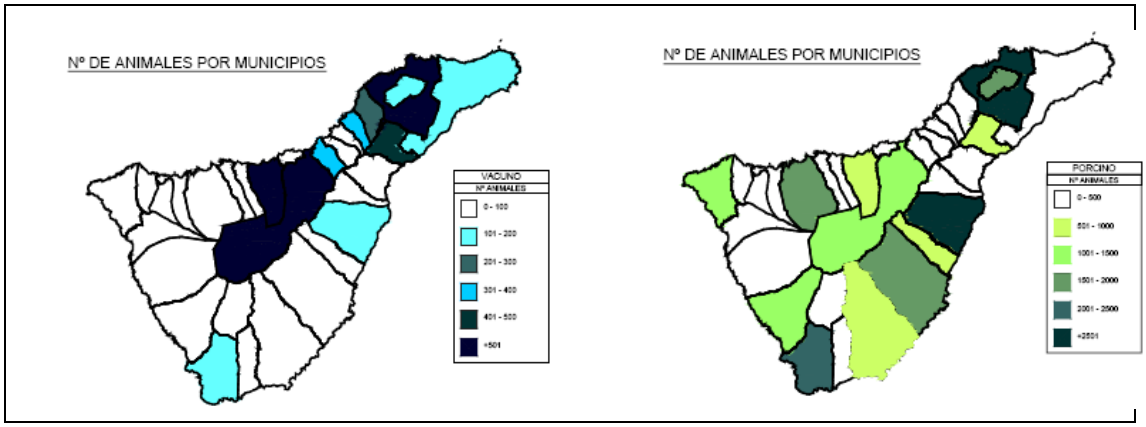
El *Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife* (en adelante PTEO Viario del Área Metropolitana), ha sido aprobado definitivamente según publicación en el *BOC 38/2007 con fecha 5 de febrero de 2007.*

Este instrumento divide la comarca del área metropolitana en dos subunidades: "Subunidad comarcal Tegueste-Tejina" y "Subunidad comarcal Santa Cruz-La Laguna". Y remite el estudio pormenorizado de la subunidad donde se encuentra el municipio de Tegueste al Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario, a desarrollar por el Cabildo Insular de Tenerife.

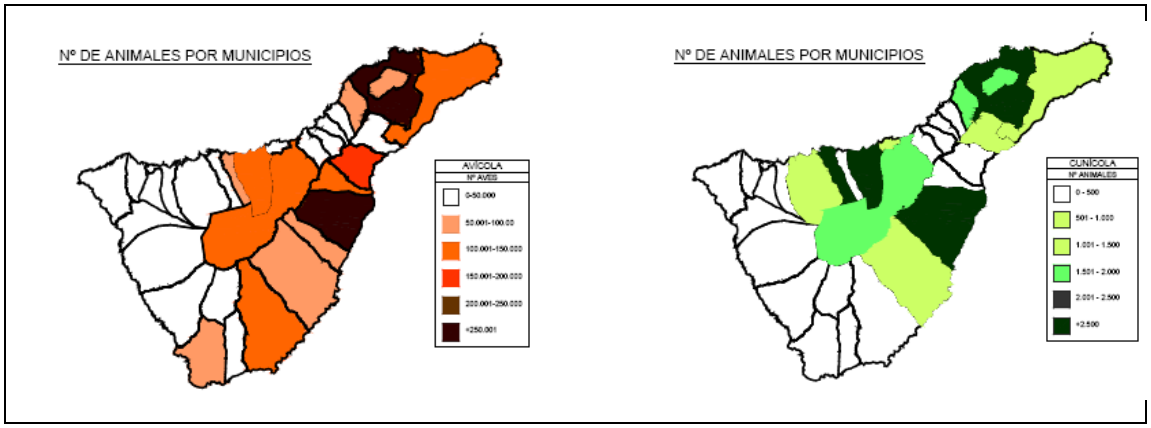
03.07.04.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD GANADERA

El Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera (en adelante PTEOAG) de la isla de Tenerife hace un análisis de la distribución territorial de la actividad ganadera y propone su división en tres Comarcas Ganaderas, cada una de ellas con modelos de distribución homogéneos en cuanto a las tipologías de las explotaciones. Estas son: Comarca Nordeste, Comarca Noroeste y Comarca Sur.

El municipio de Tegueste está incluido en la Comarca Nordeste y según los mapas de distribución insular de la ganadería, ocupa un lugar de relevancia en el sistema insular, en lo que respecta al número de explotaciones ganaderas.



Distribución insular del ganado vacuno y porcino.
PTEO de la Actividad Ganadera



Distribución insular del ganado avícola y cunícola.
PTEO de la Actividad Ganadera

Debido a las posibles incidencias ambientales de las explotaciones ganaderas, el PTEOAG determina la aplicación de una serie de medidas correctoras, tanto de los impactos vinculados a la actividad pecuaria actual, como las de futuro desarrollo. Estas medidas tienen por finalidad la conservación y mejora del patrimonio natural y atenuar los efectos significativos sobre el medio ambiente que se puedan generar como consecuencia de las determinaciones del Plan Territorial.

Medidas ambientales protectoras y correctoras relativas a:

- El emplazamiento de la explotación ganadera en la finca, criterios orientados al adecuado aprovechamiento del suelo disponible.

- Las obras: desmontes y taludes, movimientos de tierra, tránsito de vehículos pesados.

- La integración paisajística, referentes a la disposición y orientación con respecto a la percepción visual desde puntos frecuentes de contemplación.

- Protección de la red hidrográfica, donde se deberá preservar las condiciones naturales de la red de drenaje superficial, evitar alteraciones de la calidad y

caudal de las aguas. Se analiza la colindancia de parcela ganadera con cauce de barranco.

- A la producción, recogida y almacenamiento de los subproductos ganaderos. Se dan parámetros para los estercoleros, fosas de purines, sistemas de tratamiento, balsas de almacenamiento y desecación, sistemas de depuración.

- Gestión de residuos sólidos urbanos, donde la explotación deberá contar con recipientes adecuados que permitan la acumulación temporal de residuos (plásticos, papeles, vidrios, etc.). Además se regula el almacenaje de residuos peligrosos (combustibles, lubricantes, productos farmacéuticos y desinfectantes).

- A la gestión de cadáveres de animales, enterramiento en fosa impermeable, mediante incineración, o bien el traslado mediante gestor autorizado.

- Relativas a la sanidad de la explotación ganadera.

- Relativas a las emisiones de olores.

- Emisiones de ruidos.

- Prevención y control de la contaminación.

- Protección de la flora y la fauna

03.07.05.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LOS RESIDUOS INSULARES

En el análisis y diagnóstico de la situación actual de la gestión de los residuos de la isla de Tenerife, se analiza el crecimiento poblacional para la zona III: Tegueste, La Laguna, Santa Cruz, El Rosario y Candelaria que será de un 14,7% hasta 2016 lo que supondrá un incremente del 3% en la generación de residuos domiciliarios.

También señala el problema de que no se hace la separación de la basura en origen, debido a la falta de campañas informativas y de concienciación social y escaso número de contenedores de recogida selectiva:

Flujos de residuos en recogida selectiva.

	Nº contenedores actuales	Nº de contenedores necesarios
Papel-cartón	1.567	2.390
Vidrio	1.400	1.673
Envases ligeros	900	2.390

Fuente: PTOE de Residuos de la isla de Tenerife. Aprobación Inicial.

Otro problema abordado en el documento es el de los Vehículos Fuera de Uso (VFU) que en 2007 se generaron 20.000 unidades de VFU y se prevé para el año de 2016 la cifra de que 35.000 vehículos salgan de circulación. Esto es muy relevante ya que en Tenerife solo hay un CAT (Centro Autorizado de Tratamiento).

Los CAT son Infraestructuras privadas y su ubicación es decidida por los gestores. El PTEO de Residuos alerta sobre la imposibilidad de la iniciativa privada de atender a la demanda, y propone que el planeamiento realice reservas de suelo en las que ubicar este tipo de infraestructuras. Existe actualmente una falta de adecuación de la ubicación de los CAT al planeamiento urbanístico.

Los CAT son instalaciones de tipo industrial que deben ubicarse, en principio, en suelo urbano destinado a este tipo de usos y sólo excepcionalmente en suelo rústico.

Propuestas de ordenación

El PTEO de Residuos de Tenerife plantea el desarrollo de un modelo de gestión, detallando las infraestructuras necesarias para su implementación.

Puntos Limpios (PL)
Los Puntos Limpios consisten en la recogida de envases, voluminosos, escombros de pequeña entidad (<2 m3). Estas infraestructuras deben servir a una población mínima de unos 40.000 habitantes y estar situados a una distancia no superior de los 15 o 20 Km. de la población servida. En su localización se emplea preferiblemente suelo anexo a otras infraestructuras del mismo tipo ya existentes o previstas.

En el área metropolitana existen actualmente tres Puntos Limpios, esta dotación es insuficiente en la zona norte de la comarca.

El 30 de enero de 2009 se aprueba definitivamente de forma parcial el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la Isla de Tenerife. Este Plan sitúa un punto limpio en el municipio de Tegueste, concretamente en el Sistema General de espacios libres de La Piconera, ámbito número 17. Para la realización del espacio libre es

necesaria la restauración de la antigua zona de extracción de picón, reservando una superficie de 3.500 m2 destinados a albergar el nuevo punto limpio.

03.07.06.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA COMARCA DEL ÁREA METROPOLITANA

El documento de Avance del **PTPO del Área Metropolitana** determina las áreas de Preferente Coordinación que consisten en determinadas zonas de la comarca que necesitan una intervención conjunta entre las administraciones municipales para solventar disfunciones y armonizar las determinaciones de los Planes de ordenación limítrofes. Entre las cuestiones a contemplar estaría la precisión y acuerdo sobre los límites municipales, entre La Laguna y Tegueste en este caso, más concretamente en el litigio de la no concordancia de líneas de amojonamiento en la zona de El Gomero y Tejina. Además de problemas de discrepancias en la categorización de suelos rústicos

Según el **PTPO del Área Metropolitana** se está a punto de consolidar la unión física entre El Gomero y Tejina, con suelos considerados de expansión urbana por parte del **PIO de Tenerife**, pero que los actuales planeamientos de Tegueste y La Laguna clasifican como rústicos de protección agrícola, entre ambas manchas urbanas. Este documento propone el tratamiento conjunto de los espacios afectados.

Propuestas de ordenación

En el modelo de crecimiento y consolidación de la Comarca Metropolitana existe una tendencia a la unión entre Tegueste y Tejina, apoyado en el sistema viario. Su falta de solución está ocasionando según este Plan la ocupación por medio de asentamientos rurales dispersos, sobre los márgenes de las carreteras, y, en general, de suelo rústico valioso. Ello es así porque tiende a desaparecer el suelo agrícola y su paisaje, transformándose en asentamientos dormitorio.

