



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014 **MODIFICACIÓN MENOR Nº 2**

NUEVO USO DE APARCAMIENTO PÚBLICO EN CALLE CORINO MELIÁN SOTO
AJUSTE DE USO DOTACIONAL PARA VELATORIO EN EL NÚCLEO DE PEDRO ÁLVAREZ
AUMENTO DE OCUPACIÓN EN CANCHAS DEPORTIVAS ANEJAS A CENTROS EDUCATIVOS

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN ■ MEMORIA INFORMATIVA
DI_MIU

MAYO DE 2018



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN 2014

MODIFICACIÓN MENOR Nº 2

**NUEVO USO DE APARCAMIENTO PÚBLICO EN CALLE CORINO MELIÁN SOTO
AJUSTE DE USO DOTACIONAL PARA VELATORIO EN EL NÚCLEO DE PEDRO ÁLVAREZ
AUMENTO DE OCUPACIÓN EN CANCHAS DEPORTIVAS ANEJAS A CENTROS EDUCATIVOS**

Borrador de plan

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN. MEMORIA INFORMATIVA

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA
CATALINA GARCÍA TRUJILLO

arquitecto director
arquitecta



Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura

Exp. 1617
Mayo de 2018

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

**MODIFICACIÓN MENOR Nº 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014****CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO****DOCUMENTO DE INFORMACIÓN ■ MEMORIA INFORMATIVA
(DI_MIU)****Alteración A. Nuevo uso de aparcamiento público en calle Corino Melián Soto****1.- DEFINICIÓN DEL OBJETO DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA**Objeto afectado

El ámbito al que se circunscribe la alteración que se promueve consiste en dos parcelas irregulares que actualmente tienen acceso desde la calle Corino Melián Soto y desde la carretera General TF-13. Están situadas en el núcleo urbano de Tegueste en este mismo término municipal. Sus superficies son de 1.528 m² y de 175 m². Para la parcela de mayor dimensión, la longitud de lindero a la calle Corino Melián Soto es de 39,11 mts y a la carretera TF-13 de 59,67 mts, el fondo de parcela es de 29,29 mts. La segunda parcela tiene una longitud de lindero a la calle Corino Melián Soto de 35,03 mts y un fondo edificable de 8,60 mts.



Situación sobre la Ortofoto actual



2.- CONDICIONES ACTUALES DE LAS DETERMINACIONES AFECTADAS

2.1.- Determinación afectada A. Parcelas y edificaciones afectadas

Descripción

La alteración afecta a varias parcelas que actualmente se encuentran parcialmente edificadas.

La dirección postal de las parcelas es Ctra. General a Punta Hidalgo 228, 38280, Tegueste, Santa Cruz de Tenerife y Cl. Corino Melián Soto 20, 38280, Tegueste, Santa Cruz de Tenerife.

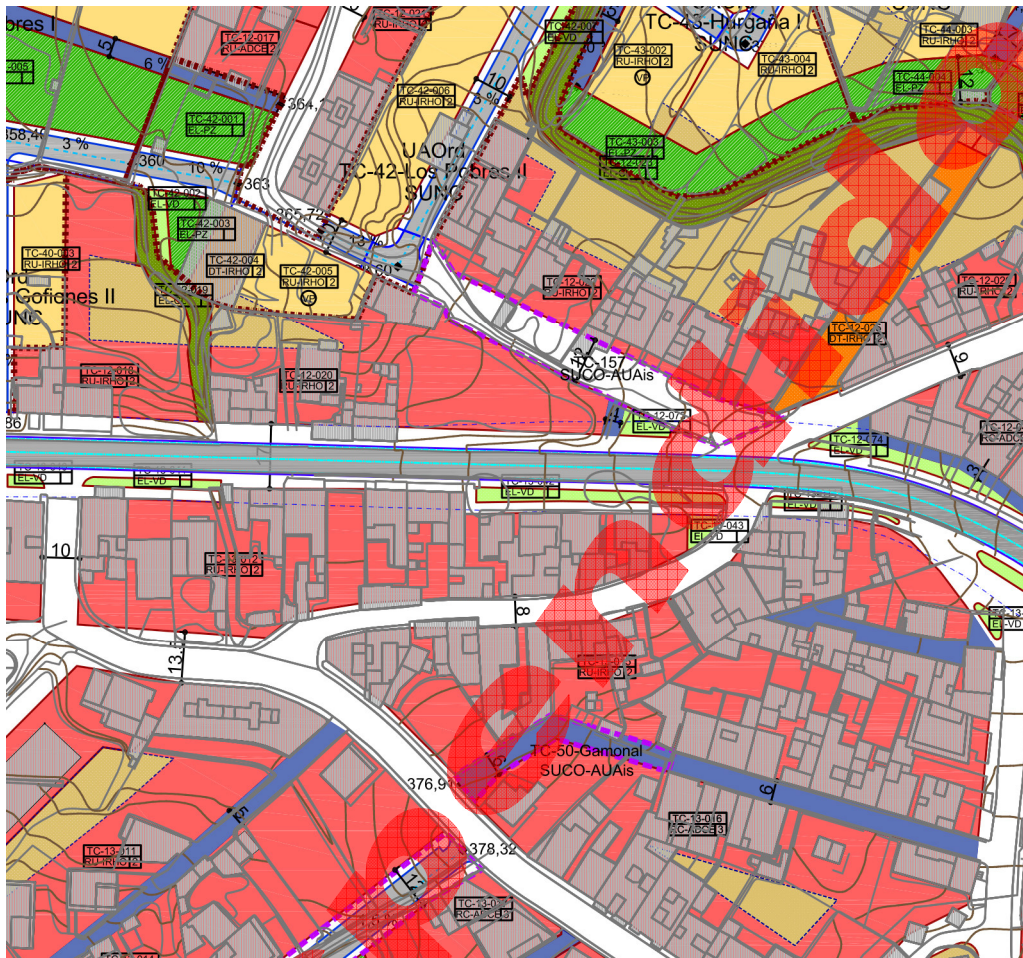
Accesibilidad

El acceso al ámbito afectado se produce por la calle de Corino Melián del núcleo urbano del municipio de Tegueste.

Urbanización

Las superficies afectadas cuentan con servicios urbanísticos consolidados, incluyendo calzada rodada, encintado de acera con pavimentación y abastecimiento de agua potable, red de alcantarillado, suministro eléctrico, iluminación viaria y línea telefónica disponible.

En la actual ordenación propuesta por el PGO vigente se modifica la sección de la calle Corino Melián para ampliarla a 12 m. De este modo permite la mejora del encintado de aceras y de la iluminación de la vía.



Ordenación urbanística vigente en la zona. Fragmento del plano OP-01-02 del PGO de Teguste 2014

Edificación.

En el ámbito de actuación existen dos construcciones. La primera, ubicada en la parcela de mayor superficie, es de una planta de 118 m2 destinada al uso residencial unifamiliar. La segunda, situada en la parcela de menor tamaño, es también de una planta de 115m2 y uso similar. Las parcelas colindantes cuentan con edificios consolidados que presentan en algunos casos paredes medianeras visibles desde la calle.

Es necesario proceder a la segregación de las parcelas actuales para que el procedimiento de alteración urbanística que se plantea no tenga incidencia en la edificación existente.



Ámbito sujeto a la alteración A.. Situación sobre la Ortofoto actual (Grafcan)



Ámbito sujeto a la alteración A.. Superficie resultante sobre la que se propone la alteración



Ámbito sujeto a la alteración A. Imagen del estado actual del ámbito afectado

Identificación catastral

La modificación afecta a dos propiedades y tienen como número de identificación catastral 8857301CS6585N0001LD y 8759465CS6585N0001KD.

