

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO A LA LEY 1/2000

Octubre de 2003

Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 05 ABR. 2004



El presente documento se corresponde con el Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Tegueste (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000) cuya elaboración fue acordada por el Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de diciembre de 2003.

El Secretario Asesora, a 14 de enero de 2004.

Ilustre Ayuntamiento
de Tegueste

Juan Diego Hernández Domínguez

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Adaptación Básica de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO a la Ley 1/2000

Documento para Aprobación Definitiva

2003

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA,	arquitecto director
PATRICIA GONZÁLEZ FERNÁNDEZ	arquitecto
JORGE MOSQUERA PANIAGUA	arquitecto

Colaboradores:

M ^a . José Díaz Fernández,	arqu. técnica
Cecilio M. Pérez Cáceres	delineación
Alicia Acosta Mora	delineación
Daniel Herrera Canino	delineación
M ^a . Pilar Díaz Fernández	administrativa

gbqv

ARQUITECTOS

General Goded, 89. 38006 S/C de Tenerife

Exp. GB29/07-01
Octubre de 2003

Portada: Vista del Valle del Socorro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias



MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE:

Pg.

CAPÍTULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN

3

- 1.1.- Objeto del encargo
- 1.2.- Antecedentes
- 1.3.- Base Legal

CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

7

- 2.1.- Las distintas clases de suelo en el municipio de Tegueste
- 2.2.- El Suelo Urbano
- 2.3.- Cuantificación del Suelo Urbano
- 2.4.- Suelo Urbanizable
- 2.5.- Cuantificación del Suelo Urbanizable
- 2.6.- Suelo Rústico
- 2.7.- Suelo Rústico de Protección Natural
- 2.8.- Suelo Rústico de Protección Paisajística
- 2.9.- Suelo Rústico de Protección Cultural
- 2.10.- Suelo Rústico de Protección Agraria
- 2.11.- Suelo Rústico de Protección Hidrológica
- 2.12.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
- 2.13.- Suelo Rústico de Asentamientos Rurales
- 2.14.- Cuantificación del Suelo Rústico
- 2.15.- Resumen de las Clasificaciones de Suelo

CAPÍTULO TERCERO: SISTEMAS GENERALES Y USOS

19

- 3.1.- La estructura general del municipio
- 3.2.- Otros Sistemas Generales
- 3.3.- Determinación de los Usos Estructurales y Pormenorizados
- 3.4.- Usos Estructurales y Globales
- 3.5.- Usos Pormenorizados en Suelo Urbano y Urbanizable
- 3.6.- Usos Globales en Suelo Rústico
- 3.7.- Usos Globales Mixtos

CAPÍTULO CUARTO: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

29

- 4.1.- Tipos edificatorios previstos
- 4.2.- Zonificación detallada del Suelo Urbano
- 4.3.- Los Planes Especiales en Tegueste
- 4.4.- Desarrollo del Suelo Urbano no Consolidado
- 4.5.- Delimitación de Sectores de Suelo Urbanizable
- 4.6.- Aprovechamiento Global y Medio
- 4.7.- Ordenación Pormenorizada del Suelo Rústico
- 4.8.- Tratamiento de los Asentamientos Rurales
- 4.9.- Sistemas Generales en Suelo Rústico



CAPÍTULO QUINTO: CUANTIFICACIÓN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

- 5.1.- Cuantificación del suelo clasificado
- 5.2.- Codificación de recintos delimitados relativos a las distintas clases y categorías de suelo.
- 5.3.- Determinación de la edificabilidad global y la capacidad poblacional prevista
- 5.4.- Criterios de cuantificación
- 5.5.- Tabla de cálculo de superficies, edificabilidad y capacidades

ANEXOS:

ANEXO I: DESCRIPCIÓN DE LOS AJUSTES REALIZADOS

ANEXO II: DOCUMENTOS RELATIVOS A LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

ANEXO III: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

PLANOS:

O.1.- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

Ordenación Estructural

- O.1.1.- Mesa de Tejina
- O.1.2.- La Orilla-Anaga
- O.1.3.- Valle de Guerra
- O.1.4.- Tegueste Casco
- O.1.5.- Pedro Álvarez
- O.1.6.- Valle de Molina
- O.1.7.- La Padilla
- O.1.8.- Las Canteras
- O.1.9.- El Portezuelo

O.2.- ZONIFICACIÓN DETALLADA

Ordenación Pormenorizada

- O.2.1.- El Socorro
- O.2.2.- Tegueste (Tamarco)
- O.2.3.- Tegueste (El Gomero)
- O.2.4.- Tegueste (San Marcos)
- O.2.5.- Tegueste (Campo de Fútbol)
- O.2.6.- Pedro Álvarez
- O.2.7.- Las Canteras
- O.2.8.- Valle de Molina
- O.2.9.- San Gonzalo
- O.2.10.- El Portezuelo (Guamasa)
- O.2.11.- El Portezuelo (Los Rodeos)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias



MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO PRIMERO. INTRODUCCIÓN

1.1.- Objeto del encargo.

El presente encargo se enmarca dentro del conjunto de trabajos que tiene por objeto la Revisión del planeamiento municipal de Tegueste. En una primera fase se ejecuta la Adaptación Básica de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento al *Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias* (en adelante *LOTENC*) a la que hace referencia la Disposición Transitoria Segunda Ap.1.

Es, por tanto, objeto del presente encargo el reajuste de la ordenación territorial y urbanística del municipio definida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste, de acuerdo con los preceptos que la *LOTENC* define. Según lo que dispone el artículo 32.2 de dicha Ley, en relación a los Planes Generales de Ordenación, se establece la ordenación estructural y pormenorizada del municipio hasta tanto se produzca la correspondiente revisión, constituyendo el instrumento de ordenación integral del territorio.

Esta documentación de Plan General de Ordenación Adaptado se ha preparado sobre bases cartográficas de la empresa GRAFCAN actualizadas a escala 1:5000, junto con cartografía municipal a escala 1:2000 para la ordenación pormenorizada. El trabajo se completa con la presente Memoria Justificativa y las Normas Urbanísticas adaptadas que la apoyan, así como los Anexos pertinentes.

El presente trabajo referido a la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste y su transformación en Plan General de Ordenación se realiza en dos fases: una primera referida a la definición del documento para Aprobación Inicial que se realizó a través de un Contrato de Consultoría y Asistencia suscrito entre el Ayuntamiento de Tegueste y la empresa GBGV Arquitectos S.L.; y la segunda fase, relativa a las correcciones documentales y al ajuste final de la documentación para su Aprobación Provisional y Definitiva, se ha abordado a partir de un segundo Contrato entre la empresa GesPlan S.A y la misma empresa consultora.

Para la concreción de la adaptación se han mantenido diversas reuniones con la Corporación Municipal representada por el Sr. Alcalde D. Vidal Suárez, así como con sus Servicios Técnicos y Jurídicos. Asimismo, se han corregido los errores apuntados tanto desde los Servicios de Planificación y Cooperación del Cabildo Insular de Tenerife como desde la Dirección General de Ordenación del Territorio.

La Información Pública realizada a partir de la Aprobación Inicial dio como resultado la presentación de 90 Alegaciones la mayoría de las cuales se refería a cuestiones puntuales que se han resuelto de acuerdo a la decisión de la Corporación Municipal sobre la base de los informes técnicos y jurídicos pertinentes que se pueden consultar en el Anexo correspondiente.



1.2.- Antecedentes

El municipio de Tegueste ha contado con planeamiento urbanístico desde comienzos de la década de los 60. Establecido inicialmente a través del denominado Plan General de Urbanización fue aprobado en 1964 y se limitaba a ordenar solamente el núcleo central del municipio.

Es a finales de los años 80 cuando se inicia el proceso de redacción de un planeamiento territorial para la ordenación general del municipio, adecuado a sus características territoriales y que tiene su primera expresión en la aprobación en 1992 de una Delimitación del Suelo Urbano de acuerdo a la Ley del Suelo de 1976.