El Plan **PTPO del Área Metropolitana** propone ordenar el territorio con un sistema de Núcleos Urbanos, donde Valle de Guerra mantendría su función relacionada intrínsecamente con las actividades agrarias, con una tendencia de inclusión metropolitana, a través de la conurbación Tejina- Tegueste. Esta parte del territorio se señala que tiene una vocación urbana, por lo que se debería configurar una articulación viaria apropiada y coordinar básicamente la edificación para evitar el crecimiento disperso. Para Valle de Guerra el perímetro urbano, ha de estar apoyado en los trazados del subanillo Guajara – Tacoronte y del eje costero.

Para los núcleos de Tejina y Tegueste se propone potenciar la tendencia de unión hasta conformar un núcleo único eliminando las bolsas de suelo vacante. Así, estos núcleos tendrían funciones agrícolas y urbanas dentro de la Comarca y podrían soportar el equipamiento de un Polígono Tecnológico Agropecuario, con una unidad docente vinculada, y un nuevo polígono mixto industrial-comercial vinculado a un “punto limpio”. Este Polígono deberá apoyarse en el almacenaje y la distribución, con un pequeño centro comercial. Debe situarse en la conurbación Tegueste – Tejina.

La configuración del Polígono Tecnológico Agropecuario, debería prestarse a favorecer la innovación en productos, técnicas de cultivo y de producción, transformación, comercialización y formación de personal en el sector agroalimentario de la comarca.

03.07.07.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE ÁREAS LIBRES Y DE ESPARCIMIENTO

Este Plan Territorial cuenta con un Avance aprobado y su objeto es el de ordenar los siguientes equipamientos: Área Recreativa, Área de acampada, Campamentos, Áreas recreativas al borde de la carretera y Parques Periurbanos.

Las áreas al borde de la carretera, están afectadas por la legislación de carreteras, zonas de afección o dominio público. Los núcleos de Valle de Guerra y Tejina no poseen ninguna área recreativa actualmente.

Propuestas de ordenación

El PTEO de Esparcimiento hace una propuesta de actuación con nuevas áreas libres de esparcimiento para la Comarca Metropolitana en un período máximo de 10 años: tres (3) del tipo Áreas Recreativas y dos (2) del tipo Parques Periurbanos; pero no se determinan en el referido documento el emplazamiento para estas futuras instalaciones.

Según el Reglamento de Prestación del servicio de áreas recreativas en la Isla de Tenerife, (B.O.P. 24 de mayo del 2000) por área recreativa se considera aquellos lugares de esparcimiento al aire libre, generalmente en el medio natural, que disponen de infraestructura básica para comidas campestres como fogones, mesas y puntos de agua, siendo su función primordial el recreo y esparcimiento.

Los Parques Periurbanos son áreas de terreno, normalmente de ámbito rural que se sitúan en el perímetro de los núcleos de población.

El PTEO de Esparcimiento hace una zonificación de la isla de Tenerife según la aptitud para la implantación de equipamientos. La zona entre Valle de Guerra y Tejina se considera como una zona de aptitud alta para implantar parques periurbanos y áreas recreativas. En el municipio de Tegueste no hay previsto ningún parque de este tipo.

03.07.08.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS

El **PTEO de Prevención de Riesgos** considera su propuesta como un marco general, y pretende reconducir la gestión del riesgo y de las estrategias de ordenación de los equipamientos de ordenación civil, a través de la planificación. Argumenta que los planes generales de ordenación tienen una mejor escala de aproximación a los problemas, lo que les permite hacer determinaciones que deberán tener, generalmente, un carácter preventivo.

El documento de este PTEO hace un análisis de los riesgos: sísmico, volcánico, hidrológico-avenidas, inundaciones, incendios forestales, actividades industriales y transporte de mercancías peligrosas (mapa de riesgo tecnológico) y dinámica de vertientes.

En el caso de riesgo sísmico se limita a diferenciar entre municipios más o menos susceptibles. En cuanto a el riesgo volcánico se delimitan grandes áreas de mayor o menos susceptibilidad. Las determinaciones del **PTEO de Prevención de Riesgos** afectan solo equipamientos básicos de protección civil.

Con respecto a los Riesgos de aluviones/avenidas o inundaciones el PTOE de Prevención de Riesgos se remite a la cartografía de riesgos e inundaciones, que debe de hacerse por el gobierno autónomo y que la planificación urbana deberá adoptar las medidas necesarias para que contemple las restricciones a los usos del suelo en función del nivel potencial de riesgo.

03.07.09.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO

El PTOE de Campamentos de Turismo hace un análisis diagnóstico de la situación actual de los campamentos de turismo de Tenerife, con una alta incidencia de la ocupación temporal con albergues móviles de los espacios protegidos de la isla, sobretodo en la franja costera.

En la propuesta de ordenación el PTOE de Campamentos de Turismo propone que los campamentos de nueva implantación en suelo rústico, se sitúen preferentemente en áreas costeras y medianías. Delimita ámbitos destinados a la implantación de nuevos campamentos y en su caso la ampliación de estos.

03.07.10.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE TENERIFE

El Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife, cuenta con el Documento de Aprobación Inicial aprobado, según publicación en el BOC 143/2010 con fecha 22 de julio de 2010.

Medida 2.3.1. Desarrollo de proyectos piloto
Propuesta de actuación 1
Redacción de un proyecto tipo de parque de huertos familiares en posición periurbana mediante la compra o mediación de la administración pública para el arrendamiento regulado de pequeñas parcelas a los interesados en cultivarlas. El ayuntamiento podría colaborar en el mantenimiento de infraestructura general (traída de agua, caminos, construcción y mantenimiento de pequeñas casas de aperos).

Medida 1.5.4 Programas
Propuesta de actuación 1
Recuperar el **Plan de Senderos de Tenerife**, definiendo proyectos de caminos de interés paisajístico local, distinguiendo su funcionalidad, conectividad, estado de conservación, por un lado, así como su interés cultural y paisajístico y las oportunidades ligadas al turismo de caminatas y cultural en general. Este Plan debiera incluir tratamientos de firmes y cunetas, y una señalización integrada y unitaria. El correspondiente plan de actuación debería tener periodicidad anual o plurianual, y priorizar los recorridos o tramos que se adecentaría, utilizando los criterios ya establecidos en el programa Regis (senderos de carácter estratégico > rutas de carácter comarcal > senderos de importancia local) y actuando de acuerdo con ayuntamientos y agrupaciones de excursionistas.

03.08.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL DE APLICACIÓN

03.08.01.- CUMPLIMIENTO ESPECÍFICO DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS

El municipio de Tegueste al ser un municipio interior dentro de la isla de Tenerife que no limita con la ribera del mar no está sometido a la legislación de costas.

De acuerdo a lo anterior, en este caso no es de aplicación lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera de la ***Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas.***

03.08.02.- CUMPLIMIENTO ESPECÍFICO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE NAVEGACIÓN AEREA.

El término municipal de Tegueste queda afectado por la Zona de Servicio de un Aeropuerto de Interés General, en este caso el Aeropuerto Tenerife Norte, concretamente en el núcleo de El Portezuelo a ambos márgenes de la vía insular TF-5.

Es por ello que se debe cumplir la siguiente normativa sectorial al respecto:

*- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E nº 176, de 23 de julio) sobre **Navegación Aérea**, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. n2 312, de 30 de diciembre).*
*- Ley 21/2003, de 7 de julio, **de Seguridad Aérea** (B.O.E. nº 162, de 8 de julio).*
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).
*- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, **de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social** (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).*
*- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) **de Servidumbres Aeronáuticas,** modificado por decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre) y por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto)*
*- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, **de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio** (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre), modificado por Real Decreto1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).*
*- Real Decreto 2025/1976, de 30 de julio, por el que se **establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife** (B.O.E. nº 210, de 1 de septiembre).*
*- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente **a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.***
*- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la **revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.***
*- Orden del Ministerio de la Presidencia, de 5 de septiembre de 2001, por la que se aprueba el **Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Norte** (B.O.E. nº 219 de 12 de septiembre).*
*- Real Decreto 2033/1986, de 28 de junio, por el que se establecen las **servidumbres de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR/DME, de La Cruz de Taborno** (Tenerife) (B.O.E., nº 237, de 3 de octubre).*

03.08.02.01.- Afecciones acústicas

En referencia a las afecciones acústicas derivadas de la navegación aérea, son de aplicación las Huellas de Ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte.

En este sentido los Suelos Urbanos Consolidados como los No Consolidados afectados por la huella de ruido del Aeropuerto, en el núcleo de El Portezuelo, para los que este PGO permite usos principalmente residenciales, eran suelos urbanos en la vigente Adaptación Básica donde se permitía este uso.

Por otro lado en los referidos Suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados afectados no se produce un aumento del número de personas afectadas para dichos usos respecto a la vigente Adaptación Básica.

No obstante en el caso de implantar construcciones dentro de estas zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico ***DB-HR Protección frente al ruido*** del ***CTE***, el cual establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo.

03.08.02.02.- Servidumbres Aeronáuticas

Las líneas limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife-Norte y de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR/DME, de La Cruz de Taborno afectan a una parte considerable del término municipal de Tegueste.

Estas servidumbres determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc), así como el gálibo de los vehículos.

Se han detectado zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

Los terrenos categorizados como Suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados que vulneran dichas servidumbres aeronáuticas, eran suelos urbanos en la vigente Adaptación Básica, es decir no ha habido reclasificación de suelos rústicos a urbanos que incumplan las referidas limitaciones.

Por otro lado no se ha aumentado la altura de las edificaciones en relación con lo dispuesto en el PGO vigente (Adaptación Básica).

03.08.02.03.- Planos de Servidumbres Aeronáuticas

Los siguientes planos denominados Afecciones Aeronáuticas del Plan Director. Situación Actual y desarrollo Previsible, Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas y Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas, tienen carácter normativo a los efectos de aplicación y cumplimiento de la legislación sobre navegación aérea.

Dichos planos figuran conjuntamente con los restantes de ordenación en la carpeta correspondiente.

03.08.03.- DISPOSICIONES LEGALES DE APLICACIÓN

De acuerdo a los ámbitos sobre los que se deberá establecer un conjunto de criterios y condiciones sobre el planeamiento que se pretende para el municipio de Tegueste, la legislación aplicable será fundamentalmente la referida al Suelo, Patrimonio y Espacios Naturales.