Descripción de límites colindantes

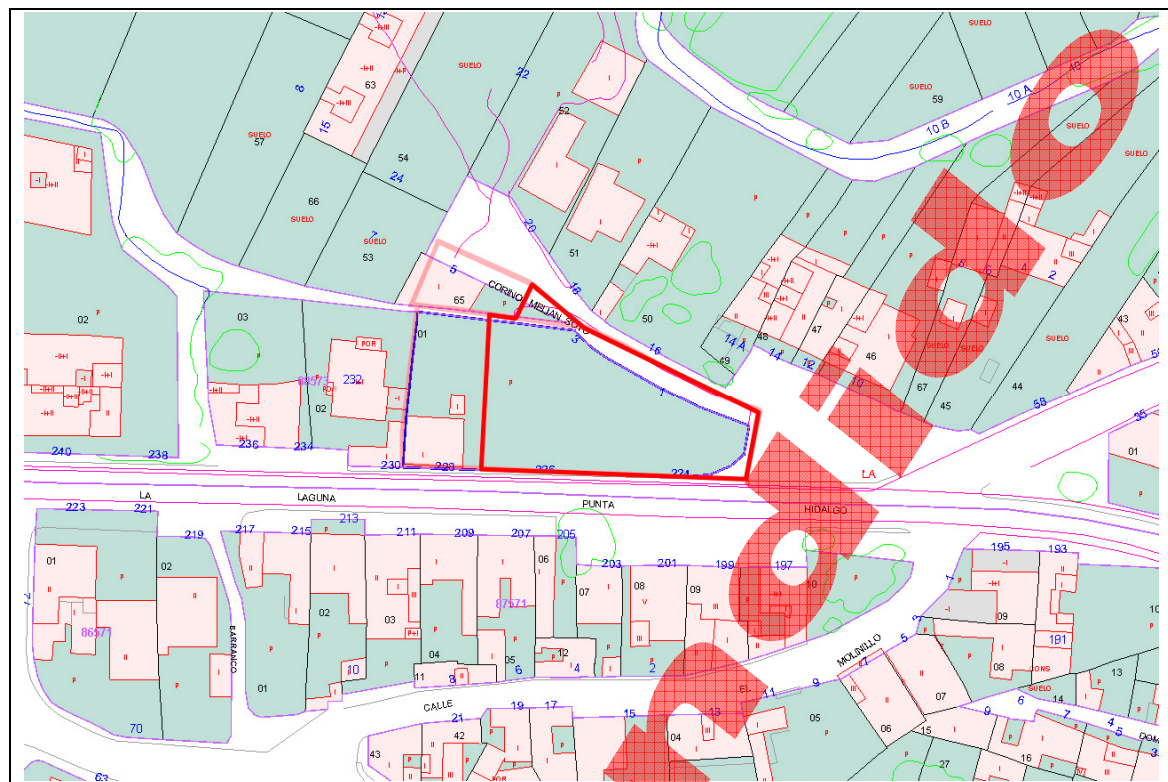
La parcela más al sur tiene forma poligonal, es colindante al norte con una propiedad que alberga una construcción de una planta, corresponde a la otra parcela incluida en el ámbito.

Al noreste linda con la calle Corino Melián Soto, al oeste da también a una propiedad con un inmueble de una planta de altura, al sur linda a la Carretera General a Punta Hidalgo, TF-13, al este linda con una parcela triangular que alberga una zona verde arbolada y un paso peatonal.

La parcela ubicada al norte, cuya forma es triangular, linda en su lado noreste con la calle Corino Melián Soto, al oeste y al sur con dos parcelas sin edificar.



MODIFICACIÓN MENOR Nº2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014
Documento Informativo



Ámbito sujeto a la alteración A.. Situación de la parcela catastral afectada 8857301

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8857301CS6585N0001LD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CR GENERAL A PUNTA HIDALGO 228
38280 TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1960**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **118**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CR GENERAL A PUNTA HIDALGO 228
TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **118** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **1.528** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Barra	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	00	00	01	106
ALMACEN	00	00		12

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

368.750 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84 Miércoles, 7 de Diciembre de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



	GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
--	--------------------	--	--

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8759465CS6585N0001KD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL CORINO MELIAN SOTO 20
38280 TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 2001

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 115

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL CORINO MELIAN SOTO 20
TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 115 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 175 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 20 de Diciembre de 2016

Ámbito sujeto a la alteración A. Ficha catastral de las parcela afectada 8759465

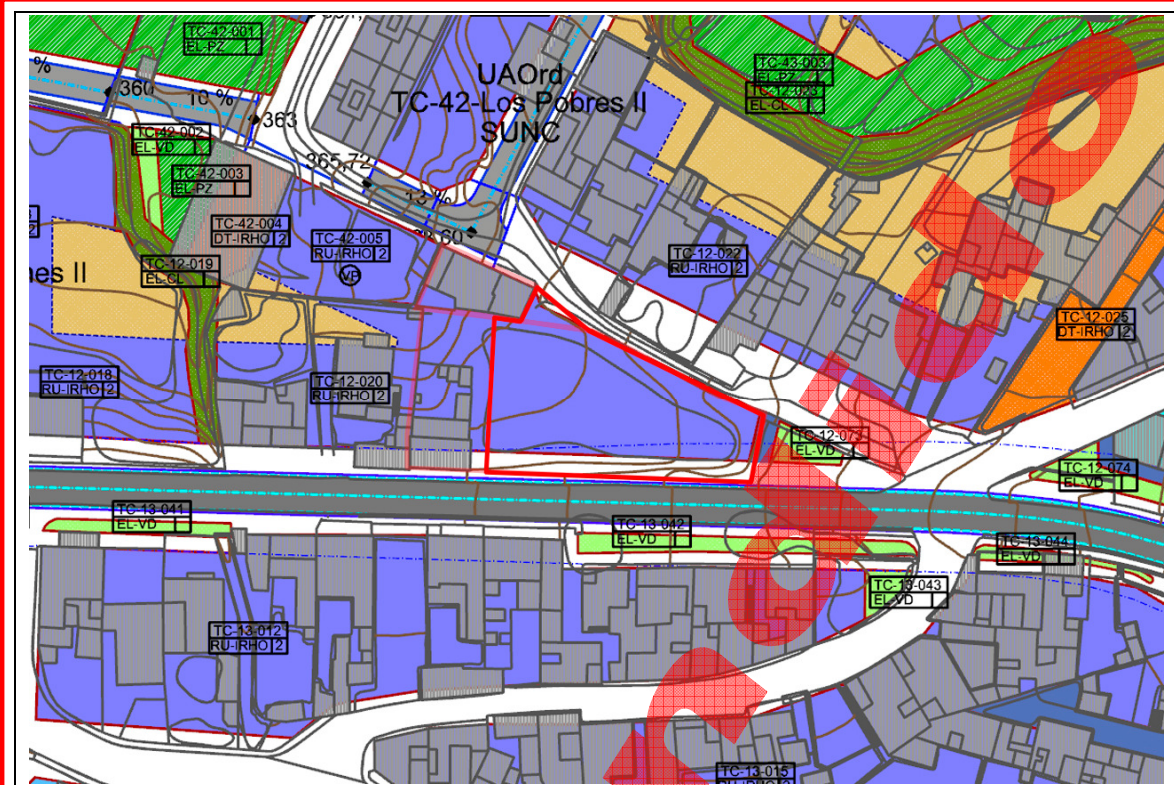
2.2.- Determinación afectada A. Estado actual

Actualmente el ámbito afectado se encuentra en situación de abandono, invadido de vegetación salvaje, arbustos y hierbas sin que exista ningún ejemplar de alguna especie relevante a los efectos de conservación.

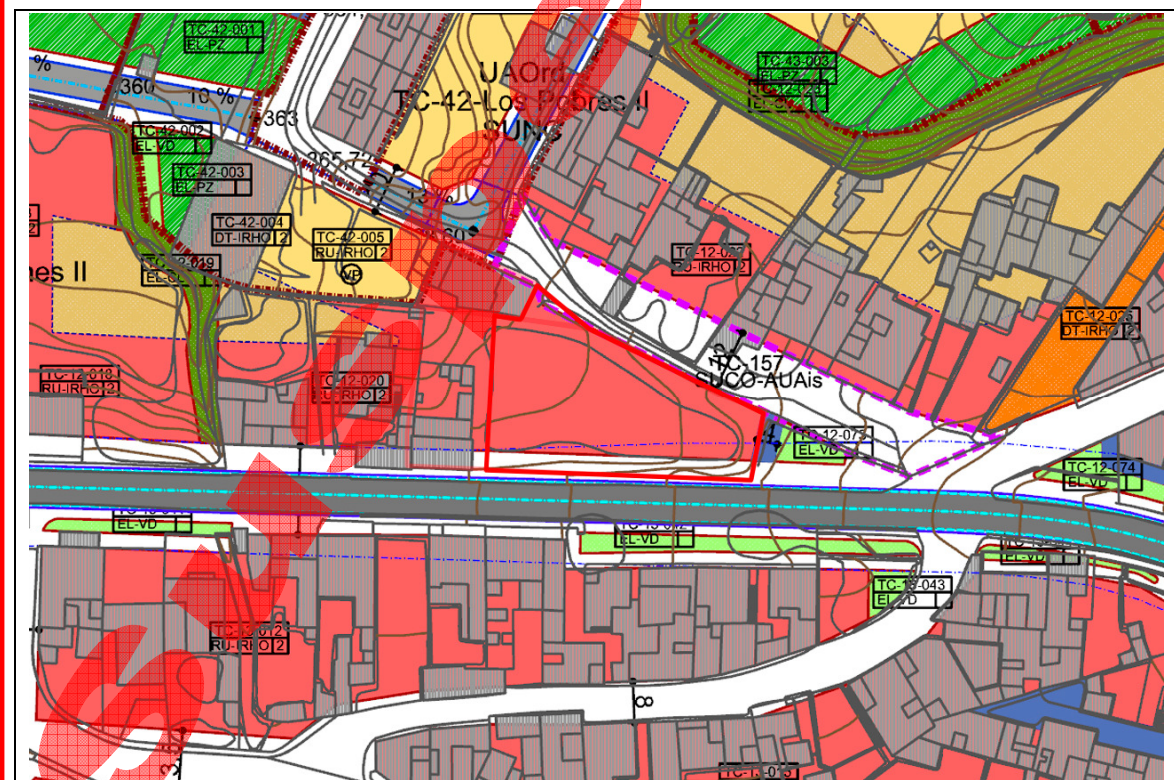
3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

3.1.- Determinación afectada A. Planeamiento vigente en el ámbito

El ámbito sobre el cual se promueve la presente alteración del planeamiento vigente está situado en el suelo urbano consolidado del núcleo de Tegueste, definido por el Plan General de Ordenación de Tegueste, aprobado definitivamente en 2014.