La Delimitación del Suelo Urbano fue sustituida por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento en 1999 al alcanzar el expediente la Aprobación Definitiva según Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 23 de junio, cuya publicación tuvo lugar en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma Canaria el 24 de septiembre siguiente.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste definieron una superficie de Suelo Urbano de 3.108.100 m², delimitando 9 Unidades de Actuación referentes a otros tantos ámbitos urbanos del municipio; en atención a las posibles expectativas de desarrollo se establecieron 5 sectores de Suelo Urbanizable. Asimismo, las Normas previeron la redacción de un Plan Especial de Protección que atendiera la ordenación del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste, tal como establece la Ley 4/1999 del Patrimonio de Canarias, junto con otro Plan Especial con objeto de llevar a delante la ordenación del Sistema General de Equipamientos definido al Este del casco histórico.

En los escasos 3 años transcurridos desde la vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento solamente se ha ejecutado una Unidad de Actuación, lo que ha posibilitado la obtención gratuita de 2.000 m² que han engrosado el patrimonio municipal de suelo. Ha iniciado el procedimiento de aprobación un sector de Suelo Urbanizable que ha alcanzado la aprobación inicial así como la propiedad de otra Unidad de Actuación ha señalado su voluntad de llevar a cabo su gestión.

También, se ha redactado y tramitado el correspondiente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste que ha alcanzado la aprobación definitiva según acuerdo municipal en junio de ese año. Asimismo, el Plan Especial del Sistema General de Equipamientos de Los Laureles se encuentra en fase de redacción habiendo sido aprobado inicialmente y sometido a información pública.

Por último y de acuerdo al mandato definido por la Disposición Transitoria Segunda de la *LOTENC* se ha comenzado la tramitación de la Adaptación de las vigentes Normas Subsidiarias a la nueva ordenación legal, y su transformación en Plan General de Ordenación, habiéndose realizado la correspondiente aprobación inicial con fecha de 2 de abril de 2002 (Anuncio en BOC nº56/2002 de 1 de mayo corregido en BOC nº 60/2002 de 10 de mayo) y efectuado la subsiguiente exposición pública durante un mes a lo largo de la cual se han presentado alegaciones y evacuado los correspondientes informes del Cabildo Insular de Tenerife y de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.

La presente fase de trabajo va a consistir, por tanto, en la corrección de la documentación presentada para Aprobación Inicial de acuerdo al mandato municipal frente a las peticiones definidas por las Alegaciones presentadas así como en respuesta a los requisitos exigidos tanto por el Cabildo Insular de Tenerife como por el Gobierno de Canarias.



1.3.- Base Legal.

La presente Adaptación Básica a la **LOTENC** del planeamiento general del municipio de Tegueste se ejecuta en sustitución del vigente régimen urbanístico que es obligado realizar por las razones que más adelante se especifican.

De conformidad con la Disposición Transitoria Segunda, Ap.1 de la **LOTENC**:

*1.- Todos los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes al tiempo de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse a dicha Ley dentro del año siguiente a dicha entrada en vigor. Se ejecutarán, en todo caso, conforme a lo previsto en los dos primeros números de la disposición transitoria
La adaptación prevista en el párrafo anterior podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de los sectores y opción por los sistemas de ejecución privada o pública.*

El periodo temporal señalado ha sido ampliado de acuerdo a la *Ley 2/2000 de 17 de julio de medidas económicas en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias* que modifica el texto de la anterior Disposición Adicional Segunda, relativa a Conservación y Adaptación de los planes de ordenación territorial y urbanística y de los instrumentos de gestión de los espacios naturales protegidos, estableciendo que:

- 1. Los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse al contenido de este texto refundido dentro del plazo de tres años contados a partir de la misma fecha. Los planes e instrumentos se ejecutarán, en todo caso, conforme a lo previsto en los dos primeros números de la disposición transitoria anterior.*
- 2. Los procedimientos relativos a planes de ordenación territorial y urbanística e instrumentos de gestión de Espacios Naturales Protegidos que a la fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, hubieran sido sometidos al trámite de información pública, recaído aprobación inicial o se hubiere ultimado su instrucción, podrán adaptarse a este texto refundido u optativamente, proseguir su tramitación, concluirse y resolverse conforme a la legislación derogada por la citada Ley 9/1999. En todo caso deberán adaptarse al presente texto refundido dentro del mismo plazo de tres años señalado en el apartado anterior.*
- 3. La adaptación prevista en los dos párrafos anteriores podrá limitarse a la clasificación y, cuando proceda, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública.*
- 4. Las propuestas de adaptación de los planes o instrumentos se tramitarán y resolverán por los mismos procedimientos previstos en este texto refundido para la aprobación de los correspondientes planes e instrumentos.*
- 5. En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente texto refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad.*
- 6. Transcurrido el plazo de tres años, contados a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/1999 en aquellos municipios que no hubieren adaptado el planeamiento urbanístico al contenido de este texto refundido, según se establece en los apartados 1 y 2 de este artículo, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan de los denominados de desarrollo en el artículo 31 de este texto refundido, es decir, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación o Estudios de Detalle. La aprobación de cualquiera de estos planes de desarrollo, sin previa adaptación del planeamiento urbanístico en la forma anteriormente indicada, debidamente aprobada por el órgano competente, será nula de pleno derecho."*

Con lo cual el plazo máximo para la Adaptación Básica a la que responde el presente documento venció en Mayo de 2002. Posteriormente, dicho plazo máximo ha sido ampliado, pudiéndose cumplir el



mandato establecido en la *LOTENC*.

De acuerdo a lo anterior, el conjunto de documentos, denominado **Plan General de Ordenación de Tegueste. (Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000)** sustituye a partir de su entrada en vigor a las citadas Normas Subsidiarias.

La presente Adaptación Básica se ha formulado según las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente contenidas en la *LOTENC* y subsidiariamente en el *Texto Refundido de la Ley de Reforma sobre el Régimen del Suelo y las Valoraciones del Suelo aprobado por el R.D. 1/92 de 26 de junio* (en aquellos artículos no derogados por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, en adelante *LS*), *Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de abril* (en adelante *LSN*), *Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina* y demás Leyes Territoriales de la Comunidad Autónoma Canaria, así como otras normas parciales aplicables.

Este Plan General de Ordenación adaptado entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia o de la Comunidad Autónoma Canaria y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no se sustituya o revise por un Plan General de acuerdo al Art. 44.3 de la *LOTENC*.

En el presente Plan General de Ordenación de Tegueste todas las determinaciones que se adopten en general, y particularmente, en lo relativo a los actos de construcción, obligan por igual a la Administración y a los particulares.

Siguiendo las disposiciones Transitorias Primera y Segunda de la vigente Ley del Territorio de Canarias, la adaptación de los Planes de Ordenación Urbanística debe establecer la Clasificación y Categorización del Suelo. La reclasificación a realizar debe diferenciar el Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico, y en segundo lugar, la categorización debe precisar aquellas categorías que para cada una de las clases de suelo, son de aplicación en cada caso, de acuerdo a lo establecido en los artículos 49 y siguientes de la *LOTENC* (Título II, Capítulo II) .