Las futuras ordenanzas reguladoras de la edificación y la normativa urbanística a contener en el conjunto de instrumentos urbanísticos y de desarrollo deberán redactarse conforme a lo establecido en este Plan General de Ordenación y en concreto de acuerdo a las siguientes normas y textos legales vigentes entre los cuales se deben considerar los siguientes:

03.08.03.01.- Reales Decretos Ley

Real Decreto 16/1985 de 25 de junio del ***Patrimonio Histórico Español***

Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril sobre el ***Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley del Suelo)***

Ley 22/1988 de 28 de julio de ***Costas (Ley de Costas****).*

Real Decreto 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba ***el Texto Refundido de la Ley de Reforma sobre el Régimen del Suelo y las Valoraciones del Suelo*** *(en aquellos artículos no derogados por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, en adelante* ***LS)***

Ley 1/1998 de 8 de enero de Régimen Jurídico de los ***Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas***

Real Decreto 48/2002 de 23 de diciembre del ***Catastro Inmobiliario (Ley del Catastro)***

Real Decreto 37/2003 de 17 de noviembre, ***Ley del Ruido****. R.D. 37/03 de (****Ley del .Ruido****.)*

Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el ***Código Técnico de la Edificación (Código Técnico de Edificación****)*

03.08.03.02.- Reglamentos Nacionales

Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio ***Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Reglamento de Planeamiento****)*

Real Decreto 243/1992 de 31 de Octubre por el que se aprueba el ***Reglamento sobre Protección de la calidad astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias (Reglamento de Protección de la calidad astronómica)***

03.08.03.03.- Leyes Autonómicas

Ley Territorial 11/90 de13 de julio de ***Prevención del Impacto Ecológico (Ley de Impacto Ecológico)****.*

Ley Territorial 9/1991 de 8 de mayo de ***Carreteras de Canarias (Ley de Carreteras)***

Decreto 38/1994 de 22 de abril por el que se establece la ***Unidad mínima de Cultivo***

Ley Territorial 8/1995 de 6 de abril de ***Accesibilidad y supresión de las barreras físicas y de la comunicación***

Ley Territorial 1/1998 de 8 de enero ***de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas***

Ley 4/1999 de 15 de marzo del ***Patrimonio Histórico de Canarias (Ley del Patrimonio)***

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 de Espacios Naturales de Canarias (LOTENC)***

Ley Territorial 2/2003 de 30 de enero de ***Viviendas de Canarias (Ley de Viviendas)***

Ley Territorial 19/2003 de 14 de abril por la que se aprueban las ***Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Directrices)***

Ley Territorial 1/2006 de 7 de febrero por la que se ***modifica la Ley 2/2003 de 30 de enero de Vivienda de Canarias (Ley Modificada de Vivienda)***

Ley Territorial 4/2006 de 22 de mayo de ***modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias****, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo (****Modificación de la LOTENC****)*

03.08.03.04.- Reglamentos Territoriales

Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las ***Condiciones de Habitabilidad*** *de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad (****Condiciones de Habitabilidad****).*

Decreto 35/1995 de 24 de febrero por el que se aprueba el ***Reglamento de contenido ambiental en los instrumentos de planeamiento*** *(en adelante,* ***Reglamento de Contenido Ambiental****)*

Decreto 131/1995 de 11 de mayo por el que se aprueba el ***Reglamento de Carreteras de Canarias (Reglamento de Carreteras de Canarias)***

Decreto227/1997 de 18 de septiembre por el que se aprueba el ***Reglamento de la Ley 8/1995 de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de barreras físicas y de la comunicación (Reglamento de Accesibilidad)***

Decreto 10/2001de 22 de enero por el que se regulan los ***Estándares Turísticos (Decreto de Estándares Turísticos)***

Decreto 183/2004 de 21 de diciembre por el que se aprueba el ***Reglamento de Gestión y Ejecución*** *del sistema de planeamiento de Canarias* ***(Reglamento de Gestión)***
Decreto 55/2006 de 9 de mayo por el que se aprueba ***el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación*** *del sistema de planeamiento de Canarias* ***(Reglamento de Procedimientos)***

03.09.- CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

03.09.01.- SUPERFICIES OCUPADAS POR CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

		Adaptación Plena del PGO		PGO Vigente	
Clasificación	Categoría	Sup.(m2)	Sup.(m2)	Sup.(m2)	Sup.(m2)
Suelo Urbano	Consolidado	2.148.994	**2.498.021**		**2.895.703**
	No Consolidado	349.027			
Suelo Urbanizable	Sectorizado No Ordenado	212.112	**212.112**		**242.102**
Suelo Rústico	Protección Paisajística Arbolada	2.447.526	**14.850.924**	2.590.005	**13.892.915**
	Protección Paisajística Geológica	3.554.723		3.213.294	
	Protección Cultural	158.538			
	Protección Hidrológica	654.295		486.154	
	Protección Agraria Intensiva	3.226.602		3.847.293	
	Protección Agraria Tradicional	4.081.551		3.574.215	
	Asentamiento Rural	727.689		181.954	
ENP (Parque Rural de Anaga)			**9.219.401**		**9.184.025**
Total Municipal			**26.780.458**		**26.214.745***

* *La diferencia entre las dos superficies se debe a que el PGO vigente se ha realizado con una cartografía antigua de menor precisión.*

** *La superficie de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos se superpone a otras categorías de suelo rústico con una superficie de 345.735 m2.*

SUPERFICIES DE SUELO URBANO, URBANIZABLE Y ASENT. RURALES

SUELO URBANO		
Núcleo urbano	**Sup.Bruta**	**Edificabilidad Máxima**
TEGUESTE	1.542.232	794.129
PEDRO ÁLVAREZ	248.465	138.714
LAS CANTERAS	82.068	37.647
EL SOCORRO	280.599	99.734
EL PORTEZUELO	344.656	145.997
Total	**2.498.020**	**1.216.221**
SUELO URBANIZABLE		
Sector	**Sup. Bruta**	**Edificabilidad Máxima**
MIRAVALA I RESIDENCIAL	61.777	26.561
MIRAVALA II ACTIVIDADES ECONÓMICAS	67.643	35.356
AMPLIACIÓN CIUDAD DEPORTIVA	33.613	0
LOS LAURELES	49.079	13.251
Total	**212.112**	**75.168**
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL		
Asentamiento Rural	**Sup. Bruta**	**Edificabilidad Máxima**
AR- 01 CAMINO CAÑON	24.551	6.211
AR- 02 IGLESIA DEL SOCORRO	19.932	7.215
AR- 03 LAS RIAS	20.175	8.394
AR- 04 ROMA	21.602	3.945
AR- 05 SANTO DOMINGO	23.132	6.121
AR- 06 MOLINA	76.404	18.435
AR- 07 LA PADILLA BAJA	11.618	2.176
AR- 08 LA PADILLA ALTA	20.438	6.662
AR- 09 VARIANES	22.922	4.066
AR- 10 PORTEZUELO BAJO I	32.634	10.882
AR- 11 LAS PITERAS	4.406	2.450
AR- 12 EL LOMO	56.894	16.342
AR- 13 LA CALDERITA	31.059	11.209
AR- 14 EL NACIENTE	54.365	7.200
AR- 15 PEÑUELAS I	15.463	2.700
AR- 16 EL BARRIAL*	32.528	8.067
AR- 17 LOMO LOS RIVEROS	19.776	5.406
AR- 18 LOMO DE PEDRO ALVAREZ	20.657	7.077
AR- 19 EL PALOMAR	142.368	27.969
AR- 20 LA GORGOLANA	12.865	3.861
AR- 21 PORTEZUELO BAJO II	37.730	5.279
AR- 22 PEÑUELAS II	26.171	5.409

*Se incluye la superficie y edificabilidad de la Unidad de Actuación localizada en el propio Asentamiento.

03.09.03.- CAPACIDAD POBLACIONAL

03.09.03.01.- Criterios estimativos

La estimación de población potencial de la ordenación planteada en este PGO se ha definido a partir de la edificabilidad de cada ámbito de cálculo, a excepción de los Asentamientos Rurales que se han estudiado pormenorizadamente como se explica en adelante.

A partir de la edificabilidad potencial obtenida según el procedimiento especificado en el apartado ***03.05.04.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO*** de esta Memoria Ordenación, se ha definido un estándar de vivienda (m2c) atendiendo a las tipologías edificatorias existentes o aplicadas en cada ámbito. Para determinar el estándar de vivienda en el suelo urbano consolidado se han utilizado los datos de edificabilidad y viviendas existentes para cada área urbana obtenidos en las fichas que complementan la Memoria Informativa.

Tras aplicar este estándar de vivienda a la edificabilidad neta de cada ámbito de cálculo se obtiene el número de viviendas potenciales. Finalmente para cada vivienda se le supone una estimación de 2,5 habitantes por vivienda de la que se obtiene la capacidad poblacional de cada ámbito y con ello de cada núcleo.

03.09.03.02.- Segmentación de los núcleos poblacionales del municipio

Al igual que el aprovechamiento urbanístico se ha realizado un cálculo numérico para cada núcleo poblacional (Tegueste Casco, El Portezuelo, El Socorro y Pedro Álvarez*) sumando los valores obtenidos en cada uno de los ámbitos independientes definidos.

* *A efectos de cálculo se ha incluido Las Canteras en el ámbito de Pedro Álvarez.*

03.09.03.03.- Estimaciones demográficas y proyecciones de población

Se hace necesario contrastar la capacidad poblacional de la ordenación del PGO con la estimación de población futura para el municipio según datos estadísticos. Para ello se han tomado datos demográficos a partir del Padrón municipal de la última década (desde el año 1999 hasta 2009) para tomar como referencia el crecimiento poblacional en este periodo.

Población Tegueste 01-01-1999	*8.853 habitantes*
Población Tegueste 01-01-2009	*10.666 habitantes*
Incremento poblacional	*1.813 habitantes (20,48 %)*

El incremento poblacional en el municipio para esta década es de un 20,48%. Este porcentaje no corresponde con el 12,12% estimado para el ámbito Tenerife-Norte, no obstante se ha considerado tomar como referencia la primera cifra por tratarse de datos propios del municipio en cuestión.

Por tanto se estima un crecimiento poblacional del 20,48% en un horizonte de 10 años (año 2021), lo que supondría los siguientes datos:

ESTIMACIÓN POBLACIONAL FUTURA (AÑO 2020)	
Habitantes (hab)	
Padrón municipal 01-01-2011	10.874
Incremento Poblacional previsto en 10 años (20,48 %)	2.227
TOTAL	13.101

Como límite máximo de incremento poblacional se ha considerado el ratio empleado por la COTMAC de 2,5 veces el aumento demográfico según previsiones estadísticas. Por tanto la estimación poblacional futura máxima permitida sería:

ESTIMACIÓN POBLACIONAL FUTURA MÁXIMA (AÑO 2020)	
Habitantes (hab)	
Padrón municipal 01-01-2011	10.874
Incremento Poblacional máximo (Incremento estadístico x 2,5)	5.567
TOTAL	16.441

03.09.03.04.- Capacidad poblacional en los Suelos Urbanos Consolidados

Como se mencionó anteriormente la capacidad poblacional de los Suelos Urbanos Consolidados se ha calculado en función de la edificabilidad neta de cada área urbana. Para cada área urbana se le ha asignado un estándar de vivienda atendiendo a la realidad edificatoria existente en ellas. Para determinar este aspecto, se han tomado como referencia los valores de edificabilidad y viviendas existentes que aparecen en las Fichas de Áreas Urbanas de la Memoria Informativa. A partir de estos valores se obtiene dicho estándar de vivienda (m2c) de cada área urbana, que es aplicado a los valores de edificabilidad potenciales de las tablas de cálculo referidas anteriormente. De esta manera se establece el número de viviendas y habitantes (2,5 hab. por vivienda) potenciales en Suelo Urbano Consolidado para cada área y núcleo urbano.