Determinación afectada nº 1. Extracto del plano de Zonificación Ordenación Pormenorizada 02-02. PGO Tegeste 2014



Determinación afectada nº 1. Extracto del plano de Gestión y Categorización Ordenación Pormenorizada 01-02. PGO Tegeste 2014



3.2.- Determinación afectada A. Características específicas de la ordenación

La ordenación pormenorizada del *PGO de Teguste 2014* ha establecido en el ámbito de actuación dos piezas de suelo, una edificable con uso principal residencial en la categoría de unifamiliar y otra destinada a sistema viario. La primera tiene una superficie medida sobre cartografía de 1.100,35 m² y la segunda los 197,35 m² restantes hasta completar la superficie total de 1.297,70 m².

La pieza primera está encuadrada en la tipología Irregular Horizontal (IRHO) con 2 plantas de altura. De acuerdo a la tabla prevista para las tipologías edificatorias de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del *PGO de Teguste 2014*, esta tipología edificatoria tiene las siguientes determinaciones normativas:

Solar mínimo:	150 m ²
Solar máximo:	900 m ²
Frente mínimo:	9 mts
Círculo Inscribible:	7 mts
Altura máxima:	7,10 mts, 2 plantas
Ocupación máxima:	60 %
Edificabilidad s/ rasante:	1,05
Edificabilidad b/ rasante:	0,60
Edificabilidad global:	1,65
Retranqueo frontal:	Opcional
Retranqueos (resto):	Opcional
Separación entre edificaciones:	0
Profundidad máxima:	20 mts

Los usos actuales que tienen el carácter de principal son para la parcela 1, el Residencial en la categoría de Unifamiliar.

Forman parte de las piezas de suelo codificadas como TC_12_020.

3.3.- Determinación afectada A. Cálculo del aprovechamiento posible

Teniendo en cuenta que la pieza edificable de uso residencial tiene una superficie de 1.100,35 m²s, y que la edificabilidad global permitida es de 1,65 m²c/m²s (suma de 1,05 sobre rasante y 0,60 bajo rasante), el aprovechamiento urbanístico posible se ajusta a lo siguiente:

<u>Superficie neta de parcela edificable:</u>		1.100,35 m ² s
<u>Ocupación permitida:</u>	60 %	660,21 m ² s
Edificabilidad máxima s/rasante	1,05 m ² c/m ² s	1.155,36 m ² c
Edificabilidad máxima b/rasante	0,60 m ² c/m ² s	660,21 m ² c
Edificabilidad total permitida	1,65 m ² c/m ² s	1.815,57 m ² c



3.4.- Determinación afectada A. Otros condicionantes legales y urbanísticos

El ámbito está afectado por la legislación de carreteras al existir un viario de carácter insular en uno de sus bordes. Eso significa que hay un retranqueo obligatorio de la edificación que es variable desde la línea blanca de la carretera. Todo ello en aplicación del artículo 50 y siguientes del *Decreto 131/1995 de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias (BOC nº 109, 21 de agosto de 1995)*.

Artículo 85.

1. En los tramos de carretera que discurran total o parcialmente por núcleos de población, la línea límite de edificación se fijará atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de accesos, de acuerdo con el tipo de carretera. Teniendo en cuenta las condiciones indicadas, la línea límite de edificación podrá situarse a distancia inferior a la establecida en general para la carretera, siempre que lo permita el correspondiente planeamiento urbanístico o lo solicite así el Ayuntamiento correspondiente y lo autorice el titular de la carretera.

Cuando exista espacio para ello se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera que sirva de protección a la zona edificable (artº. 47.1 L.C.C.).

2. Cuando los terrenos situados en márgenes de carreteras sean clasificados como urbanizables, se deberá contemplar, además de las condiciones indicadas en el apartado anterior, la protección de la calidad de vida en las futuras urbanizaciones, mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona urbana de los ruidos y contaminación producidos en la carretera (artº. 47.2

L.C.C.), y se estudiará la posibilidad de incluir en el proyecto la instalación de barreras sónicas que, armonizando con el entorno, aislen acústicamente y prevengan la contaminación de las urbanizaciones colindantes.

No existen otros condicionantes legales y urbanísticos que afecten al ámbito respecto al que se pretende modificar la ordenación urbanística vigente.

4.- CONDICIONANTES AMBIENTALES EXISTENTES

4.1.- Determinación afectada A. Elementos naturales existentes

Para la caracterización de los precedentes ambientales se utilizan los datos aportados por el Informe de Sostenibilidad Ambiental que sirvió para la evaluación ambiental del *PGO de Tegueste 2014*.

Relieve y Geomorfología

Se trata de una zona caracterizada por la presencia de sedimentos cuaternarios que tuvieron su origen en coladas basálticas procedentes de efluvios antiguos. Sobre ellas han aparecido suelos de tipo arcilloso que presentan distintos grados de espesor.

Edafología, flora y fauna

Con el sustento del soporte geológico descrito, en las laderas de poca pendiente y más homogéneas situadas entre cuencas de desagüe surgieron originalmente bosquetes de laureles y viñatigos en las zonas con mayor incidencia de la humedad. También zonas recubiertas con otros tipos de laurisilva menos intensiva como brezales y fayales.



En la situación actual del ámbito tras su utilización para cultivos poco intensivos y huertas, presenta una amplia variedad de especies vegetales invasivas no originarias del lugar. No se han detectado elementos faunísticos de interés apreciable.

Patrimonio cultural

Actualmente, el ámbito no presenta ningún tipo de construcciones ni de edificaciones relevantes desde un punto de vista patrimonial.

Protección ambiental

Al tener toda el área la consideración de suelo urbano consolidado no existe protección ambiental reseñable.

Usos y transformaciones existentes

No tiene uso apreciable actualmente. Como parcela calificada como suelo urbano consolidado mantiene la expectativa de su construcción futura.

4.2.- Determinación afectada A. Presencia de trazas patrimoniales

No existen elementos patrimoniales reseñables sobre el que se actúa.

4.3.- Determinación afectada A. Calidad y potencialidad ambiental actual

No existe calidad ambiental reseñable más allá de las posibles mejoras de urbanización y ajardinamiento que se puedan proponer. El paisaje urbano tampoco presenta valores visuales reseñables.

4.4.- Determinación afectada A. Posibles afecciones ambientales existentes

No hay afecciones ambientales apreciables.

5.- DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL

5.1.- Determinación afectada A. Diagnóstico Urbanístico

Es factible la tramitación de la alteración prevista que se propone como modificación consistente en el cambio del uso pormenorizado aplicable y del tipo edificatorio de la ordenación establecida por el *PGO de Tegueste 2014* ya que ello no va a suponer la alteración de ningún elemento de la ordenación estructural del Plan.

5.2.- Determinación afectada A. Diagnóstico Ambiental

No existen riesgos ambientales apreciables.

En Santa Cruz de Tenerife, Mayo de 2018



MODIFICACIÓN MENOR Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN ■ MEMORIA INFORMATIVA

Alteración B. Ajuste de uso dotacional para velatorio en el núcleo de Pedro Álvarez

1.- DEFINICIÓN DEL OBJETO DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Objeto afectado

El ámbito al que se circunscribe la alteración que se promueve se circunscribe a una parcela irregular que actualmente tiene acceso desde la calle Camino del Monte del núcleo urbano de Pedro Álvarez del término municipal de Tegueste. Su superficie es de 3.181 m². Al tratarse de una parcela alargada y de forma irregular tiene numerosos lindes, la longitud del lidero paralelo al barranco La Pasada es de 1.024,87 mts, el lindero a la calle Camino del Monte es de 14,7 mts en uno de sus tramos y de 65,36 mts en el otro, el lado que lida al sureste con una parcela destinada a uso dotacional es de 28,13 mts.