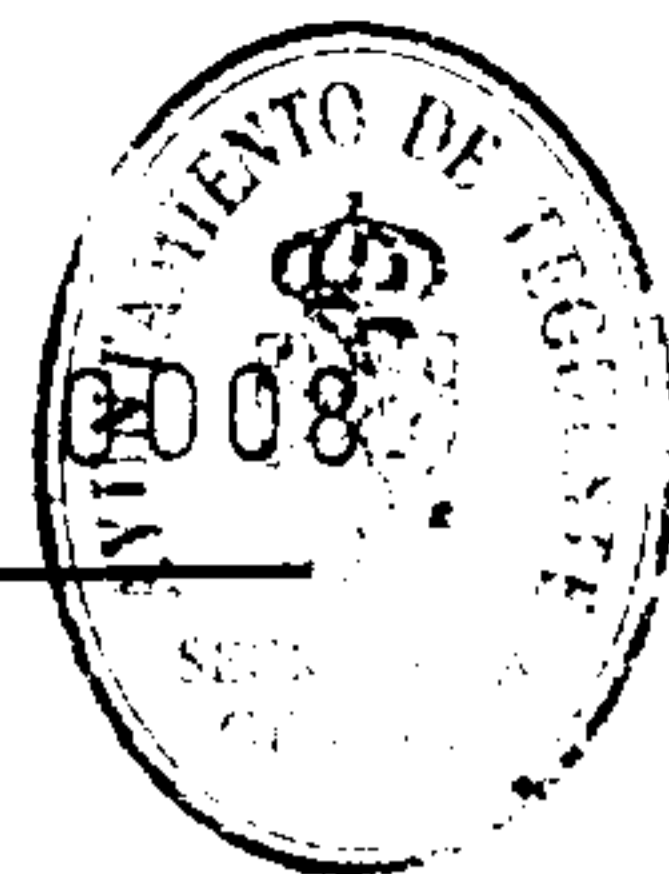
Esta Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a Plan General de Ordenación de Tegueste define la reclasificación y categorización del conjunto del territorio del municipio atendiendo a las denominaciones que establece la *LOTENC* en el Capítulo II de su Título II.

Dentro del término municipal de Tegueste y de acuerdo a la nueva clasificación y categorización del suelo, los límites del planeamiento vienen definidos por los elementos geográficos básicos que conforman este territorio. Evidentemente, los terrenos con pendientes superiores al 50% son inaprovechables prácticamente para cualquier uso productivo y por lo tanto, para los urbanísticos.

Se han incluido dentro de la delimitación del Suelo Urbano a aquellos sectores que tenían tal clasificación en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, respondiendo a los criterios definidos en el Art. 50 de la *LOTENC*.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias



MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPITULO SEGUNDO - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

2.1.- Las distintas clases de suelo en el municipio de Tegueste.

El desbordamiento de la urbanización al exterior de Santa Cruz y La Laguna ha ido forzando la ocupación del suelo agrícola en los municipios limítrofes de Tacoronte, El Rosario y Tegueste. La escasez de terrenos en el mercado de suelo y su elevado costo en el área metropolitana supone una presión muy importante que acentúa la transformación de los usos tradicionales del suelo en el municipio.

La ordenación urbanística prevista, atendiendo a la adaptación a la *LOTENC*, contempla una clasificación del Suelo del municipio en Urbano, Urbanizable y Rústico. El Suelo Urbanizable se ha concretado a raíz de la evaluación por el Ayuntamiento de las distintas posibilidades de desarrollo que las diferentes zonas del municipio tendrán en los próximos años. Todo ello, de acuerdo a los objetivos generales establecidos.

Por otra parte, se han definido una serie de propuestas de infraestructura viaria general que plantean la mejora de la accesibilidad del municipio.

Se ha establecido una ordenación de los trazados básicos para cada núcleo urbano, definiendo claramente los límites de su suelo urbano. El diseño viario pormenorizado que se presenta, se ha realizado teniendo en cuenta la estructura de la propiedad existente, al objeto de evitar al máximo los perjuicios a los propietarios y, de tal manera, que se consiga una accesibilidad correcta a los distintos ámbitos del suelo urbano.

2.2.- Suelo Urbano

El Art. 50.a.1 de la *LOTENC* establece 2 criterios para la consideración de **Suelo Urbano**:

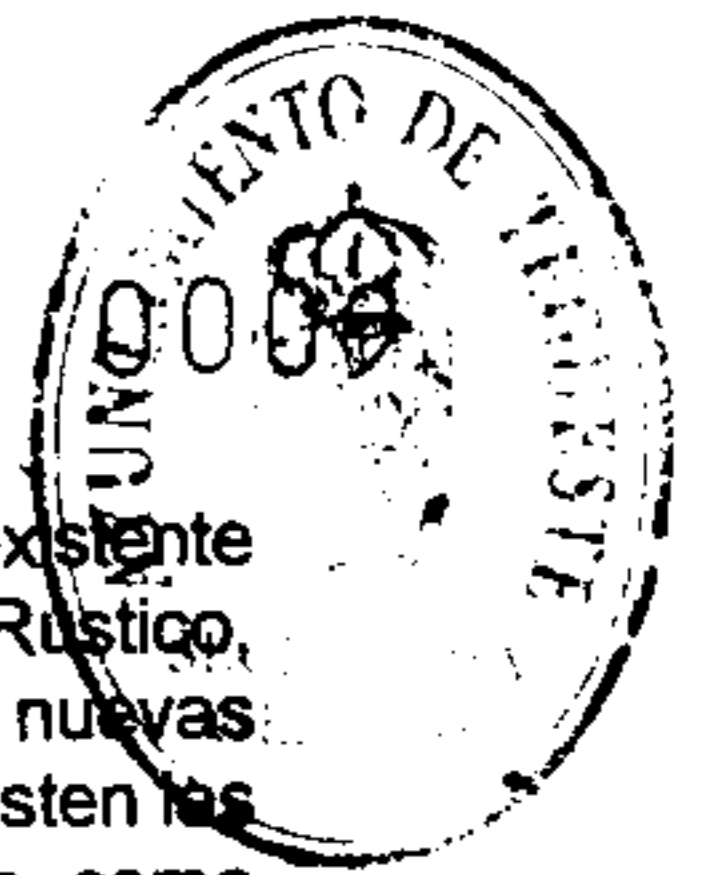
- 1.- *Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica*
- 2.- *Estar consolidados al ocupar la edificación 2/3 de las superficies clasificadas.*

El Art 51.1.a establece 1 criterio más para que pueda entrar dentro de la categoría de **Consolidado**:

- 1.- *Contar con pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.*

Sobre la base de lo anterior se ha considerado el criterio siguiente para la diferenciación del Suelo Urbano en Consolidado y No Consolidado:

- A) Serán Suelo Urbano no consolidado los ámbitos que cuenten con Unidad de Actuación definida por el planeamiento anterior.
- B) El resto del Suelo Urbano se considera Consolidado.



En el Suelo Urbano así definido se ha incluido prácticamente a un 90% de la edificación existente en el municipio y el 100% de la situada en los citados núcleos. El resto se sitúa dentro del Suelo Rústico, bien en Asentamientos Rurales o bien ligada a las propias fincas de cultivo, así como algunas nuevas construcciones en situación irregular aparecidas en los últimos años. Un carácter diferente revisten las zonas que cuentan con edificaciones ligadas a parcelas agrícolas que podrían definirse como Asentamientos Agrícolas de acuerdo al Art. 55.c.2 de la *LOTENC* y cuya diferenciación se remite al futuro expediente para la revisión del planeamiento municipal.

Aquellas urbanizaciones que se han consolidado a lo largo de los últimos 25 años, al amparo del antiguo Plan General, cuya normativa posibilitó la parcelación y edificación de determinadas zonas, se han clasificado como Suelo Urbano, al objeto de garantizar la continuación de un desarrollo ordenado de la urbanización, así como las cesiones correspondientes.

La edificación tradicional está presente prácticamente en todos los núcleos de población del municipio. Ésta se cimienta en una concepción agrícola del aprovechamiento del territorio, en la que la edificación se agrupa informalmente en torno a las iglesias o las primitivas ermitas, definiendo un entorno edificado de gran extensión y con un alto grado de esponjamiento. Los cascos tradicionales de transición que surgen así en Tegueste, presentan una estructura irregular exenta de un orden perceptible, así como un bajo nivel de concentración edificatoria.