CAPACIDAD POBLACIONAL EN SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS		
NÚCLEO	**Nº Viviendas (viv.)**	**Población (hab.)**
TEGUESTE CASCO	3.961	9.902
EL SOCORRO	967	2.418
PEDRO ÁLVAREZ*	963	2.408
EL PORTEZUELO	748	1.871
Total	**6.639**	**16.599**

** A efectos de cálculo se ha incluido Las Canteras en el ámbito de Pedro Álvarez.*

03.09.03.05.- Capacidad poblacional en los Asentamientos Rurales

Para determinar la capacidad poblacional de los Asentamientos Rurales se ha optado por estudiar uno a uno pormenorizadamente, atendiendo a las viviendas existentes y a una estimación de las posibles viviendas a incorporar respetando la estructura parcelaria actual característica del mundo rural. Consiste en definir las parcelas incluidas en el asentamiento rural indicando cuales están ocupadas y cuales están vacantes. Dicho análisis está recogido en el apartado **03.05.02.08. Suelo Rústico de Asentamiento Rural** de la Memoria de Ordenación. A partir de las viviendas potenciales estimadas se ha calculado la capacidad poblacional de los Asentamientos Rurales aplicando 2,5 habitantes por vivienda.

CAPACIDAD POBLACIONAL ASENTAMIENTO RURAL					
Asentamiento Rural		Nº Viviendas (viv.)		Población (hab.)	
		Existente	Potencial	Existente	Potencial
AR- 01	CAMINO CAÑÓN	17	27	43	68
AR- 02	IGLESIA DEL SOCORRO	16	36	40	90
AR- 03	LAS RÍAS	19	35	48	88
AR- 04	ROMA	11	14	28	35
AR- 05	SANTO DOMINGO	21	24	53	60
AR- 06	MOLINA	42	63	105	158
AR- 07	LA PADILLA BAJA	11	8	28	20
AR- 08	LA PADILLA ALTA	35	32	88	80
AR- 09	VARIANES	24	16	60	40
AR- 10	PORTEZUELO BAJO I	27	48	68	120
AR- 11	LAS PITERAS	18	19	45	48
AR- 12	EL LOMO	34	67	85	168
AR- 13	LA CALDERITA	29	52	73	130
AR- 14	EL NACIENTE	28	25	70	63
AR- 15	PEÑUELAS I	10	9	25	23
AR- 16	EL BARRIAL	27	31	68	78
AR- 17	LOMO DE LOS RIVEROS	19	23	48	58
AR- 18	LOMO DE PEDRO ÁLVAREZ	20	31	50	78
AR- 19	EL PALOMAR	108	120	270	300
AR- 20	LA GORGOLANA	14	17	35	43
AR- 21	PORTEZUELO BAJO II	18	22	45	55
AR- 22	PEÑUELAS II	19	22	48	55
	SubTotal	**567**	**741**	**1.418**	**1.853**

Nota: Se han considerado 2,5 habitantes por vivienda.

Lo que supone un incremento de **435** habitantes.

03.09.03.06.- Capacidad planificada en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

En cuanto a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado se ha tomado como referencia para el cálculo poblacional, la estimación de edificabilidad neta posible en cada uno de los ámbitos atendiendo a la ordenación prevista. Posteriormente se ha establecido un estándar de vivienda aplicable a cada unidad de actuación a partir de una media de m2 construidos posibles según las tipologías edificatorias estipuladas en

la ordenación prevista. De esta manera se establece el número de viviendas y habitantes (2,5 hab. por vivienda) potenciales en Suelo Urbano No Consolidado para cada unidad de actuación y núcleo urbano.

CAPACIDAD POBLACIONAL EN SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS		
ÁMBITO	Nº Viviendas (viv.)	Población (hab.)
TC-17 HACIENDILLA	38	95
TC-18 TAGRE	25	63
TC-19 CRESPO	24	61
TC-21 ESPINOSA	17	43
TC-22 CRUCE DEL SOCORRO	54	136
TC-23 VERA AGUA DE DIOS I	21	53
TC-24 VERA AGUA DE DIOS II	71	177
TC-26 AYALA	15	39
TC-27 LA HOYA	25	63
TC-28 LA PICONERA	0	0
TC-29 EL INFIERNO II	20	51
TC-31 EL PINAR	39	97
TC-32 LOS CABEZAZOS	26	66
TC-33 DARIAS I	31	78
TC-34 DARIAS II	16	39
TC-35 LA PIMIENTA	37	92
TC-37 LA ROSA	44	99
TC-38 ROSENDO	14	34
TC-39 LOS GOFIONES I	15	37
TC-40 LOS GOFIONES II	6	14
TC-41 LOS POBRES I	34	85
TC-42 LOS POBRES II	16	40
TC-43 HURGAÑA I	14	36
TC-44 HURGAÑA II	15	36
TC-45 LEVADURA	15	36
TC-46 GERTRUDIS	27	68
TC-48 ALCALDE GONZÁLEZ	20	50
PA-11 EL BARRIAL	8	20
PA-12 EL HORNILLO	38	95
PA-13 CAMINO HONDO	14	34
PA-14 MAZAPÉ	13	34
PA-15 EL MEDIO	39	98
PA-17 JOSÉ DEL CASTILLO	27	69
PA-19 NICOLÁS DÍAZ	28	69
PA-20 MOLINO	17	42
SO-11 REJANERO	15	38
SO-15 EL DRAGO	24	60
PO-14 PORTEZUELO I	12	29
PO-15 SAN ANTONIO	10	25
PO-16 PORTEZUELO II	16	39
PO-17 BARRANCO PADILLA	21	53
PO-19 MOLINO VIEJO	12	29
PO-20 CAMINO PORTEZUELO	21	51
Total	**994**	**2.473**

03.09.03.07.- Capacidad planificada en los sectores previstos de Suelo Urbanizable

La capacidad poblacional para el Suelo Urbanizable se ha realizado a partir de una ordenación orientativa. En este caso se ha contemplado unicamente la capacidad poblacional de los sectores con carácter residencial La Miravala 1 y Los Laureles, frente a La Miravala 2 dedicado a actividades económicas y la Ampliación de la Ciudad Deportiva de uso exclusivamente dotacional. El cálculo poblacional se ha realizado de la misma manera que para un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, a partir del valor de edificabilidad neta máxima establecida y un estándar de vivienda ajustado a las tipologías edificatorias estipuladas.

CAPACIDAD POBLACIONAL EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		
SECTOR	Nº Viviendas (viv.)	Población (hab.)
SO-16 MIRAVALA I	177	443
TC-80 LOS LAURELES	82	204
Total	**259**	**647**

03.09.03.08.- Conclusión de la capacidad poblacional de la ordenación prevista

Tras sumar la capacidad poblacional de la ordenación prevista por categoría de suelo en cada núcleo, se obtienen los siguientes datos:

CAPACIDAD POBLACIONAL SEGÚN PGO	
Capacidad habitantes S. Urbano Consolidado	11.618
Capacidad habitantes S. Urbano No Consolidado	2.481
Capacidad habitantes S. Urbanizable	647
Capacidad habitantes S. Rústico de Asentamiento Rural	1.853
TOTAL	**16.599**

Se observa que la capacidad poblacional de la ordenación prevista (16..599 habitantes) es ligeramente superior a la estimación poblacional potencial máxima (16.441 habitantes).

03.09.04.- SUPERFICIES DESTINADAS A LOS DISTINTOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		
SG-DOC	C.E.I.P. FRANCISCA SANTOS MELIAN	11.387
SG-DOC	C.E.I.P. Mª CARMEN FERNANDEZ MELIAN	8.035
SG-DOC	C.E.I.P. TEOFILO PEREZ	6.345
SG-DEP	CAMPO DE LUCHA CANARIA	3.310
SG-CUL	AUDITORIO PRÍNCIPE FELIPE	575
SG-ADM	AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE	1.500
SG-SAN	CENTRO DE SALUD DE TEGUESTE	4.824
SG-SERV	MERCADILLO DEL AGRICULTOR	2.935
SG-SERV	CEMENTERIO BUENAVISTA	33.156*
SG-DEP	CIUDAD DEPORTIVA	91.547**
SG-DEP	PISCINA MUNICIPAL	6.473
SG-DOC	I.E.S. TEGUESTE	15.082
SG-DOC	C.I.A.T.E.C. TEGUESTE	10.034
SG-DOC	C.E.I.P. MELCHOR NUÑEZ	2.991
SG-INF	BALSA DE MOLINA	98.005
SG-INF	PUNTO LIMPIO LA PICONERA	16.926
	Total	**313.125**

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
SG-ELP	PARQUE DE LA MIRAVALA	13.925
SG-ELP	PARQUE LA PICONERA	2.699
SG-ELP	PARQUE LOS ZAMORANOS	68.045
SG-ELP	PARQUE CIUDAD DEPORTIVA.	9.836
	Total	**94.505**

SG-DOC Sistema General Docente
SG-DEP Sistema General Deportivo
SG-CUL Sistema General Cultural
SG-ADM Sistema General de Administración Pública
SG-SAN Sistema General Sanitario
SG-SERV Sistema General de Servicios Públicos
SG-INF Sistema General de Infraestructuras

** Superficie actual del Cementerio (20.149 m2) más ampliación prevista (13.007 m2)*
*** Superficie actual de Ciudad Deportiva (82.121 m2) más ampliación prevista (9.426 m2)*

03.09.05.- SUPERFICIES DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER LOCAL

A continuación se detallan las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos de carácter local según núcleos poblacionales y categorías de suelo. Con ello se pretende justificar el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en el marco normativo vigente para cada categoría de suelo.

Para los nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable será de aplicación los estándares establecidos en el art. 36 del TRLOTENC.

a. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:
   1. Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
   2. Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
   3. Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 % corresponderá a los espacios libres públicos. Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.
   4. Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.

b. En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

c. En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:
   1. Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 % de la superficie total ordenada.
   2. Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.
   3. Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.

Para los asentamientos rurales propuestos será de aplicación la reserva que establece la Directriz 63 de las Directrices de Ordenación General.