Situación sobre la Ortofoto actual



2.- CONDICIONES ACTUALES DE LAS DETERMINACIONES AFECTADAS

2.1.- Determinación afectada B. Parcelas y edificaciones afectadas

Descripción

La modificación afecta a una parcela que actualmente se encuentra parcialmente edificada.

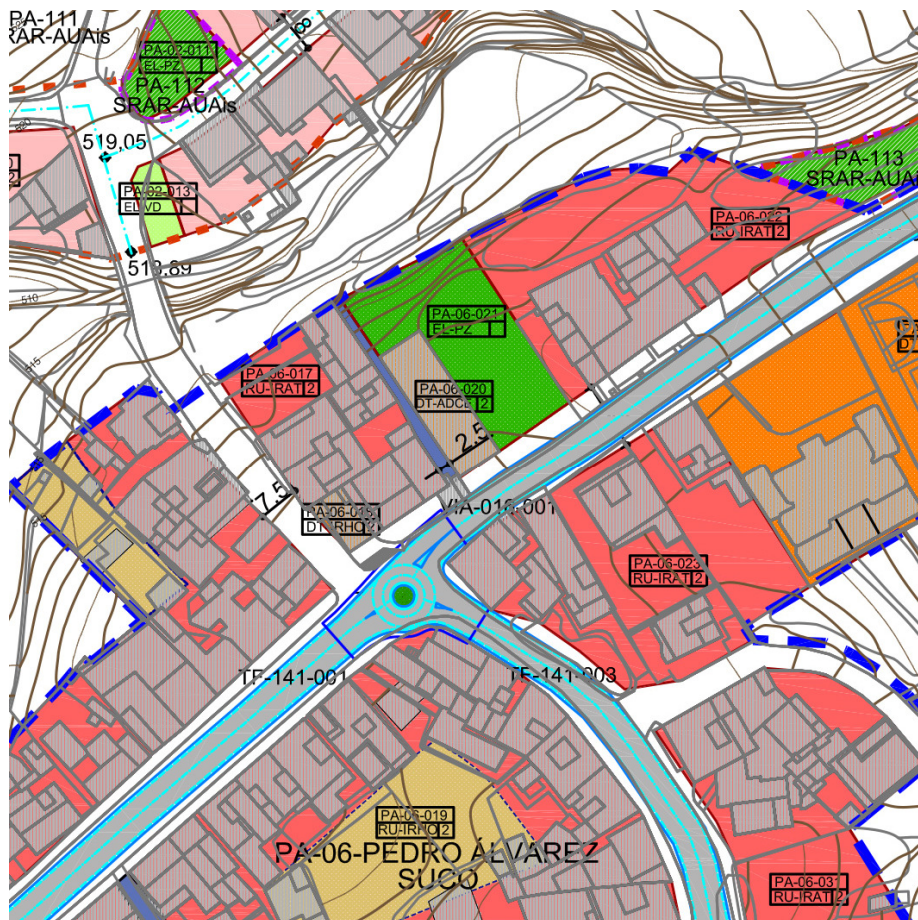
La dirección postal de la parcela es calle Camino del Monte 11(A), Pedro Álvarez, 38280, Tegueste, Santa Cruz de Tenerife.

Accesibilidad

El acceso al ámbito afectado se produce por la calle Camino del Monte del núcleo urbano de Pedro Álvarez del municipio de Tegueste.

Urbanización

Las alineaciones a las calle Camino del Monte cuentan con todos los servicios urbanísticos consolidados, incluyendo calzada rodada, encintado de acera con pavimentación, abastecimiento de agua potable, red de alcantarillado, suministro eléctrico, iluminación viaria y línea telefónica disponible.



Ordenación urbanística vigente en la zona. Fragmento del plano OP-01-04 del PGO de Tegueste 2014



Edificación.

Actualmente, el ámbito de actuación cuenta con una construcción de 1 planta de 257 m² destinada a uso residencial. Las parcelas colindantes cuentan con edificios consolidados que presentan en algunos casos paredes medianeras visibles desde la calle.

Es necesario proceder a la segregación de las parcelas actuales para que el procedimiento de modificación puntual no tenga incidencia en la edificación existente.



Ámbito sujeto a la alteración B.. Situación sobre la Ortofoto actual (Grafcan)



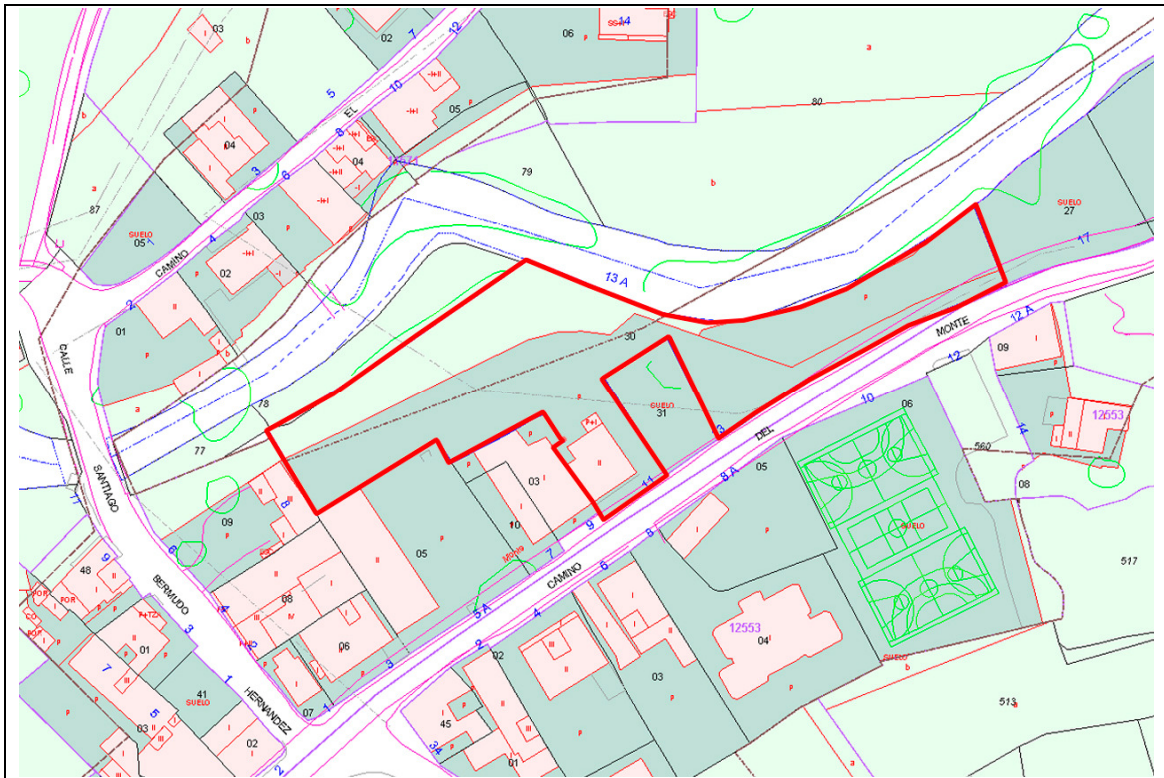
Determinación afectada nº 1. Imagen del estado actual del ámbito afectado

Identificación catastral

La modificación afecta a una propiedad que tiene tres subparcelas. se identifican con los números de identificación catastral siguientes: 1157830CS7515N0000XL, 1157830CS7515N0001MB y 1157830CS7515N0002QZ.

Descripción de límites colindantes

Las parcelas forman un ámbito irregular que tiene numerosos linderos. Al noroeste y noreste linda con el barranco La Pasada, al suroeste linda con la calle Camino del Monte en dos tramos y con los límites traseros de diversas parcelas.