El núcleo más importante del municipio es **Tegueste Casco** y a los efectos de evaluación pormenorizada se ha subdividido en cinco sectores:

- * **San Luis.** - Situado en el entorno de la Carretera TF-1213 del Portezuelo
- * **Tamarco.** - Constituido por la Urbanización del mismo nombre
- * **El Gomero.** - Ámbito situado entre la Carretera TF-121 y el Barranco de Aguas de Dios
- * **Las Toscas.** - Área de expansión del antiguo casco
- * **La Oliva.** - Constituido por la urbanización del mismo nombre y sus proximidades
- * **Tegueste Casco.** - Engloba al Conjunto Histórico Artístico

El resto de núcleos que se han ordenado como Suelo Urbano son los siguientes :

- * **Pedro Álvarez**
- * **Palomar y Cuesta de S. Bernabé**
- * **Las Canteras**
- * **El Socorro**
- * **San Gonzalo**
- * **La Padilla Alta**
- * **La Padilla Baja**
- * **El Portezuelo**
- * **Santo Domingo**

En **Tegueste Casco** se detectan varios sectores diferenciados que tienen su origen en el proceso de agregación de parcelaciones de fincas y urbanizaciones así como en el propio crecimiento y expansión del casco histórico. Cada uno de ellos ha tenido un tratamiento acorde con los tipos edificatorios previstos y la red histórica de caminos. El crecimiento poblacional del municipio se ha concentrado principalmente aquí. Ello es debido a ser el núcleo que siempre ha contado con un mayor nivel de infraestructuras y servicios y al que el antiguo Plan General de los años 60 intentó ordenar, aunque actualmente sus propuestas hayan quedado completamente desfasadas.

El casco de **Tegueste** está atravesado por la carretera General TF-121, encontrándose a la entrada del mismo dos sectores, por un lado, el sector de **El Gomero** y por otro, **Tamarco**, el cual ha recogido íntegramente las urbanizaciones preexistentes.



El barrio del **Gomero** se ha consolidado con una ordenación basada en una parcelación heterodoxa de manzana cerrada que ha crecido en los últimos años, organizada a la manera de retícula y rematada en su límite norte por el barranco de Agua de Dios y al sur por la vía TF-121. El tipo edificatorio corresponde al utilizado tradicionalmente en la comarca y, por ello, se ha zonificado como Casco Tradicional.

Debajo del sector de Tamarco se encuentra el barrio de **San Luis**, el cual se caracteriza por un crecimiento lineal a lo largo de la carretera TF-1213, formado por viviendas unifamiliares, encontrándose en la actualidad en fase de expansión.

Al pasar el cruce de Las Toscas, siguiendo la TF-121, se encuentra a un lado el barrio de **Las Toscas** y al otro la urbanización **La Oliva**. El barrio de Las Toscas, delimitado en su margen superior por el barranco Agua de Dios, no está totalmente consolidado, encontrándose gran parte de la edificación aislada existiendo aun grandes espacios libres sin edificar en el interior de la trama parcelaria.

El área delimitada dentro de la urbanización **La Oliva** incorpora algunos chalets que estaban fuera de la parcelación original. Este sector se podría ver afectado en el futuro por una vía estructural que enlace la parte alta de Tegueste en el entorno del Campo de Fútbol con San Luis, limitando los desarrollos urbanos futuros sólo al Norte de la vía. También dicho sector no se encuentra en su totalidad consolidado, siendo su ocupación edificatoria aun muy baja.

Siguiendo la carretera TF-121 se llega al **Casco de Tegueste**, el cual conserva un carácter rural con una ocupación edificatoria media, integrando el mayor número de manzanas en el Conjunto Histórico Artístico declarado Bien de Interés Cultural. Alrededor de la plaza de San Marcos se concentra también el mayor volumen de dotaciones públicas del municipio como su Ayuntamiento, Colegio de EGB, Centro Social, Terreno de Lucha, etc.

Este ámbito ha sido declarado Conjunto Histórico Artístico de acuerdo a la legislación de Patrimonio. Ello responde a la presencia de un carácter rural en el asentamiento cuyas pautas edificatorias responden a un componente más tradicional, existiendo por ello una mayor proporción de espacios libres en el interior de las parcelas y una importante presencia de arquitectura vernácula y vegetación con jardines perfectamente delimitados lo que lo diferencia respecto a otros enclaves del área metropolitana principal de Tenerife.

Dentro del Conjunto Histórico Artístico se encuentran también los sectores de Suelo Urbanizable de **Los Remedios** y **Los Laureles** divididos por uno de los accesos históricos y tradicionales de Tegueste, el camino de Los Laureles.

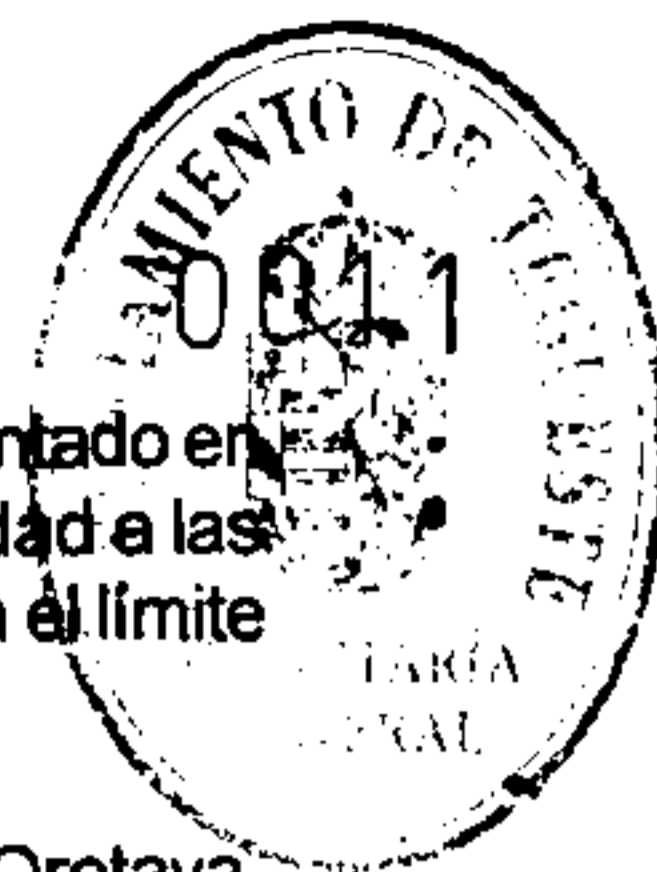
Una vez atravesado el casco de Tegueste hacia el Oeste y siguiendo la carretera TF-121 se encuentra una desviación viaria, la TF-1141 que conduce al barrio de **Pedro Álvarez**, el cual ha surgido alrededor de la iglesia y que con el asfaltado del camino de acceso a la carretera de La Laguna a Bajamar, se ha extendido siguiendo su trazado. En esta zona en los próximos años se producirá un gran desarrollo debido a la aparición de la Vía de Ronda de La Laguna, produciéndose la instalación de un importante volumen de población.

El ámbito de **Pedro Álvarez** ha recogido fundamentalmente como Suelo Urbano a la franja edificada a ambos lados de la llamada Calle del Medio o Camino de Pedro Álvarez, así como otras calles y caminos que están dando servicio a pequeñas parcelaciones en las laderas de la montaña de la Orilla.

Siguiendo el eje de la carretera TF-121 se encuentran las áreas del **Palomar** y **Cuesta de San Bernabé**, caracterizadas por su reciente aparición y por desarrollarse siguiendo el trazado de la vía, estando en la actualidad en vías de consolidación. Estas dos zonas están separadas por medio del barranco de Los Núñez.

Por último, y en el borde con el municipio de La Laguna, se sitúa el barrio de **Las Canteras** que

tiene su principal desarrollo en aquel municipio. Debido al fuerte desarrollo clandestino experimentado en los últimos años, ha crecido de una forma alarmante, siendo su principal problema la accesibilidad a las viviendas a las que se llega por caminos muy tortuosos y pendientes. Dicha zona se encuentra en el límite municipal de Tegueste.