> *c) Las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, se graduarán de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie entre el 50% y el 100% de la prevista para los planes parciales y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.*

Finalmente para el suelo urbano consolidado se ha tomado como referencia el artículo 3.2.3.3 (Capítulo 2, Título III) de las Normas del PIOT.

> *Para favorecer una distribución de dotaciones equilibrada y adecuada a las necesidades de cada núcleo se seguirán los siguientes criterios de distribución de los estándares mínimos exigidos por la legislación vigente:*
> *- En cada núcleo urbano o asentamiento rural se preverán jardines y/o plazas públicas en proporción mínima de 5 m2/habitante; cada uno de estos elementos dará servicio a un ámbito territorial máximo de 1.000 habitantes. En todo núcleo de más de 2.500 habitantes se dispondrán parques urbanos, cuyo ámbito territorial máximo será de 10.000 habitantes.*

- En todos los núcleos de más de 2.500 habitantes se dispondrán espacios deportivos con un ámbito máximo de servicio de 10.000 habitantes. La superficie conjunta de los espacios deportivos de nivel 3 de un municipio deberá al menos mantener la proporción de 2 m2/habitante.

- En todos los núcleos de más de 1.000 habitantes se dispondrán dotaciones con destino cultural cuyo ámbito máximo de servicio será de 10.000 habitantes. La superficie conjunta de todas las parcelas con destino cultural de nivel 3 de un municipio mantendrá, al menos, la proporción de 2,5 m2/habitante.

En los siguientes cuadros numéricos se expresan los valores resultantes de la ordenación en contraste con los estándares mínimos exigibles:

			Reserva de suelo para Sistemas Locales (espacios libres, dot. y equip.)					
Ámbito	**Denominación**	**Categoria**	SL-EL Min	SL-EL Ord	SL-DT Min	SL-DT Ord	Total SL Min	Total SL Ord
Código			m2s	m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
Núcleo	**TEGUESTE CASCO**							
TC-07	SAN LUIS	SUCO		808		0		808
TC-08	TAMARCO	SUCO		5.428		2.897		8.325
TC-09	EL GOMERO	SUCO		0		0		0
TC-10	LAS TOSCAS	SUCO		0		0		0
TC-11	LA OLIVA	SUCO		449		0		449
TC-12	LOS POBRES	SUCO		6.862		2.876		9.738
TC-13	CAMINO VIEJO	SUCO		3.529		0		3.529
TC-14	TEGUESTE CASCO	SUCO		0		0		0
TC-15	EL BALDÍO	SUCO		4.039		0		4.039
TC-16	CIUDAD DEPORTIVA	SUCO		0		8.642		8.642
	SUBTOTALES	SUCO		**21.115**		**14.415**		**35.530**
TC-02	ROMA	SRAR	395	910	394	0	789	910
TC-05	EL NACIENTE	SRAR	720	3.697	720	0	1.440	3.697
TC-06	PEÑUELAS I	SRAR	270	902	270	0	540	902
TC-65	PEÑUELAS II	SRAR	541	1.710	541	0	1.082	1.710
	SUBTOTALES	SRAR	**1.926**	**7.219**	**1.925**	**0**	**3.851**	**7.219**
TC-17	HACIENDILLA	SUNC	1.136	1.953	1.136	760	2.273	2.713
TC-18	TAGRE	SUNC	754	1.596	754	0	1.508	1.596
TC-19	CRESPO	SUNC	730	1.143	730	639	1.459	1.782
TC-21	ESPINOSA	SUNC	516	1.038	516	0	1.032	1.038
TC-22	CRUCE DEL SOCORRO	SUNC	1.627	2.074	1.627	1.680	3.255	3.754
TC-23	VERA AGUA DE DIOS I	SUNC	632	2.019	632	0	1.264	2.019
TC-24	VERA AGUA DE DIOS II	SUNC	2.127	4.027	2.127	1.301	4.253	5.328
TC-26	AYALA	SUNC	462	995	462	0	925	995
TC-27	LA HOYA	SUNC	755	1.367	755	326	1.509	1.692
TC-28	LA PICONERA	SUNC	0	0	0	0	0	0
TC-29	EL INFIERNO II	SUNC	614	689	614	546	1.228	1.235
TC-31	EL PINAR	SUNC	1.163	2.346	1.163	0	2.326	2.346
TC-32	LOS CABEZAZOS	SUNC	787	1.740	787	0	1.574	1.740
TC-33	DARIAS I	SUNC	938	2.239	938	0	1.877	2.239
TC-34	DARIAS II	SUNC	468	952	468	0	935	952
TC-35	LA PIMIENTA	SUNC	1.110	2.302	1.110	0	2.220	2.302
TC-37	LA ROSA	SUNC	1.186	2.170	1.186	582	2.373	2.752
TC-38	ROSENDO	SUNC	413	1.153	413	0	827	1.153
TC-39	LOS GOFIONES I	SUNC	448	897	448	0	896	897
TC-40	LOS GOFIONES II	SUNC	168	801	168	0	336	801
TC-41	LOS POBRES I	SUNC	1.025	2.240	1.025	0	2.051	2.240
TC-42	LOS POBRES II	SUNC	482	757	482	263	964	1.019
TC-43	HURGAÑA I	SUNC	432	1.033	432	0	864	1.033
TC-44	HURGAÑA II	SUNC	435	1.226	435	0	870	1.226
TC-45	LEVADURA	SUNC	464	1.094	464	0	927	1.094
TC-46	GERTRUDIS	SUNC	820	1.523	820	484	1.640	2.007
TC-48	ALCALDE GONZÁLEZ	SUNC	600	1.170	600	230	1.200	1.400
	SUBTOTALES	SUNC	**20.293**	**40.542**	**20.293**	**6.810**	**40.586**	**47.352**
TC-60	AMPLIACIÓN DEPORTIVO	SUSN	0	8.505	0	9.426	0	17.931
TC-80	LOS LAURELES	SUSN	2.454	2.454	2.454	2.454	4.908	4.908
	SUBTOTALES	SUSN	**2.454**	**10.959**	**2.454**	**11.880**	**4.908**	**22.839**

SL-EL. Min: ***Sistema Local de Espacios Libres mínimo según estándar aplicable***
SL-DT. Min: ***Sistema Local de Dotaciones y Equipamientos mínimo según estándar aplicable***
SL-EL. Ord: ***Sistema Local de Espacios Libres ordenado o propuesto***
SL-DT. Ord: ***Sistema Local de Dotaciones y Equipamientos ordenado o propuesto***
Total SL Min: ***Total Sistema Local de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos mínimo según estándar aplicable****.*
Total SL Ord: ***Total Sistema Local de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos ordenado o propuesto***

			Reserva de suelo para Sistemas Locales (espacios libres, dot. y equip.)					
Ámbito	**Denominación**	**Categoria**	SL-EL Min	SL-EL Ord	SL-DT Min	SL-DT Ord	Total SL Min	Total SL Ord
Código			m2s	m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
Núcleo	**PEDRO ÁLVAREZ**							
PA-06	PEDRO ÁLVAREZ	SUCO		1.354		4.344		5.698
PA-07	LLANO DE PEDRO ÁLVAREZ	SUCO		0		0		0
PA-08	CANTERAS 1	SUCO		1.846		0		1.846
PA-09	CANTERAS 2	SUCO		1.804		0		1.804
	SUBTOTALES	**SUCO**		**5.004**		**4.344**		**9.348**
PA-01	EL BARRIAL	SRAR	807	1.353	806	0	1.613	1.353
PA-02	LOMO DE LOS RIVEROS	SRAR	541	1.062	540	0	1.081	1.062
PA-03	LOMO DE PEDRO ÁLVAREZ	SRAR	708	981	707	0	1.415	981
PA-04	EL PALOMAR	SRAR	2.797	7.512	2.797	0	5.594	7.512
PA-05	LA GORGOLANA	SRAR	386	1.308	386	0	772	1.308
	SUBTOTALES	**SRAR**	**5.239**	**12.216**	**5.236**	**0**	**10.475**	**12.216**
PA-11	EL BARRIAL	SRAR-UA	151	742	151	0	302	742
PA-12	EL HORNILLO	SUNC	1.143	2.289	1.143	0	2.285	2.289
PA-13	CAMINO HONDO	SUNC	412	863	412	0	825	863
PA-14	MAZAPÉ	SUNC	403	914	403	0	805	914
PA-15	EL MEDIO	SUNC	1.182	2.707	1.182	0	2.364	2.707
PA-17	JOSÉ DEL CASTILLO	SUNC	823	1.990	823	0	1.647	1.990
PA-19	NICOLÁS DÍAZ	SUNC	826	1.663	826	0	1.652	1.663
PA-20	MOLINO	SUNC	502	1.005	502	0	1.005	1.005
	SUBTOTALES	**SUNC**	**5.442**	**12.174**	**5.442**	**0**	**10.884**	**12.174**
	TOTALES PA			**29.394**		**4.344**		**33.738**
Núcleo	**EL SOCORRO**							
SO-03	SOCORRO	SUCO		433		0		433
SO-04	ESPINAL	SUCO		2.290		2.410		4.700
SO-05	ESPINAL 1	SUCO		7.842		0		7.842
SO-07	SOCORRO 1	SUCO		0		0		0
	SUBTOTALES	**SUCO**		**10.565**		**2.410**		**12.975**
SO-01	CAMINO CAÑÓN	SRAR	621	1.553	621	0	1.242	1.553
SO-02	IGLESIA DEL SOCORRO	SRAR	722	1.913	721	1.306	1.443	3.219
SO-06	SANTO DOMINGO	SRAR	612	1.481	612	0	1.224	1.481
SO-08	EL LOMO	SRAR	1.728	1.436	1.728	2.446	3.457	3.882
SO-09	MOLINA	SRAR	1.844	3.122	1.843	10.886	3.687	14.008
SO-10	LA CALDERITA	SRAR	1.121	2.015	1.121	0	2.242	2.015
SO-13	LAS RIAS	SRAR	840	1.100	839	302	1.679	1.402
	SUBTOTALES	**SRAR**	**7.488**	**12.620**	**7.485**	**14.940**	**14.974**	**27.560**
SO-11	REJANERO	SUNC	454	743	454	201	908	944
SO-15	EL DRAGO	SUNC	722	1.872	722	0	1.444	1.872
	SUBTOTALES	**SUNC**	**1.176**	**2.615**	**1.176**	**201**	**2.352**	**2.816**
SO-16	LA MIRAVALA I	SUSN	5.312	6.230	5.312	4.908	10.624	11.138
SO-17	LA MIRAVALA II	SUSN	6.764	9.819	2.706	2.929	9.470	12.748
	SUBTOTALES	**SUSN**	**12.077**	**16.049**	**8.018**	**7.837**	**20.094**	**23.886**
	TOTALES SO			**41.850**		**25.388**		**67.238**