Ámbito sujeto a la alteración A... Situación de la parcela catastrales afectadas 1157830

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA**

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1157830CS7515N0000XL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CM MONTE DEL 11[A] PEDRO ALVAREZ
38280 TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

USO PRINCIPAL: **Agrario [Improductivo 00]** AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: -- SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CM MONTE DEL 11
TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **257** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **3.181** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 7 de Diciembre de 2016

371,200 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía



MODIFICACIÓN MENOR Nº2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014
Documento Informativo

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1157830CS7515N0001MB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CM MONTE DEL 11 Es:1 Pl:00 Pt:01
38280 TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1968**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **60,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **124**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CM MONTE DEL 11
TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **257** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **3.181** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	95
ALMACEN	1	00	02	5
APARCAMIENTO	1	00	03	24

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

371,250 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84 Miércoles, 7 de Diciembre de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1157830CS7515N0002QZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CM MONTE DEL 11 Es:1 Pl:01 Pt:01
38280 TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1968**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **40,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **133**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CM MONTE DEL 11
TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **257** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **3.181** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	01	01	9
VIVIENDA	1	01	02	124

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

371,250 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84 Miércoles, 7 de Diciembre de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



2.2.- Determinación afectada B. Estado actual

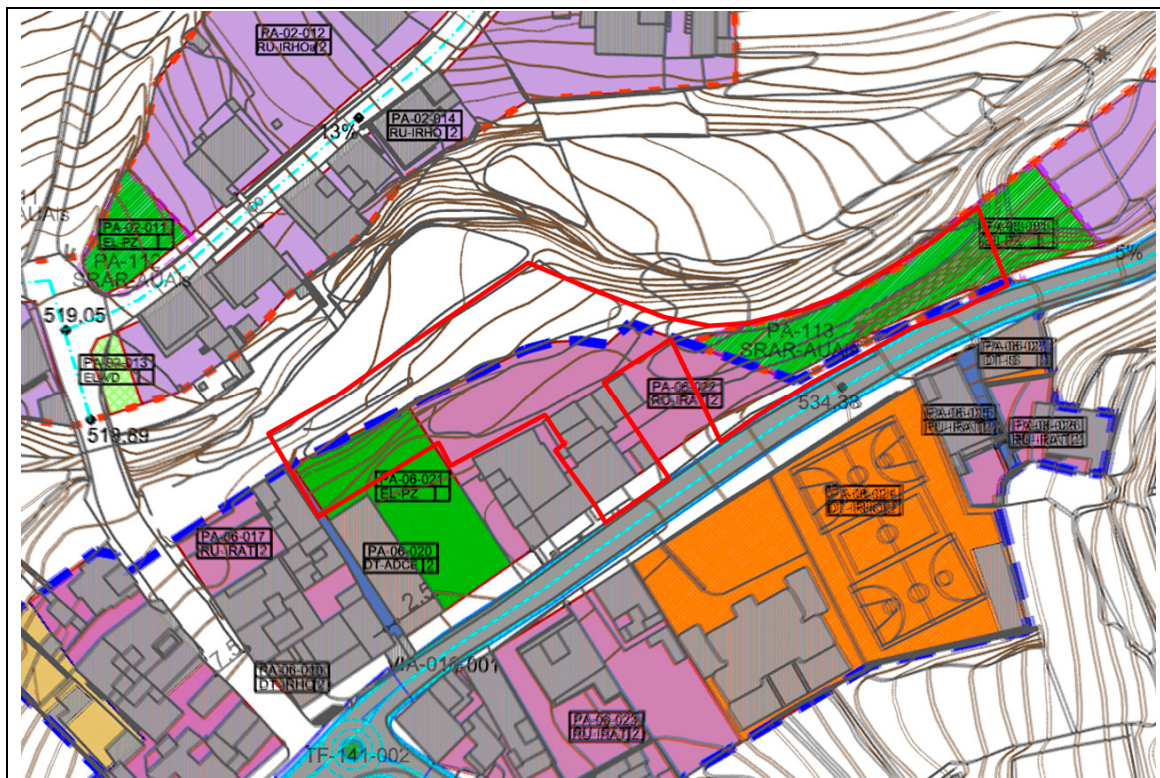
Actualmente el ámbito se encuentra en dos situaciones diferenciadas. El área situada en el entorno del barranco de La Pasada está en situación de abandono, invadido de vegetación salvaje, arbustos y hierbas sin que exista ningún ejemplar de alguna especie relevante a los efectos de conservación. El área próxima a la calle Camino del Monte se encuentra edificada.



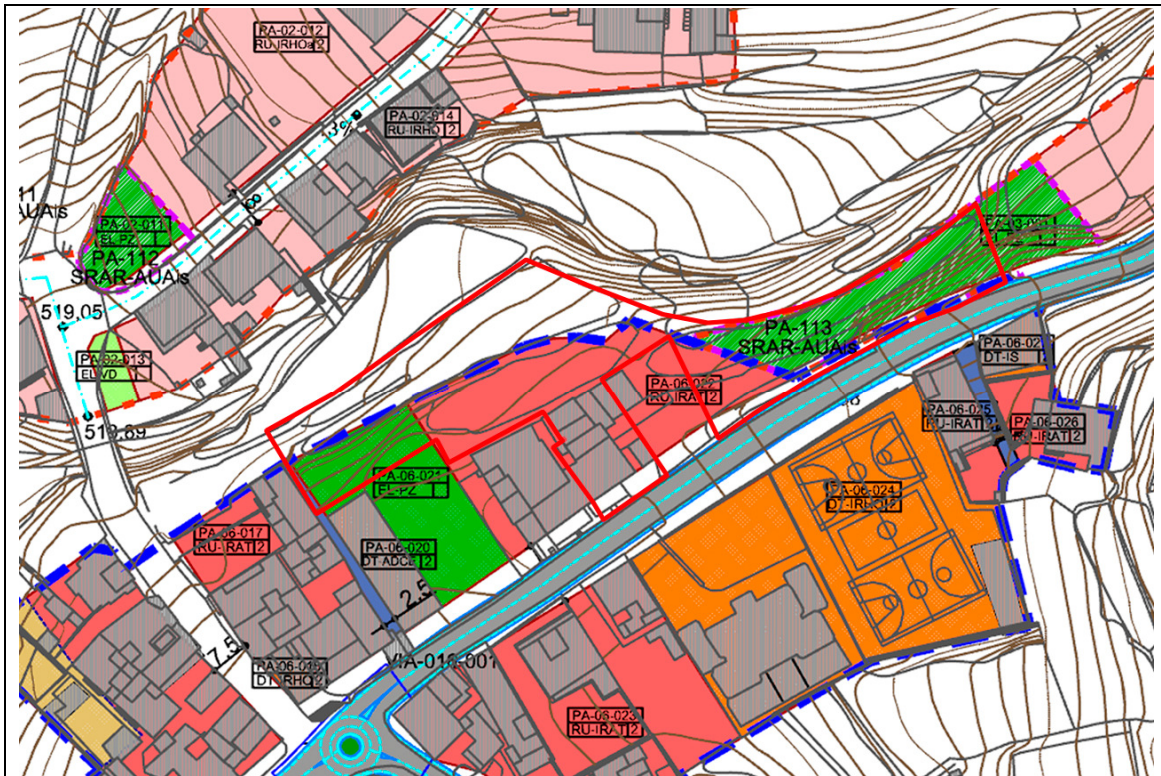
3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

3.1.- Determinación afectada B. Planeamiento vigente en el ámbito

El ámbito sobre el cual se promueve la presente alteración del planeamiento vigente está situado en el suelo urbano consolidado del núcleo de Pedro Álvarez, definido por el Plan General de Ordenación de Teguste, aprobado definitivamente en 2014.



Determinación afectada nº 1. Extracto del plano de Zonificación Ordenación Pormenorizada 02-04. *PGO Teguste 2014*



Determinación afectada nº 1. Extracto del plano de Gestión y Categorización
Ordenación Pormenorizada 01-04. *PGO Teguste 2014*

3.2.- Determinación afectada B. Características específicas de la ordenación

La ordenación pormenorizada del *PGO de Teguste 2014* ha establecido tres clases de suelo para la parcela afectada, una pieza de Suelo Urbano Consolidado y dos de Suelo Rústico en las categorías de Asentamiento Rural y Protección Agraria tradicional.

A los efectos de lo que aquí se pretende las superficies calificadas como Suelo Rústico de Protección Agraria y de Suelo Rústico de Asentamiento Rural destinado a espacio libre en la categoría de plaza no son relevantes..

En las superficies de la misma parcela categorizadas como Suelo Urbano Consolidado existen varias piezas de suelo, una edificable con uso principal residencial en la categoría de unifamiliar, otra destinado a espacios libre en la categoría de plaza y una afección derivada de la ampliación prevista del sistema viario existente.

La superficie de Suelo Urbano Consolidado que ocupa la parcela es de 1753,31 m². y en ella existen diversos recintos. Un primer recinto destinado a uso residencial unifamiliar que tiene una superficie de 1164,47 m²; y un segundo recinto destinado a espacio libre que tiene una superficie de 320,31m². El resto de superficies de Suelo urbano Consolidado están previstas para la ampliación del Sistema Viario Local y tienen una superficie total de 268,53 m².