El barrio más al sur de Tegueste, colindante con la Autopista TF-5 de Santa Cruz a La Orotava, es **El Portezuelo** que comunica con el casco de Tegueste a través de la carretera TF-154. El Portezuelo se caracteriza por su gran densidad de ocupación y por encontrarse en un área con una difícil topografía, siendo su principal problema la comunicación con el eje viario que supone la Autopista y sus vías de servicio. Este área se encuentra falta de dotaciones al encontrarse lejos del núcleo urbano

Continuando la carretera TF-154 de conexión entre la Autopista y el Casco de Tegueste se encuentra **La Padilla Alta**, núcleo rural formado por un pequeño grupo de casas de crecimiento espontáneo sin una estructura urbana clara, y con una ocupación edificatoria relativamente baja al cual se accede desde el municipio de la Laguna a través de Guamasa.

En la desviación de la carretera hacia el Valle del Socorro después de pasar La Padilla Alta se encuentra la **Padilla Baja** donde se han incluido como urbanos los conjuntos de edificios que existen. Entre ellos, el grupo de chalets próximos a la carretera de El Socorro y la balsa del Valle de Molina. Para mejorar el trazado de esta carretera se ha previsto un pequeño desvío que corrige el tortuoso trazado que actualmente tiene.

Siguiendo la TF-154 se localiza **Santo Domingo**, pequeña agrupación de casas, la cual se desarrolla a lo largo de la carretera, siendo una zona poco consolidada.

Al llegar al barrio de **San Gonzalo**, la aparición de una parcelación irregular ha causado una distorsión notable de la organización del conjunto del núcleo de **El Socorro**, teniendo actualmente esta urbanización tanto peso como el resto del barrio.

San Gonzalo ha crecido ante la fuerte demanda de suelo para residencia, donde su posición cercana al área metropolitana y un buen acceso le confieren un atractivo indudable junto a la magnífica calidad ambiental. En esta zona su tipo edificatorio básico es de edificación aislada con lo que se consagra un bajo impacto paisajístico y una elevada proporción de vegetación y arbolado. Una reciente incorporación fruto de la aprobación de la Delimitación del Suelo Urbano de 1992 es la Urbanización de El Espinal que se puede considerar como una ampliación hacia el Norte de San Gonzalo.

Se ha previsto una nueva vía que estructure al conjunto de ámbitos que componen el barrio, la Variante del Socorro, que pasará a constituirse en la principal vía que articulará a todo el sector, los accesos a las distintas urbanizaciones y parcelaciones se efectúa desde vías auxiliares que desvinculan el tráfico de paso del de los residentes.

El límite Norte del barrio de **El Socorro**, se ha organizado alrededor de la vieja iglesia, siendo este uno de los primeros asentamientos de la comarca, conocido antiguamente como Tegueste el Nuevo. Su desarrollo actual ha tenido origen en el cruce de la carretera con el Camino del Pico, expandiéndose en sucesivos loteamientos hacia el Norte. Un grupo importante de edificios ha tendido a concentrarse a lo largo de la carretera entre la ermita de San Gonzalo y la Iglesia de El Socorro, provocando un serio problema, al existir un contacto muy directo entre las casas y la carretera a su paso por el núcleo.

La posible expansión del barrio se ha situado hacia el Norte, enlazando con la zona de la antigua iglesia de El Socorro

PGO DE TEGUESTE
 Adaptación Básica a la Ley 1/2000
ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Ámbito	Sup Bruta	APROVECHAMIENTOS		DOTACIONES		
		Manzanas m2 netos	Estimación Nº Viviendas	Red Viaria m2s	Espacios Libres m2s	Equipamiento Público m2s
EL SOCORRO		1.330	13			
		3.982	41			
		36.462	374			365
		236	2			
		716	6		1.817	1.494
		9.257	95			
		6.538	68			
Totales EL SOCORRO	100.376	58.521	599	38.179	1.817	1.859
SAN GONZALO		16.467	45		656	613
		15.339	41		800	
		9.693	19			
		102.366	317		14.836	
Totales SAN GONZALO	182.218	143.865	422	21.448	16.292	613
LOMO DE LAS RÍAS	24.640	20.213	210	3.083	834	510
SAN LUIS		86.711	575			1.625
		50.839	506		3.847	932
Totales SAN LUIS	209.950	137.550	1.081	65.996	3.847	2.557
TAMARCO		83.135	227		8.413	2.697
		17.122	46			1.833
Totales TAMARCO	137.294	100.257	273	24.094	8.413	4.530
EL GOMERO		48.033	210		3.000	
		73.931	676		2.898	12.485
Totales EL GOMERO	186.844	121.964	886	46.497	5.898	12.485
LAS TOSCAS		116.208	1.226		5.623	7.778
		69.302	949		4.590	11.461
Totales LAS TOSCAS	294.156	185.510	2.175	79.194	10.213	19.239
LA OLIVA		114.187	987		12.342	
		54.765	1.209		1.339	
Totales LA OLIVA	253.170	168.952	2.196	70.537	13.681	
TEGUESTE	309.119	164.948	985	92.725	42.488	8.958
EL NACIENTE	60.435	45.442	122	11.831	3.162	
COCO	6.284	4.537	12	1.747		



PGO DE TEGUESTE
 Adaptación Básica a la Ley 1/2000
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

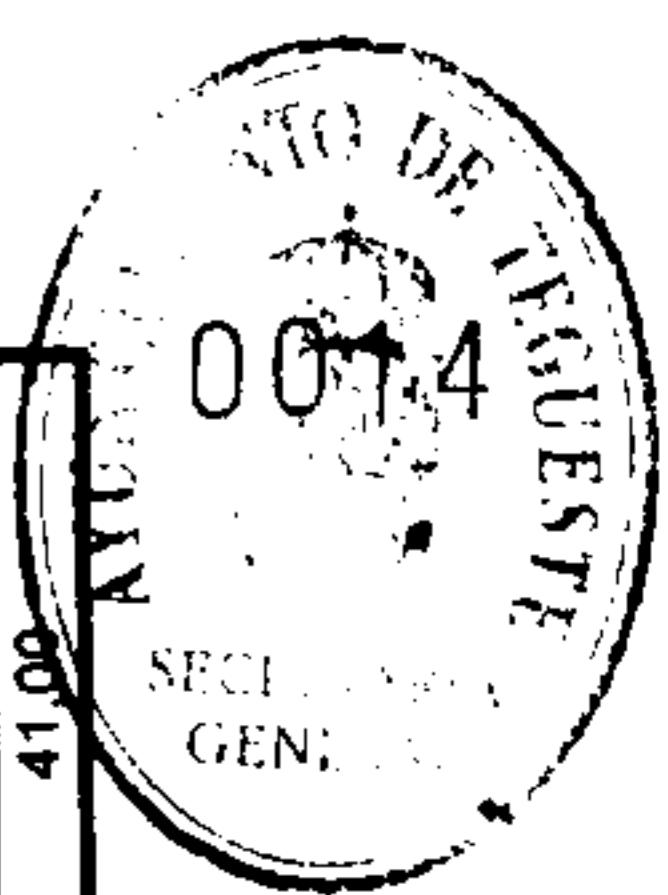
Ámbito	Sup Bruta	APROVECHAMIENTOS		DOTACIONES		
		Manzanas m2 netos	Estimación Nº Viviendas	Red Viaria m2s	Espacios Libres m2s	Equipamiento Público m2s
CIUDAD DEPORTIVA					3.029	37.140
					13.272	30.613
Totales C. DEPORTIVA	110.116			26.062	16.301	67.753
PEDRO ÁLVAREZ		53.930	249			
		121.425	1.089		2.332	4.823
Totales P. ÁLVAREZ	236.669	175.355	1.338	54.159	2.332	4.823
EL PALOMAR		49.991	128			
		28.303	76			
Totales EL PALOMAR	113.224	78.294	204	34.930		
S. BERNABÉ		6.324	17			
		42.716	143			
Faria		57.810	361			
Totales S. BERNABÉ	121.004	106.850	521	14.154		
LAS CANTERAS		12.041	68			
		59.629	542		516	
Totales	109.500	71.670	610	37.314	516	
SANTO DOMINGO		17.580	48			8.469
		2.632	22			
Totales	37.148	20.212	70	8.467		8.469
LA PADILLA ALTA		9.572	26			
		1.456	4			
Totales	13.820	11.028	30	2.792		
LA PADILLA BAJA		13.103	135			
		4.787	49			
Totales	24.348	17.890	184	6.458		
EL PORTEZUELO	365.388	199.813	1.614	127.127	21.076	17.372