SL-EL. Min: ***Sistema Local de Espacios Libres mínimo según estándar aplicable***
SL-DT. Min: ***Sistema Local de Dotaciones y Equipamientos mínimo según estándar aplicable***
SL-EL. Ord: ***Sistema Local de Espacios Libres ordenado o propuesto***
SL-DT. Ord: ***Sistema Local de Dotaciones y Equipamientos ordenado o propuesto***
Total SL Min: ***Total Sistema Local de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos mínimo según estándar aplicable.***
Total SL Ord: ***Total Sistema Local de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos ordenado o propuesto***

			Reserva de suelo para Sistemas Locales (espacios libres, dot. y equip.)					
Ámbito	**Denominación**	**Categoria**	SL-EL Min	SL-EL Ord	SL-DT Min	SL-DT Ord	Total SL Min	Total SL Ord
Código			m2s	m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
Núcleo	PORTEZUELO							
PO-06	PORTEZUELO ALTO	SUCO		1.604		650		2.254
PO-07	PORTEZUELO	SUCO		8.376		4.589		12.965
PO-08	LAS CUEVAS	SUCO		0		0		0
PO-09	CRUZ CHICA	SUCO		0		0		0
	SUBTOTALES	**SUCO**		**9.980**		**5.239**		**15.219**
			479	1.706	479	0	958	911
PO-01	LA PADILLA ALTA	SRAR	477	1.667	478	0	955	1.667
PO-02	LA PADILLA BAJA	SRAR	476	1.627	477	0	953	1.627
PO-03	VARIANES	SRAR	475	1.588	476	0	951	1.588
PO-04	PORTEZUELO BAJO I	SRAR						
PO-05	LAS PITERAS	SRAR	**1.907**	**6.587**	**1.911**	**0**	**3.817**	**5.792**
PO-21	PORTEZUELO BAJO II	SRAR						
			496	1.185	496	-19	991	1.166
	SUBTOTALES	**SRAR**	477	1.162	477	-39	955	1.124
			459	1.140	459	-58	918	1.082
PO-14	PORTEZUELO I	SUNC	441	1.117	441	-77	882	1.040
PO-15	SAN ANTONIO	SUNC	423	1.095	423	-97	845	998
PO-16	PORTEZUELO II	SUNC	404	1.072	404	-116	809	956
PO-17	VERA BARRANCO PAD.	SUNC	386	1.049	386	-136	772	914
PO-19	MOLINO VIEJO	SUNC	368	1.027	368	-155	735	872
PO-20	CAMINO PORTEZUELO	SUNC	349	1.004	349	-174	699	830
			331	982	331	-194	662	788
	SUBTOTALES	**SUNC**	313	959	313	-213	626	746
			295	936	295	-233	589	704
			276	914	276	-252	553	662
	TOTALES PO		258	891	258	-271	516	620

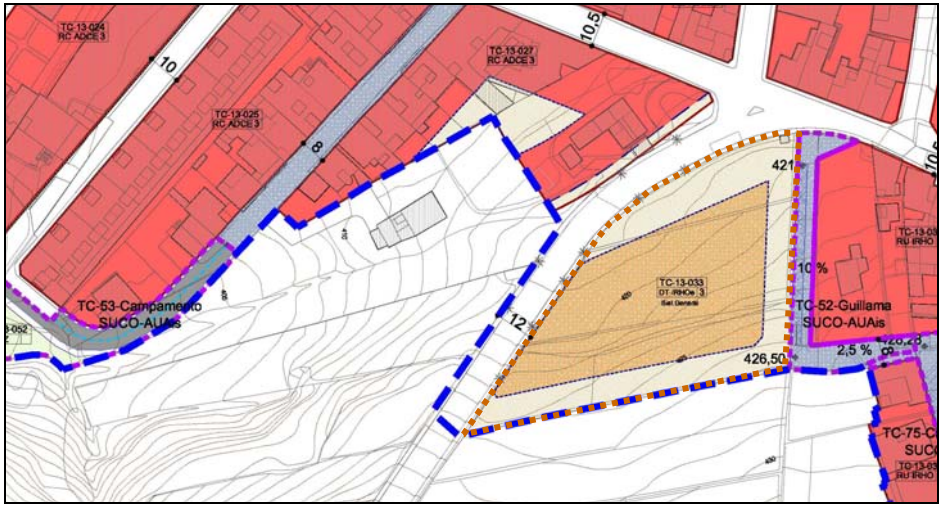
SL-EL. Min: ***Sistema Local de Espacios Libres mínimo según estándar aplicable***
SL-DT. Min: ***Sistema Local de Dotaciones y Equipamientos mínimo según estándar aplicable***
SL-EL. Ord: ***Sistema Local de Espacios Libres ordenado o propuesto***
SL-DT. Ord: ***Sistema Local de Dotaciones y Equipamientos ordenado o propuesto***
Total SL Min: ***Total Sistema Local de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos mínimo según estándar aplicable****.*
Total SL Ord: ***Total Sistema Local de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos ordenado o propuesto***

03.09.06.- FICHERO DE SISTEMAS GENERALES

En lo que se refiere a las nuevas actuaciones de Sistemas Generales, se han elaborado unas fichas que definen las características y determinaciones de cada uno de estos sistemas generales, así como la programación prevista para su futuro desarrollo:

ORTOFOTO DE LA ZONA

REFERENCIA DE LA ORDENACIÓN



DOTACIÓN SANITARIA: CENTRO DE SALUD		
Área Territorial: Tegueste	Denominación: **SG-SAN**	
Clase y categoría del suelo:	Suelo Urbano Consolidado (SUCO)	
Ámbito / Sector:	TC-13 Camino Viejo	
Planeamiento:		
SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS		
Gestión	Pública	
Obtención del suelo:	Por expropiación u ocupación directa	
Superficie de la parcela:	4.824 m^2	
Actuación a realizar:	Nueva dotación	
Organismos actuantes:	Gob. Canarias / Ayto. Tegueste	
Plan / Programa:	-	
INSTALACIONES / ACTIVIDADES INDICATIVAS	**PROGRAMACIÓN PREVISTA** (Años a partir de la vigencia del PGO)	
Centro de Salud. Plaza pública de acceso.	Planeamiento y gestión:	1
	Proyecto y tramitación:	2
	Licitación y contratación:	2
	Ejecución de la obra:	3-4
	Cuatrienio:	Primero

CONDICIONES Y DETERMINACIONES

Parámetros edificatorios: Serán de aplicación las condiciones de aprovechamiento del tipo IRHOe, permitiéndose una altura máxima de 3 plantas (11 m.) y siendo necesario un retranqueo de 5 metros con respecto a su lindero frontal. (Aplicables al área de movimiento de la edificación grafiado con línea discontinua azul)

Ejecución de las obras: Según el correspondiente proyecto de ejecución del Sistema General, en el que se deberá cumplir con el decreto 227/1997, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación. En dicho proyecto se diseñará tanto el edificio como el tratamiento de los espacios no edificados de acuerdo con las necesidades del correspondiente plan funcional.

Medidas ambientales:

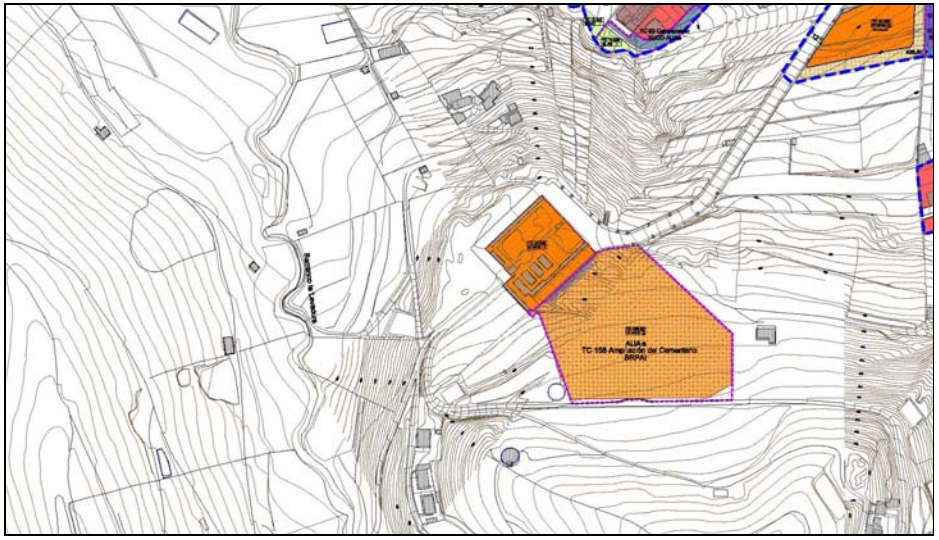
- Recuperación de los suelos productivos que deberán extraerse, acopiarse y conservarse para su posterior utilización en zonas públicas ajardinadas o en terrenos agrícolas.- El ajardinamiento de las zonas verdes se hará con especies significativas de la zona. - Todos los vertidos se realizarán en vertederos autorizados.

RELACIÓN DE FINCAS AFECTADAS / TITULARIDAD

9054602CS6595S0001PW	MELIAN CASTILLO CONSTANZA HRDOS
38046A009006810000DT	HERNANDEZ PEREZ GREGORIO
38046A009004170000DQ	AZOGUE MARTIN JOSE FELIPE

ORTOFOTO DE LA ZONA

REFERENCIA DE LA ORDENACIÓN



DOTACIÓN SERVICIOS: CEMENTERIO AMPLIACIÓN		
Área Territorial: Tegueste	Denominación: **SG-SERV**	
Clase y categoría del suelo:	Suelo Rústico de Protección Agraria	
Ámbito / Sector:	-	
Planeamiento:		
SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS		
Gestión / Titularidad:	Pública / Pública	
Superficie de la parcela:	13.007 m^2	
Actuación a realizar:	Ampliación	
Organismos actuantes:	Ayuntamiento de Tegueste	
Plan / Programa:		
INSTALACIONES / ACTIVIDADES INDICATIVAS	**PROGRAMACIÓN PREVISTA** (Años a partir de la vigencia del PGO)	
Tanatorio. Puestos de flores. Cafetería.	Planeamiento y gestión:	4
	Proyecto y tramitación:	5
	Licitación y contratación:	5
	Ejecución de la obra:	6-7
	Cuatrienio:	Segundo

CONDICIONES Y DETERMINACIONES

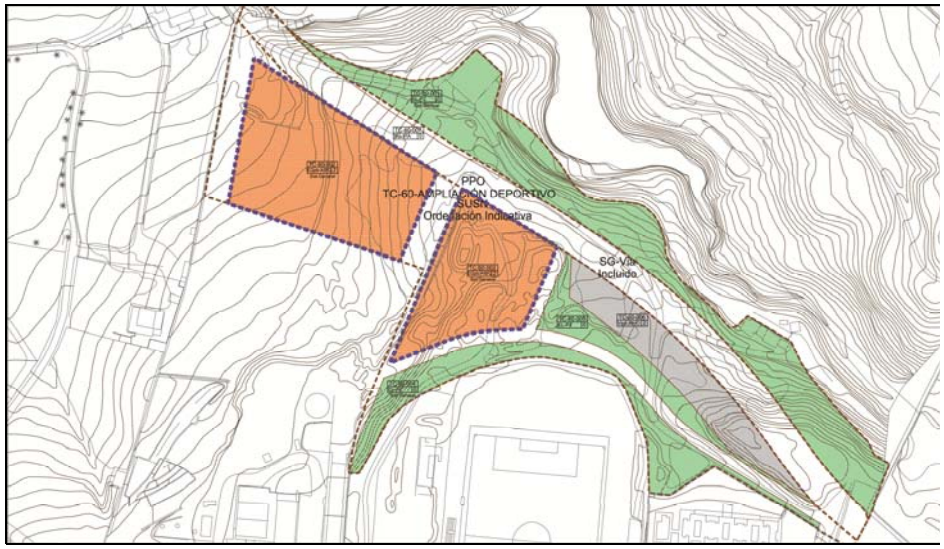
El proyecto de ampliación del cementerio deberá resolver la implantación con la menor repercusión visual y paisajística. Se deberá atender de forma especial al contacto con el suelo rústico circundante.