El primer recinto está encuadrado en la tipología Irregular Aterrazada (IRAT) con 2 plantas de altura. De acuerdo a la tabla prevista para las tipologías edificatorias de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del *PGO de Teguste 2014*, esta tipología edificatoria tiene las siguientes determinaciones normativas:

Solar mínimo:	200 m ²
Solar máximo:	1000 m ²
Frente mínimo:	12 mts
Círculo Inscribible:	10 mts
Altura máxima:	7,10 mts, 2 plantas
Ocupación máxima:	45 %
Edificabilidad s/ rasante:	0,90 m2t/m2s
Edificabilidad b/ rasante:	0,60 m2t/m2s
Edificabilidad global:	1,50 m2t/m2s
Retranqueo frontal:	0
Retranqueos (resto):	2 mts linderos laterales/ 3mts linderos traseros colindantes con suelo rústico
Profundidad máxima:	20 mts

El segundo recinto tiene la calificación de espacio libre para plaza. Sus condiciones de aprovechamiento se limitan a la posibilidad de construir edificios con destino terciario público o comunitario y se aplican los siguientes parámetros:

Altura máxima:	4,20 mts, 1 planta
Edificabilidad aplicable	0,05 m2t/m2s
Retranqueos:	5 mts todos los linderos
Separación entre edificios	5 mts.
Longitud máxima de fachada	15 mts

Los usos actuales que tienen el carácter de principal y que afectan a estos recintos de la parcela son los siguientes: residencial unifamiliar y comunitario de esparcimiento.

Las superficies concernidas forman parte de las piezas de suelo codificadas como PA_06_021 y PA-06-022.

3.3.- Determinación afectada B. Cálculo del aprovechamiento posible

Teniendo en cuenta que la pieza edificable de uso residencial unifamiliar tiene una superficie conjunta de 1164,47 m²s, y que la edificabilidad global permitida es de 1,5 m²c/m²s (suma de 0,90 sobre rasante y 0,60 bajo rasante), el aprovechamiento urbanístico posible se ajusta a lo siguiente:

<u>Superficie neta de parcela edificable:</u>		1.164,47 m ² s
<u>Ocupación permitida:</u>	45 %	524,011m ² s
Edificabilidad máxima s/rasante	0,90 m ² c/m ² s	1.048,02 m ² c
Edificabilidad máxima b/rasante	0,60 m ² c/m ² s	698,68 m ² c
Edificabilidad total permitida	1,5 m ² c/m ² s	1.746,70 m ² c

Edificabilidad máxima destinada a uso residencial unifamiliar.



Y que las superficies correspondientes al uso comunitario de esparcimiento tiene alcanzan los 267,11 m²s, y que la edificabilidad global permitida es de 0,05 m²t/m²s (suma de 1,90 sobre rasante y 2,00 bajo rasante), el aprovechamiento urbanístico posible se ajusta a lo siguiente:

<u>Superficie neta de parcela edificable:</u>		320,31 m ² s
Edificabilidad aplicable	0,05 m ² t/m ² s	16,02 m ² t

Esta última edificabilidad solo podrá asignarse a usos terciarios comercial y de hostelería así como a comunitario cultural.

3.4.- Determinación afectada B. Otros condicionantes legales y urbanísticos

No existen otros condicionantes legales y urbanísticos que afecten al ámbito respecto al que se pretende modificar la ordenación urbanística vigente.



4.- CONDICIONANTES AMBIENTALES EXISTENTES

4.1.- Determinación afectada B. Elementos naturales existentes

Para la caracterización de los precedentes ambientales se utilizan los datos aportados por el Informe de Sostenibilidad Ambiental que sirvió para la evaluación ambiental del *PGO de Teguste 2014*

Relieve y Geomorfología

Se trata de una zona caracterizada por la presencia de sedimentos cuaternarios que tuvieron su origen en coladas basálticas procedentes de efluvios antiguos. Sobre ellas han aparecido suelos de tipo arcilloso que presentan distintos grados de espesor.

Edafología, flora y fauna

Con el sustento del soporte geológico descrito, en las laderas de poca pendiente y más homogéneas situadas entre cuencas de desagüe surgieron originalmente bosquetes de laureles y viñátigos en las zonas con mayor incidencia de la humedad. También zonas recubiertas con otros tipos de laurisilva menos intensiva como brezales y fayales.

En la situación actual del ámbito tras su utilización para cultivos poco intensivos y huertas, presenta una amplia variedad de especies vegetales invasivas no originarias del lugar. No se han detectado elementos faunísticos de interés apreciable.

Patrimonio cultural

Actualmente, el ámbito no presenta ningún tipo de construcciones ni de edificaciones.

Protección ambiental

Al tener toda el área la consideración de suelo urbano consolidado no existe protección ambiental reseñable.

Usos y transformaciones existentes

No tiene uso apreciable actualmente. Como parcela calificada como suelo urbano consolidado mantiene la expectativa de su construcción futura.

4.2.- Determinación afectada B. Presencia de trazas patrimoniales

No existen elementos patrimoniales reseñables, excepto que el ámbito sobre el que se actúa.

4.3.- Determinación afectada B. Calidad y potencialidad ambiental actual

No existe calidad ambiental reseñable más allá de las posibles mejoras de urbanización y ajardinamiento que se puedan proponer.

El ámbito está próximo al suelo rústico de protección agraria (SRPA-TEG-459-El Cantillo) lo que debe ser tenido en cuenta a los efectos de minimizar un posible impacto de especies invasoras.

El paisaje urbano tampoco presenta valores visuales reseñables.



4.4.- Determinación afectada B. Posibles afecciones ambientales existentes

No hay afecciones ambientales apreciables.

5.- DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL

5.1.- Determinación afectada B. Diagnóstico Urbanístico

Es factible la ejecución de la alteración prevista que se propone como revisión/modificación consistente del uso pormenorizado aplicable y del tipo edificatorio de la ordenación establecida por el *PGO de Tegueste 2014*.

5.2.- Determinación afectada B. Diagnóstico Ambiental

No existen riesgos ambientales apreciables.

En Santa Cruz de Tenerife, Mayo de 2018

**MODIFICACIÓN MENOR Nº 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014****CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO****DOCUMENTO DE INFORMACIÓN ■ MEMORIA INFORMATIVA****Alteración C. Aumento de ocupación en canchas deportivas anejas a centros educativos****1.- DEFINICIÓN DEL OBJETO DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA****Objeto afectado**

La alteración que se promueve no se refiere a una localización espacial concreta sino que afecta a varios ámbitos destinados a uso dotacional. se trata de cambiar una de las condiciones normativas que afectan a las dotaciones escolares y deportivas.

En este caso ello se refiere a aquellas parcelas de carácter educativo o deportivo que el plan urbanístico municipal ha calificado como tales ordenadas con la tipología de Volumetría Irregular Horizontal (IR-HO). En concreto, se trata de un total de seis dotaciones: CEIP Melchor Núñez Tejera, CEIP Francisca Santos Melián, CEIP María del Carmen Fernández Melián, CEIP Teófilo Pérez, IES Teguste y la Ciudad Deportiva los Laureles.

2.- CONDICIONES ACTUALES DE LAS DETERMINACIONES AFECTADAS**2.1.- Determinación afectada C. Parcelas y edificaciones afectadas****Descripción**

La modificación afecta a varios ámbitos que actualmente se encuentran parcialmente edificados. La descripción postal de cada uno de ellos es la siguiente:

CEIP Melchor Núñez Tejera. Pedro Álvarez, Calle Monte Canino, 8, 38292 Pedro Alvarez, Santa Cruz de Tenerife.