RESUMEN ORDEN. PORMENORIZADA	Sup Bruta	APROVECHAMIENTOS		DOTACIONES		
		Manzanas m2 netos	Estimación Nº Viviendas	Red Viaria m2s	Espacios Libres m2s	Equipamiento Público m2s
	2.895.703	1.832.871	13.639	766.794	146.870	149.168

47	26,48	10,77	10,94
Viv/Ha	%	m2/viv	m2/viv

ORDENACION POR AMENORIZADA DEL PLAN DE OBRAS DE INGENIERIA

PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº TOTAL VIVIENDAS		
P-0.2.1	S.URB. 1.1 EL SOCORRO	1.1.01a	1.330	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.663	120	13,00		
		TOTAL 1.1	1.330						13,00		
		S.URB. 1.2 EL SOCORRO	1.2.01a	3.982	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.978	120	41,00	
			TOTAL 1.2	3.982						41,00	
			S.URB. 1.3 EL SOCORRO	1.3.01	943	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.179	120	9,00
				1.3.02	1.548	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.935	120	16,00
				1.3.03	2.170	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.713	120	22,00
				1.3.04	2.582	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.228	120	26,00
				1.3.05	1.381	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.726	120	14,00
				1.3.06	4.732	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.915	120	49,00
				1.3.07	8.635	CT	RESIDENCIAL	1,25	10.794	120	89,00
				1.3.08	4.661	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.826	120	48,00
				1.3.09	2.366	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.958	120	24,00
				1.3.10	4.330	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.413	120	45,00
				1.3.11a	3.114	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.893	120	32,00
1.3.12a	365			E	RESIDENCIAL	1,25	456				
TOTAL 1.3	36.827								374,00		
P-0.2.2	S.URB. 1.4 SAN GONZALO	1.4.01	556	P	PLAZA						
		1.4.02a	12.691	AE	RESIDENCIAL	0,50	6.346	180	35,00		
		1.4.03	3.383	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.692	180	9,00		
		1.4.04a	613	E (AE)	EQUIPAMIENTO	0,50	307				
		1.4.05a	393	AE	RESIDENCIAL	0,50	197	120	1,00		
		TOTAL 1.4	17.736							45,00	
		S.URB. 1.1 EL SOCORRO	1.1.01b	236	CT	RESIDENCIAL	1,25	295	120	2,00	
			TOTAL 1.1	236						2,00	
			S.URB. 1.2 EL SOCORRO	1.2.01b	48	CT	RESIDENCIAL	1,25	60	120	
				1.2.02	668	CT	RESIDENCIAL	1,25	835	120	6,00
1.2.03	1.817			P	PLAZA						
1.2.04	410			E (CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	513				
1.2.05	1.084			E (CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	1.355				
TOTAL 1.2	4.027								6,00		
S.URB. 1.4 SAN GONZALO	1.4.13b			2.842	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.421	180	7,00	
	1.4.17b	8.095		AE	RESIDENCIAL	0,50	4.048	180	22,00		
	1.4.18a	800	P	PLAZA							
	1.4.19a	3.622	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.811	180	10,00			
	1.4.20a	780	AE	RESIDENCIAL	0,50	390	180	2,00			
	TOTAL 1.4	16.139						41,00			



PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	MZ. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº VIVIENDAS
P-0.2.2	S.URB. 2.1 LOMO LAS RIAS	2.1.01	10.867	CT	RESIDENCIAL	1,25	13.584	120	113,00
		2.1.02	834	P	PLAZA				
		2.1.03	510	E (CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	638		
		2.1.04	9.346	CT	RESIDENCIAL	1,25	11.683	120	97,00
	TOTAL 2.1		21.557						210,00
	S.URB. 3.1 SAN LUIS	3.1.01	11.975	AI	RESIDENCIAL	0,50	5.988	180	33,00
		3.1.02	8.871	AE	RESIDENCIAL	0,50	4.436	180	24,00
		3.1.03	6.711	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.356	180	18,00
		3.1.04	6.622	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.311	180	18,00
		3.1.05	4.059	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.074	120	42,00
		3.1.06	3.690	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.613	120	38,00
		3.1.07	5.425	CT	RESIDENCIAL	1,25	6.781	120	56,00
		3.1.08	2.774	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.468	120	28,00
		3.1.09	3.052	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.815	120	31,00
		3.1.10	7.522	CT	RESIDENCIAL	1,25	9.403	120	78,00
		3.1.11	1.674	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.093	120	17,00
		3.1.12	1.625	E (CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	2.031		
		3.1.13	459	CT	RESIDENCIAL	1,25	574	120	4,00
		3.1.14	3.058	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.823	120	31,00
		3.1.15	3.143	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.929	120	32,00
		3.1.16	4.804	CT	RESIDENCIAL	1,25	6.005	120	50,00
		3.1.17	3.085	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.856	120	32,00
		3.1.18a	4.021	AI	RESIDENCIAL	0,50	2.011	180	11,00
		3.1.19a	2.837	AI	RESIDENCIAL	0,50	1.419	180	7,00
		3.1.20a	609	AI	RESIDENCIAL	0,50	305	180	1,00
		3.1.21a	2.320	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.900	120	24,00
	TOTAL 3.1		88.336				0		575,00
	S.URB. 3.2 TAMARCO	3.2.01	4.849	AI	RESIDENCIAL	0,50	2.425	180	13,00
		3.2.02	36.291	AI	RESIDENCIAL	0,50	18.146	180	100,00
		3.2.03	1.997	E (AI)	EQUIPAMIENTO	0,50	999		
		3.2.04	218	P	PLAZA				
		3.2.05	999	P	PLAZA				
		3.2.06	681	P	PLAZA				
		3.2.07	1.321	P	PLAZA				
		3.2.08	696	P	PLAZA				
		3.2.09	6.189	AI	RESIDENCIAL	0,50	3.095	180	17,00
		3.2.10	7.745	AI	RESIDENCIAL	0,50	3.873	180	21,00
		3.2.11	700	E (AI)	EQUIPAMIENTO	0,50	350		



ORDENACION POR MIERIAZADA DEL PLAN ORDENAMIENTO TERRITORIAL



PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº VIVIENDAS	
P-0.2.2		3.2.12	14.447	AI	RESIDENCIAL	0,50	7.224	180	40,00	
		3.2.13	6.682	AI	RESIDENCIAL	0,50	3.341	180	18,00	
		3.2.14	1.148	P	PLAZA					
		3.2.15	2.265	P	PLAZA					
		3.2.16	883	P	PLAZA					
		3.2.17a	202	P	PLAZA					
		3.2.18	4.787	AI	RESIDENCIAL	0,50	2.394	180	13,00	
		3.2.19a	2.145	AI	RESIDENCIAL	0,50	1.073	180	5,00	
		TOTAL 3.1			94.245					227,00
		S.URB. 3.3 EL GOMERO		3.3.01	1.525	AI	RESIDENCIAL	0,50	763	180
3.2.02	4.778			AI	RESIDENCIAL	0,50	2.389	180	13,00	
3.2.03	1.733			AI	RESIDENCIAL	0,50	867	180	4,00	
3.2.04	6.972			AI	RESIDENCIAL	0,50	3.486	180	19,00	
3.2.05	3.289			AI	RESIDENCIAL	0,50	1.645	180	9,00	
3.2.06a	3.503			EI	EQUIPAMIENTO	1,00	3.503			
3.2.07	5.190			AI	RESIDENCIAL	0,50	2.595	180	14,00	
3.2.08a	4.749			CT	RESIDENCIAL	1,25	5.936	120	49,00	
3.2.09	1.402			AI	RESIDENCIAL	0,50	701	180	3,00	
3.2.10	2.117			P	PLAZA					
3.2.11	2.212			CT	RESIDENCIAL	1,25	2.765	120	23,00	
3.2.12	2.625			CT	RESIDENCIAL	1,25	3.281	120	27,00	
3.2.13a	2.299			CT	RESIDENCIAL	1,25	2.874	120	23,00	
3.2.14	3.290			AI	RESIDENCIAL	0,50	1.645	180	9,00	
3.2.15a	4.244			AI	RESIDENCIAL	0,50	2.122	180	11,00	
3.2.16a	222			CT	RESIDENCIAL	1,25	278	120	2,00	
3.2.17a	883			P	PLAZA					
TOTAL 3.1			51.033					210,00		

PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº VIVIENDAS		
P-0.2.3	S.URB. 3.1 SAN LUIS	3.1.18b	24	AI	RESIDENCIAL	0,50	12	180			
		3.1.19b	1.318	AI	RESIDENCIAL	0,50	659	180	3,00		
		3.1.20b	1.151	AI	RESIDENCIAL	0,50	576	180	3,00		
		3.1.21b	2.275	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.844	120	23,00		
		3.1.22	4.149	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.186	120	43,00		
		3.1.23	7.320	CT	RESIDENCIAL	1,25	9.150	120	76,00		
		3.1.24	932	P	PLAZA						
		3.1.25	16.124	CT	RESIDENCIAL	1,25	20.155	120	167,00		
		3.1.26	8.071	CT	RESIDENCIAL	1,25	10.089	120	84,00		
		3.1.27	1.270	CT	EQUIPAMIENTO	1,25	1.588	120	13,00		
		3.1.28	810	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.013	120	8,00		
		3.1.29	2.165	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.706	120	22,00		
		3.1.30	6.162	CT	RESIDENCIAL	1,25	7.703	120	64,00		
		3.1.31	3.847	P	PLAZA						
		TOTAL 3.1			55.618						506,00
		S.URB. 3.2 TAMARCO		3.2.02b	3.964	AI	RESIDENCIAL	0,50	1.982	180	11,00
				3.2.17b	1.163	P	RESIDENCIAL				
		3.2.19b	3.150	AI	RESIDENCIAL	0,50	1.575	180	8,00		
		3.2.20	670	P	RESIDENCIAL						
		3.1.21	5.675	AI	RESIDENCIAL	0,50	2.838	180	15,00		
		3.1.22	4.333	AI	RESIDENCIAL	0,50	2.167	180	12,00		
TOTAL 3.2			18.955						46,00		
S.URB. 3.3 EL GOMERO		3.3.06b	5.137	EI	INDUSTRIAL	1,00	5.137		9,00		
		3.3.08b	952	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.190	120	6,00		
		3.3.13b	659	CT	RESIDENCIAL	1,25	824	120	6,00		
		3.3.16b	2.811	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.514	120	29,00		
		3.3.15b	134	AI	RESIDENCIAL	0,50	67	180	0,00		
		3.3.18	3.174	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.968	120	33,00		
		3.3.19	3.811	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.764	120	39,00		
		3.3.20	2.028	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.535	120	21,00		
		3.3.21	1.585	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.981	120	16,00		
		3.3.22	1.888	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.360	120	19,00		
		3.3.23	3.583	AI	RESIDENCIAL	0,50	1.792	180	9,00		
		3.3.24	2.166	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.708	120	22,00		
		3.3.25	2.289	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.861	120	23,00		
		3.3.26	2.740	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.425	120	27,00		
		3.3.27	2.063	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.579	120	21,00		
		3.3.28	2.386	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.983	120	24,00		
		3.3.29	6.884	CT	RESIDENCIAL	1,25	8.605	120	71,00		
		3.3.30	5.070	CT	RESIDENCIAL	1,25	6.338	120	52,00		
		3.3.31	4.495	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.619	120	46,00		



PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº VIVIENDAS
P-0.2.3	S.URB. 3.4 LAS TOSCAS	3.4.01	2.242	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.803	120	23,00
		3.4.02	1.483	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.854	120	15,00
		3.4.03	7.686	CT	RESIDENCIAL	1,25	9.608	120	80,00
		3.4.04	6.173	CT	RESIDENCIAL	1,25	7.716	120	64,00
		3.4.05	1.595	P	PLAZA				
		3.4.06	2.699	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.374	120	28,00
		3.4.07	2.800	AJ	RESIDENCIAL	2,00	5.600	180	31,00
		3.4.08	3.752	AJ	RESIDENCIAL	3,00	11.256	180	62,00
		3.4.09	247	P	PLAZA				
		3.4.10	436	E(CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	545		
		3.4.11	1.910	P	PLAZA				
		3.4.12	8.167	CT	RESIDENCIAL	1,25	10.209	120	85,00
		3.4.13	2.315	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.894	120	24,00
		3.4.14	1.496	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.870	120	15,00
		3.4.15	9.250	CT	RESIDENCIAL	1,25	11.563	120	96,00
		3.4.16	621	CT	RESIDENCIAL	1,25	776	120	6,00
		3.4.17	1.402	P	PLAZA				
		3.4.18	3.147	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.934	120	32,00
		3.4.19	2.239	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.799	120	23,00
		3.4.20	37	P	PLAZA				
		3.4.21	37	P	PLAZA				
		3.4.22	37	P	PLAZA				
		3.4.23	37	P	PLAZA				
		3.4.24	2.340	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.925	120	24,00
		3.4.25	2.715	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.394	120	28,00
		3.4.26	5.319	CT	RESIDENCIAL	1,25	6.649	120	55,00
		3.4.27	1.652	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.065	120	17,00
		3.4.28	1.555	P	PLAZA				
		3.4.29	6.170	CT	RESIDENCIAL	1,25	7.713	120	64,00
		3.4.30	8.181	CT	RESIDENCIAL	1,25	10.226	120	85,00
		3.4.31	4.367	E(CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	5.459		
		3.4.32	7.707	CT	RESIDENCIAL	1,25	9.634	120	80,00
		3.4.33	774	CT	RESIDENCIAL	1,25	968	120	8,00
		3.4.34	176	CT	EQUIPAMIENTO	1,25	220	120	1,00
		3.4.35	2.513	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.141	120	26,00
		3.4.36	1.517	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.896	120	15,00
		3.4.37	1.812	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.265	120	18,00
		3.4.38	1.265	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.581	120	13,00
		3.4.39	232	CT	EQUIPAMIENTO	1,25	290	120	2,00
		3.4.40	4.508	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.635	120	46,00
		3.4.41	7.005	CT	RESIDENCIAL	1,25	8.756	120	72,00
		3.4.42a	7.569	CT	RESIDENCIAL	1,25	9.461	120	78,00