RELACIÓN DE FINCAS AFECTADAS / TITULARIDAD

38046A009004030000DJ	AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE
38046A009004040000DE	CABILDO INSULAR DE TENERIFE

ORTOFOTO DE LA ZONA

REFERENCIA DE LA ORDENACIÓN



DOTACIÓN DEPORTIVA: AMPLIACIÓN CIUDAD DEPORTIVA		
Área Territorial: Tegueste	Denominación: **SG-DEP**	
Clase y categoría del suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSN)	
Ámbito / Sector:	TC-60 Ampliación Deportivo	
Planeamiento:	Plan Parcial Ciudad Deportiva	
SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS		
Gestión / Titularidad:	Pública / Pública*	
Superficie de la parcela:	9.426 m^2 (5.822+3.604 m^2)	
Actuación a realizar:	Nueva propuesta	
Organismos actuantes:	Ayto. Tegueste / Cabildo	
Plan / Programa:	Plan Parcial / Proyecto Urbanización	
INSTALACIONES / ACTIVIDADES INDICATIVAS	**PROGRAMACIÓN PREVISTA** (Años a partir de la vigencia del PGO)	
Piscina municipal cubierta. Centro de deportes autóctonos.	Planeamiento y gestión:	1
	Proyecto y tramitación:	1-2
	Licitación y contratación:	2
	Ejecución de la obra:	3-4
	Cuatrienio:	Primero

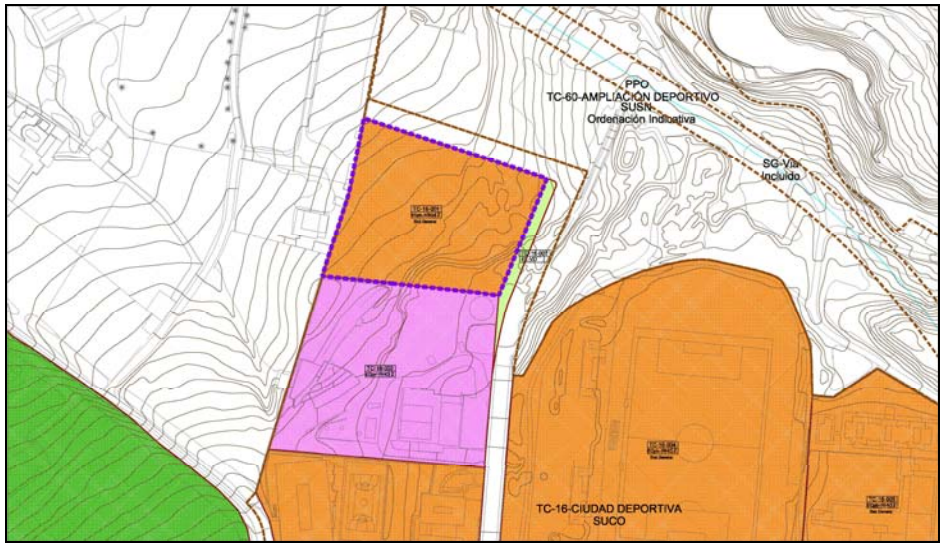
CONDICIONES Y DETERMINACIONES

Se ejecutarán las instalaciones deportivas destinando a espacios libres públicos las superficies no ocupadas por la edificación.
El Plan Parcial deberá resolver el contacto con la vía propuesta, así como la continuidad de los espacios libres, los accesos y la disposición de las instalaciones.

*Con respecto a la Titularidad de los terrenos la pieza al oeste será obtenida mediante la materialización del Convenio 2: La Miravala Actividades Económicas (Ver Documento de Convenios Urbanísticos). El resto de los terrenos implicados son de titularidad pública.

ORTOFOTO DE LA ZONA

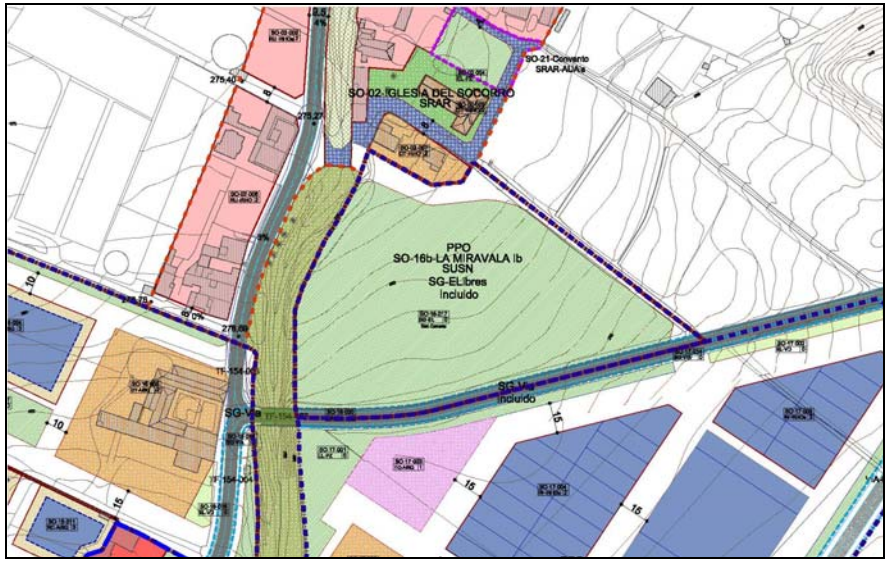
REFERENCIA DE LA ORDENACIÓN



DOTACIÓN DEPORTIVA: PISCINA MUNICIPAL		
Área Territorial: Tegueste	Denominación: **SG-DEP**	
Clase y categoría del suelo:	Suelo Urbano Consolidado (SUCO)	
Ámbito / Sector:	TC-16 Ciudad Deportiva	
Planeamiento:	Proyecto	
SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS		
Gestión / Titularidad:	Pública / Pública*	
Superficie de la parcela:	6.473 m^2	
Actuación a realizar:	Nuevo equipamiento	
Organismos actuantes:	Ayuntamiento de Tegueste/ Cabildo	
Plan / Programa:		
INSTALACIONES / ACTIVIDADES INDICATIVAS	**PROGRAMACIÓN PREVISTA** (Años a partir de la vigencia del PGO)	
	Planeamiento y gestión:	
	Proyecto y tramitación:	1
	Licitación y contratación:	2
	Ejecución de la obra:	3-4
	Cuatrienio:	Primero
CONDICIONES Y DETERMINACIONES		
Será obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 40 m2 construidos con un mínimo de 60 plazas de aparcamiento por parcela. * Con respecto a la titularidad de los terrenos, han sido obtenidos a partir de cesión anticipada en ejecución del Convenio 2: La Miravala Actividades Económicas (Ver Documento de Convenios Urbanísticos)		

ORTOFOTO DE LA ZONA

REFERENCIA DE LA ORDENACIÓN



PARQUES URBANOS: PARQUE DE LA MIRAVALA		
Área Territorial: Tegueste	Denominación: **SG-EL**	
Clase y categoría del suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSN)	
Ámbito / Sector:	SO-16 La Miravala I	
Planeamiento:	Proyecto Urbanización	
SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS		
Gestión / Titularidad:	Pública / Cesión de terrenos incluidos en el sector SO-16 La Miravala I	
Superficie de la parcela:	13.925 m^2	
Actuación a realizar:	Nueva propuesta	
Organismos actuantes:	Ayuntamiento de Tegueste	
Plan / Programa:	Proyecto Urbanización	
INSTALACIONES / ACTIVIDADES INDICATIVAS	**PROGRAMACIÓN PREVISTA** (Años a partir de la vigencia del PGO)	
Según proyecto de urbanización. Al menos contará con: Itinerarios peatonales. Instalaciones deportivas abiertas.	Planeamiento y gestión:	1
	Proyecto y tramitación:	2
	Licitación y contratación:	2
	Ejecución de la obra:	3-4
	Cuatrienio:	Primero
CONDICIONES Y DETERMINACIONES		
Se deberá atender de forma especial al contacto con el suelo rústico circundante.		