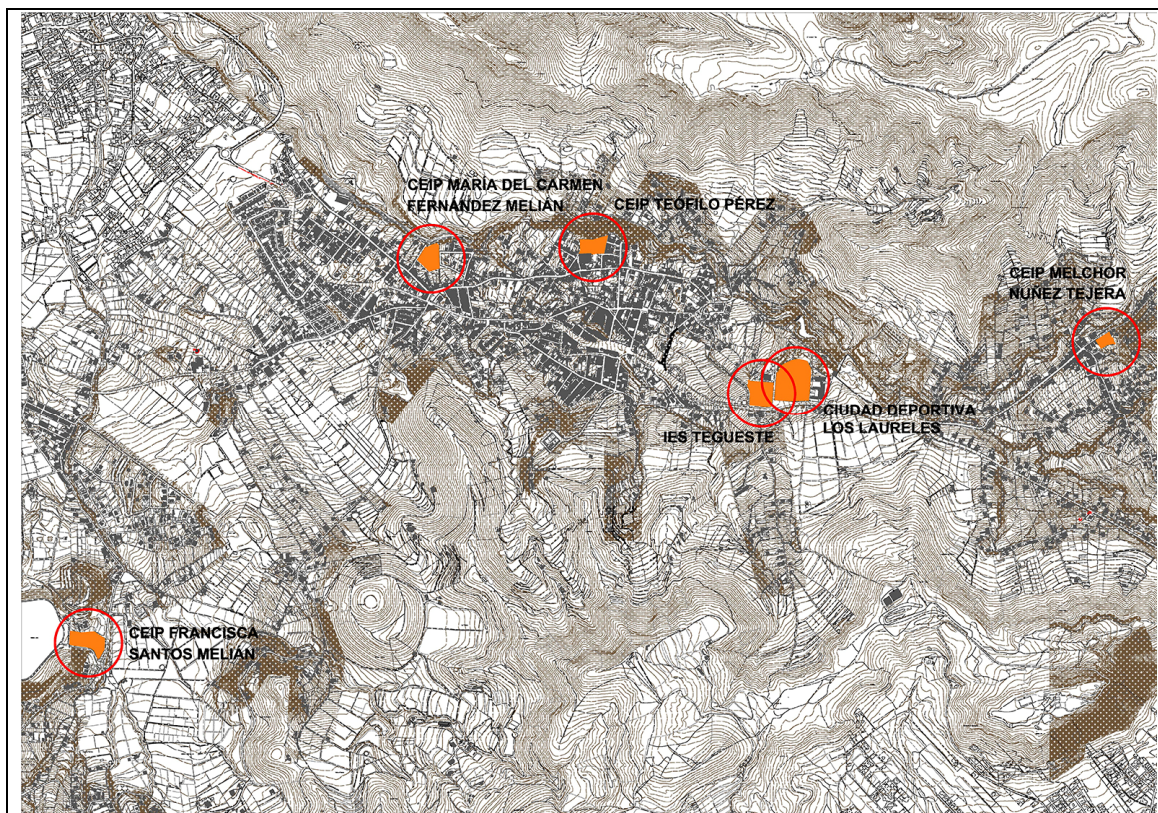
CEIP Francisca Santos Melián. El Socorro, Ctra. General del Norte, 214, 38280 Teguste, Santa Cruz de Tenerife.

CEIP María del Carmen Fernández Melián. El Gomero, Calle Los Sabandeños, 8, 38280 Teguste, Santa Cruz de Tenerife.

CEIP Teófilo Pérez. Los Pobres, Calle Andrés González Cañero, 6, 38280 Teguste, Santa Cruz de Tenerife.

IES Teguste. Ciudad Deportiva, Paraje de los Laureles 178, 38280 Teguste, Santa Cruz de Tenerife.

Ciudad Deportiva Los Laureles. Ciudad Deportiva, Ctra General la Laguna Punta del Hidalgo, 176, 38280 Teguste, Santa Cruz de Tenerife.



Localización de las dotaciones afectados

Urbanización

El conjunto de parcelas dotacionales reseñadas cuentan con todos los servicios urbanísticos consolidados, incluyendo calzada rodada, encintado de acera con pavimentación, abastecimiento de agua potable, red de alcantarillado, suministro eléctrico, iluminación viaria y línea telefónica disponible.

Edificación.

Actualmente todos las superficies dotacionales afectadas contienen edificaciones en mayor o menor grado de ocupación de sus respectivas parcelas .

EDIFICIO	SUP. PARCELA	SUP CONSTRUIDA	EDIFICABILIDAD
CEIP Melchor Nuñez Tejera	3056,50	1205,40	0,39
CEIP Francisca Santos Melián	7936,40	1896,00	0,24
CEIP María del Carmen Fernández Melián	7942,00	3599,00	0,45
CEIP Teófilo Pérez	7542,00	3999,00	0,53
IES Teguste	11025,33	7816,00	0,71
Ciudad deportiva	21536,00	1042,12	0,05

Identificación catastral

No se considera necesario especificar la identificación catastral de cada parcela afectada.

Descripción de límites colindantes

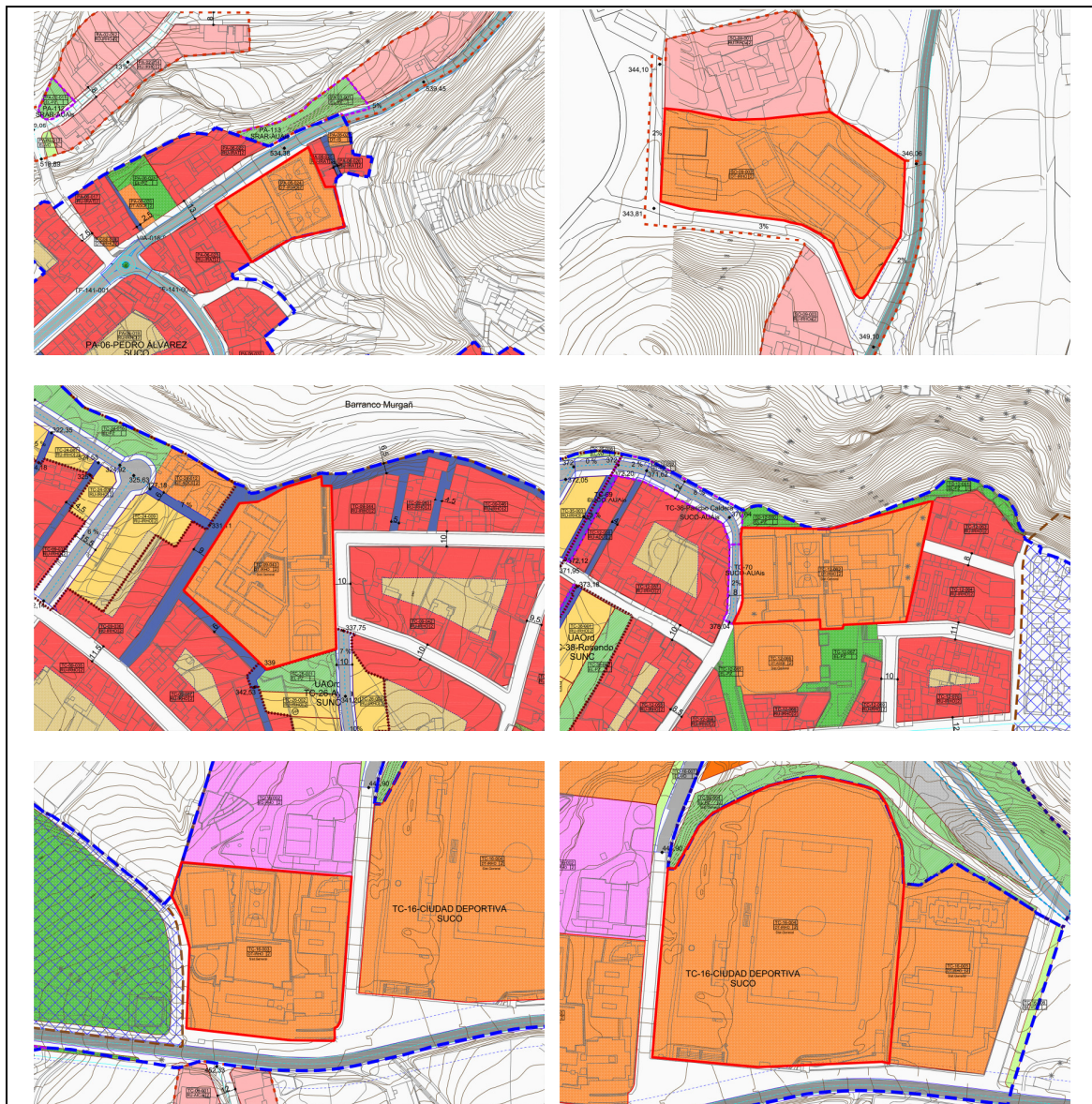
No se considera preciso describir los límites de las parcelas afectadas.



3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

3.1.- Determinación afectada C. Planeamiento vigente en el ámbito

Los ámbitos sobre los que se promueve la presente alteración del planeamiento vigente están situados en el suelo urbano consolidado de los núcleos de Pedro Álvarez, El Socorro, El Gomero, Los Pobre y La Ciudad Deportiva, definidos por el Plan General de Ordenación de Tegueste, aprobado definitivamente en 2014.



Ordenación urbanística vigente en las zonas afectadas. Extracto de los planos de Gestión y Categorización Ordenación Pormenorizada, Piezas PA-06-024, SO-09-002, TC-09-043, TC-12-062, TC-16-003 y TC-16-004. . PGO Tegueste 2014.



3.2.- Determinación afectada C. Características específicas de la ordenación

La ordenación pormenorizada del *PGO de Teguste 2014* ha establecido para cada uno de los ámbitos de suelo afectados, una edificable con uso principal dotacional.

Todas las piezas están encuadradas en la tipología Irregular Horizontal (IRHO) con 2 plantas de altura. De acuerdo a la tabla prevista para las tipologías edificatorias de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del *PGO de Teguste 2014*, esta tipología edificatoria tiene las siguientes determinaciones normativas:

Solar mínimo:	150 m ²
Solar máximo:	900 m ²
Frente mínimo:	9 mts
Círculo Inscribible:	7 mts
Altura máxima:	7,10 mts, 2 plantas
Ocupación máxima:	60 %
Edificabilidad s/ rasante:	1,05
Edificabilidad b/ rasante:	0,60
Edificabilidad global:	1,65
Retranqueo frontal:	Opcional
Retranqueos (resto):	Opcional
Separación entre edificaciones:	0
Profundidad máxima:	20 mts

Los usos actuales que tienen el carácter de principal son los siguientes: dotacional

Forman parte de las piezas de suelo codificadas como PA-06-024, SO-09-002, TC-09-043, TC-12-062, TC-16-003 y TC-16-004.

3.3.- Determinación afectada C. Cálculo del aprovechamiento posible

Teniendo en cuenta que las piezas edificables de uso dotacional de los seis ámbitos descritos, el aprovechamiento urbanístico posible se ajusta a lo siguiente:

CEIP Melchor Nuñez Tejera

<u>Superficie neta de parcela edificable:</u>		3056,50m2s
<u>Ocupación permitida:</u>	60 %	1833,90m2s
Edificabilidad máxima s/rasante	1,05 m2c/m2s	3209,32m2c
Edificabilidad máxima b/rasante	0,60 m2c/m2s	1833,90m2c
Edificabilidad total permitida	1,65 m2c/m2s	5043,23m2c

CEIP Francisca Santos Melián

<u>Superficie neta de parcela edificable:</u>		7936,40 m2s
<u>Ocupación permitida:</u>	60 %	4761,84 m2s
Edificabilidad máxima s/rasante	1,05 m2c/m2s	8333,22 m2c
Edificabilidad máxima b/rasante	0,60 m2c/m2s	4761,84 m2c
Edificabilidad total permitida	1,65 m2c/m2s	13095,06 m2c

**CEIP María del Carmen Fernández Melián**

<u>Superficie neta de parcela edificable:</u>		7942,00 m2s
<u>Ocupación permitida:</u>	60 %	4765,20 m2s
Edificabilidad máxima s/rasante	1,05 m2c/m2s	8339,10 m2c
Edificabilidad máxima b/rasante	0,60 m2c/m2s	4765,20 m2c
Edificabilidad total permitida	1,65 m2c/m2s	13104,30 m2c

CEIP Teófilo Pérez

<u>Superficie neta de parcela edificable:</u>		7542,00 m2s
<u>Ocupación permitida:</u>	60 %	4525,20 m2s
Edificabilidad máxima s/rasante	1,05 m2c/m2s	7919,10 m2c
Edificabilidad máxima b/rasante	0,60 m2c/m2s	4525,20 m2c
Edificabilidad total permitida	1,65 m2c/m2s	12444,30 m2c

IES Tegueste

<u>Superficie neta de parcela edificable:</u>		11025,33 m2s
<u>Ocupación permitida:</u>	60 %	6615,19 m2s
Edificabilidad máxima s/rasante	1,05 m2c/m2s	11576,60 m2c
Edificabilidad máxima b/rasante	0,60 m2c/m2s	6615,20 m2c
Edificabilidad total permitida	1,65 m2c/m2s	18191,79 m2c

Ciudad deportiva

<u>Superficie neta de parcela edificable:</u>		21536,00 m2s
<u>Ocupación permitida:</u>	60 %	12921,60 m2s
Edificabilidad máxima s/rasante	1,05 m2c/m2s	22612,80 m2c
Edificabilidad máxima b/rasante	0,60 m2c/m2s	12921,60 m2c
Edificabilidad total permitida	1,65 m2c/m2s	35534,40 m2c

3.4.- Determinación afectada C. Otros condicionantes legales y urbanísticos

Los ámbitos a los que va a afectar la presente alteración que se informa no están afectados por la legislación de carreteras al no existir un viario de carácter insular en uno de sus bordes.

Los inmuebles que se estudian no tiene elementos de interés patrimonial ni están catalogado en el vigente Catalogo Arquitectónico de Elementos Protegidos del municipio de Tegueste.

No existen otros condicionantes legales y urbanísticos que afecten al ámbito respecto al que se pretende modificar la ordenación urbanística vigente.



4.- CONDICIONANTES AMBIENTALES EXISTENTES

4.1.- **Determinación afectada C. Elementos naturales existentes**

Para la caracterización de los precedentes ambientales se utilizan los datos aportados por el Informe de Sostenibilidad Ambiental que sirvió para la evaluación ambiental del *PGO de Teguste 2014*

Relieve y Geomorfología

Se trata de varias zonas caracterizadas por la presencia de sedimentos cuaternarios que tuvieron su origen en coladas basálticas procedentes de efluvios antiguos. Sobre ellas han aparecido suelos de tipo arcilloso que presentan distintos grados de espesor.

Edafología, flora y fauna

Con el sustento del soporte geológico descrito, en las laderas de poca pendiente y más homogéneas situadas entre cuencas de desagüe surgieron originalmente bosquetes de laureles y viñatigos en las zonas con mayor incidencia de la humedad. También zonas recubiertas con otros tipos de laurisilva menos intensiva como brezales y fayales.

En la situación actual del ámbito tras su utilización para cultivos poco intensivos y huertas, presenta una amplia variedad de especies vegetales invasivas no originarias del lugar. No se han detectado elementos faunísticos de interés apreciable.

Patrimonio cultural

Actualmente, los ámbitos no presenta ningún tipo de construcciones ni de edificaciones de interés patrimonial.

Protección ambiental

Al tener toda las áreas afectadas la consideración de suelo urbano consolidado no existe protección ambiental reseñable.

Usos y transformaciones existentes

No tiene uso apreciable actualmente. Como parcelas calificadas como suelo urbano consolidado se mantienen una expectativa para su construcción y ampliación futura.

4.2.- **Determinación afectada C. Calidad y potencialidad ambiental actual**

No existe calidad ambiental reseñable más allá de las posibles mejoras de urbanización y ajardinamiento que se puedan proponer.

El ámbito en el que se sitúa CEIP Melchor Núñez Tejera, en Pedro Álvarez, está próximo al suelo rústico de protección agraria (SRPA_t-TEG-458-Lomo de Pedro Álvarez).

El ámbito en el que se sitúa el CEIP Francisca Santos Melián, en El Socorro, está próximo al suelo rústico de protección agraria SRPA_t-TEG-409-Molina) y suelo rústico de protección paisajística (SRPPa-TEG-602-Laderas de Molina)..

El ámbito en el que se sitúa el CEIP María del Carmen Fernández Melián, en la zona del Gomeró de Teguste en el casco de Teguste, está próximo al suelo rústico de protección cultural (SRPC-TEG-501-Cabezazos).



El ámbito en el que se sitúa el CEIP Teófilo Pérez, en la zona de Los Pobres en el casco de Tegueste, está próximo al suelo rústico de protección hidrológica.(SRPH-TEG-351-Agua de Dios).

El ámbito en el que se sitúa el IES Tegueste, en la zona del paraje de los Laureles en el casco de Tegueste, está próximo al suelo rústico de protección agraria (SRPA-TEG-467-Ramirez) y al suelo rústico de protección hidrológica (SRPH-TEG-356-Las Tapias).

El ámbito en el que se sitúa Ciudad Deportiva Los Laureles, en la zona del paraje de los Laureles en el casco de Tegueste, está próximo al suelo rústico de protección agraria (SRPA-TEG-467-Ramirez) y al suelo rústico de protección hidrológica (SRPH-TEG-356-Las Tapias).

Todas estas colindancias y proximidades de localización deben tenerse en cuenta a los efectos de minimizar un posible impacto de especies invasoras.

El paisaje urbano en todos los ámbitos afectados tampoco presenta valores visuales reseñables.

4.3.- Determinación afectada C. Posibles afecciones ambientales existentes

No hay afecciones ambientales apreciables.

5.- DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL

5.1.- Determinación afectada C. Diagnóstico Urbanístico

Es factible la ejecución de la alteración prevista que se propone como revisión/modificación consistente en el cambio normativo de la ocupación aplicable en las parcelas dotacionales escolares y deportivas de la ordenación establecida por el *PGO de Tegueste 2014*.

5.2.- Determinación afectada C. Diagnóstico Ambiental

No existen riesgos ambientales apreciables.

En Santa Cruz de Tenerife, Mayo de 2018