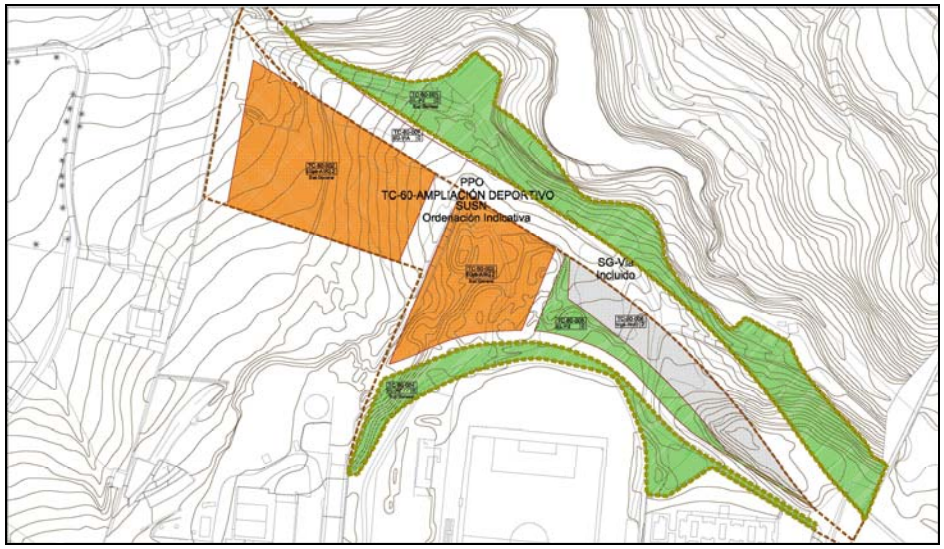
ORTOFOTO DE LA ZONA

REFERENCIA DE LA ORDENACIÓN

PARQUES URBANOS: PARQUE FINCA LOS ZAMORANOS		
Área Territorial: Tegueste	Denominación: **SG-EL**	
Clase y categoría del suelo:	Suelo Urbano Consolidado (SUCO)	
Ámbito / Sector:	TC-14 Tegueste Casco	
Planeamiento:	Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico	
SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS		
Gestión / Titularidad:	Pública/ Pública	
Superficie de la parcela:	68.045 m^2	
Actuación a realizar:	Nueva propuesta ampliación	
Organismos actuantes:	Ayuntamiento de Tegueste	
Plan / Programa:	Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico	
INSTALACIONES / ACTIVIDADES INDICATIVAS	**PROGRAMACIÓN PREVISTA** (Años a partir de la vigencia del PGO)	
Según indicaciones del Plan Especial.	Planeamiento y gestión:	1
	Proyecto y tramitación:	2
	Licitación y contratación:	2
	Ejecución de la obra:	3-4
	Cuatrienio:	Primero
CONDICIONES Y DETERMINACIONES		
Las condiciones y determinaciones vendrán establecidas en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico. Una parte del Parque previsto en la Finca Los Zamoranos ya está en uso desarrollándose actualmente la Escuela Taller de Recuperación y Conservación de la Biodiversidad Frutícola de Tegueste, con programas de formación e inserción ocupacional.		

ORTOFOTO DE LA ZONA

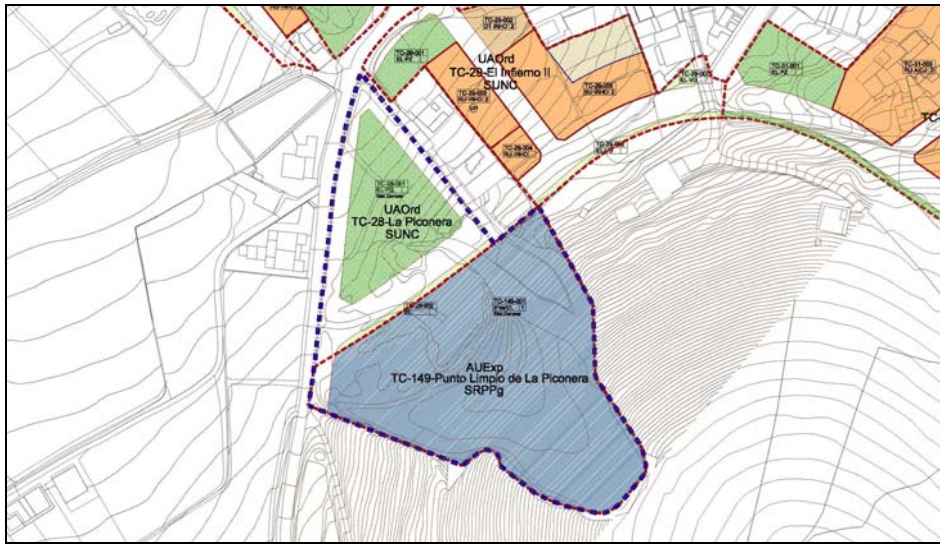
REFERENCIA DE LA ORDENACIÓN



PARQUES URBANOS: PARQUE DE LA CIUDAD DEPORTIVA		
Área Territorial: Tegueste	Denominación: **SG-EL**	
Clase y categoría del suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSN)	
Ámbito / Sector:	TC-60 Ampliación Deportivo	
Planeamiento:	Plan Parcial Ciudad Deportiva	
SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS		
Gestión / Titularidad:	Pública / Pública	
Superficie de la parcela:	9.836 m^2 (7.110+2.726 m^2)	
Actuación a realizar:	Nueva propuesta	
Organismos actuantes:	Ayto. Tegueste / Cabildo	
Plan / Programa:	Plan Parcial / Proyecto Urbanización	
INSTALACIONES / ACTIVIDADES INDICATIVAS	**PROGRAMACIÓN PREVISTA** (Años a partir de la vigencia del PGO)	
Según proyecto de urbanización. Al menos contará con: Itinerarios peatonales vinculados al barranco. Instalaciones deportivas abiertas.	Planeamiento y gestión:	1
	Proyecto y tramitación:	2
	Licitación y contratación:	2
	Ejecución de la obra:	3-4
	Cuatrienio:	Primero
CONDICIONES Y DETERMINACIONES		
Se deberá atender de forma especial al contacto con el suelo rústico circundante y en especial al borde del barranco de Agua de Dios con su puesta en valor como elemento geográfico de gran relevancia paisajística.		

ORTOFOTO DE LA ZONA

REFERENCIA DE LA ORDENACIÓN



PARQUES URBANOS: PARQUE DE LA PICONERA		
Área Territorial: Tegueste	Denominación: **SG-EL**	
Clase y categoría del suelo:	Suelo Urbano No Consolidado	
Ámbito / Sector:	TC-28 La Piconera	
Planeamiento:	Unidad de Actuación	
SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS		
Gestión / Titularidad:	Pública / Expropiación	
Superficie de la parcela:	2.699 m^2	
Actuación a realizar:	Nueva propuesta	
Organismos actuantes:	Ayto. Tegueste / Cabildo	
Plan / Programa:	Unidad de Actuación / Proyecto Urbanización	
INSTALACIONES / ACTIVIDADES INDICATIVAS	**PROGRAMACIÓN PREVISTA** (Años a partir de la vigencia del PGO)	
Según proyecto de urbanización. Al menos contará con: Itinerarios peatonales Vegetación de borde	Planeamiento y gestión:	1
	Proyecto y tramitación:	2
	Licitación y contratación:	2
	Ejecución de la obra:	3-4
	Cuatrienio:	Primero

CONDICIONES Y DETERMINACIONES

Este Sistema General de Espacio Libre queda incluido en el ámbito del SG de Infraestructuras Punto Limpio La Piconera definido por el Plan Territorial de Residuos de Tenerife (ámbito 17).

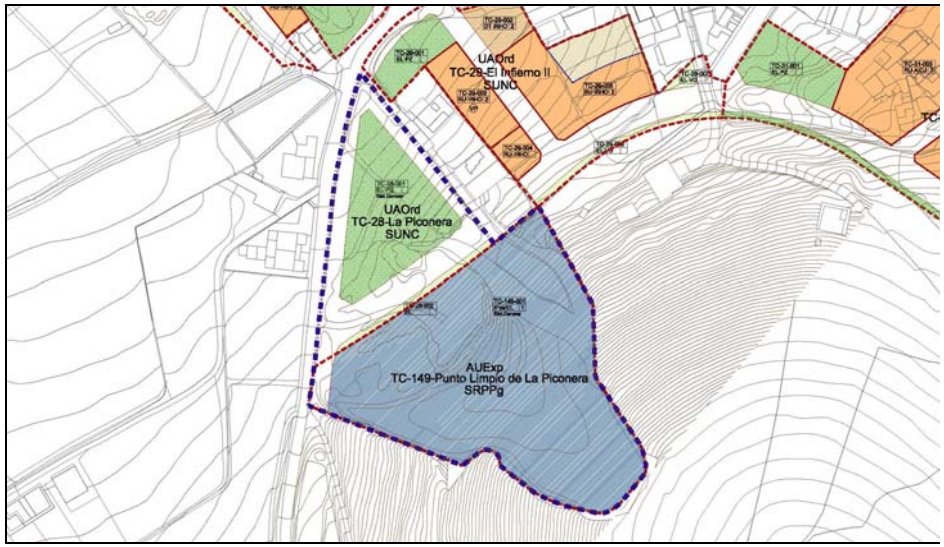
Se deberá atender de forma especial al contacto con la superficie destinada a Punto Limpio colindante previendo vegetación en sus bordes.

RELACIÓN DE FINCAS AFECTADAS / TITULARIDAD

8056901CS6585N0001PD
8056902CS6585N0001LD
8056905CS6585N0001MD
8056906CS6585N0001OD
8056903CS6585N0001TD
8056904CS6585N0001FD
38046A009000210000DJ

ORTOFOTO DE LA ZONA

REFERENCIA DE LA ORDENACIÓN



INFRAESTRUCTURA: PUNTO LIMPIO LA PICONERA		
Área Territorial: Tegueste	Denominación: **SG-IFes/EL**	
Clase y categoría del suelo:	Suelo Urbano No Consolidado/Suelo Rústico de protección de Infraestructuras y Equipamientos compatible con Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica	
Ámbito / Sector:	TC-149 Punto Limpio La Piconera	
Planeamiento:	-	
SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS		
Gestión / Titularidad:	Pública / Expropiación	
Superficie de la parcela:	16.926 m^2	
Actuación a realizar:	Nueva propuesta	
Organismos actuantes:	Ayto. Tegueste / Cabildo	
Plan / Programa:	Proyecto	
INSTALACIONES / ACTIVIDADES INDICATIVAS	**PROGRAMACIÓN PREVISTA** (Años a partir de la vigencia del PGO)	
Según ficha del Ámbito 17 de PTEO de Residuos de Tenerife.	Planeamiento y gestión:	
	Proyecto y tramitación:	1
	Licitación y contratación:	2
	Ejecución de la obra:	3-4
	Cuatrienio:	Primero

CONDICIONES Y DETERMINACIONES

La incorporación de este ámbito atiende a la previsión de infraestructura de Punto Limpio propuesta en el PTEO de Residuos de Tenerife. Su delimitación se ciñe estrictamente a la expresada en este PTEO. Se dividirá en dos áreas, una al norte destinada exclusivamente a SG de Espacio Libre Parque de La Piconera (ver ficha correspondiente), y otra al sur ocupando la antigua extracción de picón que precisaría ser restaurada. En esta última área se reservará una superficie de **3.500 m2** destinada a Punto Limpio, mientras que el resto de la superficie implicada deberá albergar un SG de Espacio Libre.

En el desarrollo de su ordenación y ejecución, se deberán tener en cuenta los criterios de ordenación, consideraciones ambientales e instrucciones expresadas en la propia ficha del Ámbito 17 de PTEO de Residuos de Tenerife.

RELACIÓN DE FINCAS AFECTADAS / TITULARIDAD

8056901CS6585N0001PD
8056902CS6585N0001LD
8056905CS6585N0001MD
8056906CS6585N0001OD
8056903CS6585N0001TD
8056904CS6585N0001FD
38046A009000210000DJ
38046A009000190000DE

FICHERO DE NUEVAS ACTUACIONES DE SISTEMA GENERAL