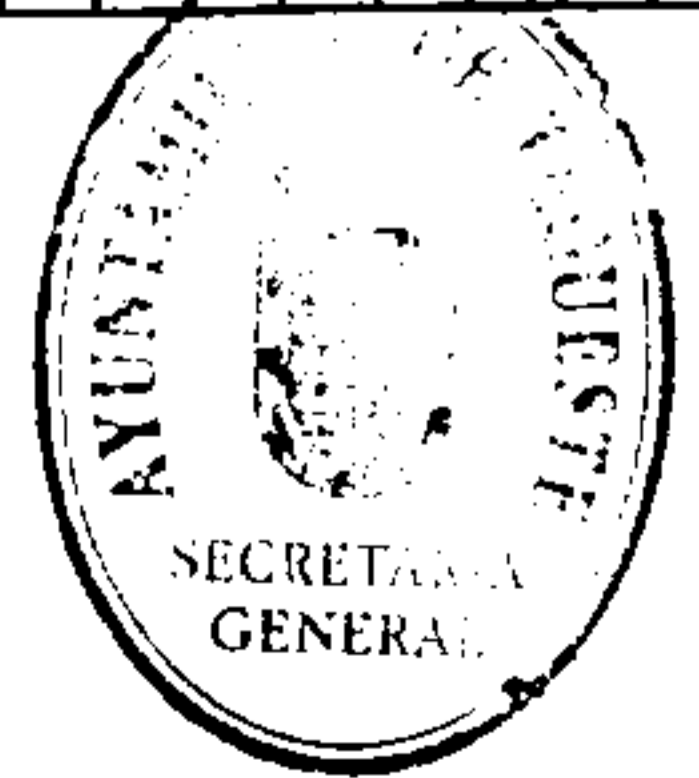


ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN DEL P.O. DE REGULETERA

PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº VIVIENDAS		
P-0.2.4	S.URB. 3.5 LA OLIVA	3.4.42b	820	E(CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	1.025				
		3.4.43a	440	CT	RESIDENCIAL	1,25	550	120	4,00		
		3.4.44	577	P	PLAZA						
		3.4.45	344	P	PLAZA						
		3.4.46a	243	AD	RESIDENCIAL	3,00	729	120	6,00		
		TOTAL 3.4	129.609							1.226,00	
		P-0.2.4	S.URB. 3.5 LA OLIVA	3.5.26b	535	AD	RESIDENCIAL	3,00	1.605	120	13,00
				3.5.29b	1.324	AJ	RESIDENCIAL	3,00	3.972	120	33,00
				3.5.29c	1.362	AD	RESIDENCIAL	3,00	4.086	120	34,00
				3.5.31b	3.046	AD	RESIDENCIAL	3,00	9.138	120	76,00
				3.5.32	169	P	PLAZA				
				3.5.33	734	P	PLAZA				
				3.5.34	185	P	PLAZA				
				3.5.35	251	P	PLAZA				
				3.5.36	8.135	AD	RESIDENCIAL	3,00	24.405	120	203,00
3.5.37	3.816			AD	RESIDENCIAL	3,00	11.448	120	95,00		
3.5.38	5.224			AD	RESIDENCIAL	3,00	15.672	120	130,00		
3.5.39	1.677			AJ	RESIDENCIAL	3,00	5.031	120	41,00		
3.5.40	4.907			AD	RESIDENCIAL	3,00	14.721	120	122,00		
3.5.41	1.877			AJ	RESIDENCIAL	3,00	5.631	120	46,00		
3.5.42	3.912			AD	RESIDENCIAL	3,00	11.736	120	97,00		
3.5.43	5.119			AD	RESIDENCIAL	3,00	15.357	120	127,00		
3.5.44	5.598			AD	RESIDENCIAL	3,00	16.794	120	139,00		
3.5.45	2.260			AD	RESIDENCIAL	2,00	4.520	120	37,00		
3.5.46	5.973			AI	RESIDENCIAL	0,50	2.987	180	16,00		
TOTAL 3.5	56.104									1.209,00	
P-0.2.4	S.URB. 3.4 LAS TOSCAS	3.4.33b	167	CT	RESIDENCIAL	1,25	209	120	1,00		
		3.4.34b	596	CT	RESIDENCIAL	1,25	745	120	6,00		
		3.4.36b	614	CT	RESIDENCIAL	1,25	768	120	6,00		
		3.4.39b	3.867	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.834	120	40,00		
		3.4.42c	11.485	CT	RESIDENCIAL	1,25	14.356	120	119,00		
		3.4.43b	211	E(CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	264				
		3.4.46b	3.625	AD	RESIDENCIAL	3,00	10.875	120	90,00		
		3.4.47	5.690	CT	RESIDENCIAL	1,25	7.113	120	59,00		
		3.4.48	5.609	E(CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	7.011				
		3.4.49	3.244	E(CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	4.055				
		3.4.50	2.141	P	PLAZA						
		3.4.51	565	CT	RESIDENCIAL	1,25	706	120	5,00		
		3.4.52	693	CT	RESIDENCIAL	1,25	866	120	7,00		
		3.4.53	1.252	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.565	120	13,00		
		3.4.54	4.217	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.271	120	43,00		



PLANO	BARRIO (S. URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº VIVIENDAS
		3.4.55	3.805	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.756	120	39,00
		3.4.56	3.458	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.323	120	36,00
		3.4.57	2.716	AD	RESIDENCIAL	3,00	8.148	120	67,00
		3.4.58	2.630	AD	RESIDENCIAL	3,00	7.890	120	65,00
		3.4.59	289	P	PLAZA				
		3.4.60	1.947	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.434	120	20,00
		3.4.61	2.214	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.768	120	23,00
		3.4.62	3.163	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.954	120	32,00
		3.4.63	6.074	CT	RESIDENCIAL	1,25	7.593	120	63,00
		3.4.64	2.397	E(CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	2.996		
		3.4.65	1.852	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.315	120	
		3.4.66	310	P	PLAZA				
		3.4.67	5.671	AD	RESIDENCIAL	3,00	17.013	120	141,00
		3.4.68	1.585	P	PLAZA				
		3.4.69	1.513	AD	RESIDENCIAL	3,00	4.539	120	37,00
		3.4.70	1.488	AD	RESIDENCIAL	3,00	4.464	120	37,00
		3.4.71	265	P	PLAZA				
			85.353						949,00
		TOTAL 3.4							
			2.881	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.601	120	30,00
		3.6.02	1.060	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.325	120	11,00
		3.6.03	3.863	CA	RESIDENCIAL	0,90	3.477	180	19,00
		3.6.04	2.911	CA	RESIDENCIAL	0,90	2.620	180	14,00
		3.6.05	3.556	P	PLAZA				
		3.6.06	650	CA	RESIDENCIAL	0,90	585	180	3,00
		3.6.07	2.969	CA	RESIDENCIAL	0,90	2.672	180	14,00
		3.6.08	17.612	CA	RESIDENCIAL	0,90	15.851	180	88,00
		3.6.09	303	E(CA)	EQUIPAMIENTO	0,90	273		
		3.6.10	1.804	CA	RESIDENCIAL	0,90	1.624	180	9,00
		3.6.11	141	P	PLAZA				
		3.6.12	497	E(CA)	EQUIPAMIENTO	0,90	447		
		3.6.13	3.057	P	PLAZA				
		3.6.14	731	E(CA)	EQUIPAMIENTO	0,90	658		
		3.6.15	5.254	CA	RESIDENCIAL	0,90	4.729	180	26,00
		3.6.16	289	E(CA)	EQUIPAMIENTO	0,90	260		
		3.6.17	6.302	CA	RESIDENCIAL	0,90	5.672	180	31,00
		3.6.18	708	P	PLAZA				
		3.6.19	535	E(CA)	EQUIPAMIENTO	0,90	482		
		3.6.20	601	E(CA)	EQUIPAMIENTO	0,90	541		
		3.6.21	2.022	AD	RESIDENCIAL	2,00	4.044	120	33,00
		3.6.22	3.822	AD	RESIDENCIAL	3,00	11.466	120	95,00
		3.6.23	335	P	PLAZA				
		3.6.24	991	E(CA)	EQUIPAMIENTO	0,90	892		



ORDENACION POR MENORIZADA DEL P.S.O. DE TEGUESTE

0022

PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº VIVIENDAS
3.6.25		CA	3.436	CA	RESIDENCIAL	0,90	3.092	180	17,00
3.6.26		CA	9.618	CA	RESIDENCIAL	0,90	8.656	180	48,00
3.6.27		AD	5.101	AD	RESIDENCIAL	3,00	15.303	120	127,00
3.6.28		P	512	P	PLAZA				
3.6.29		P	528	P	PLAZA				
3.6.30		P	591	P	PLAZA				
3.6.31		CA	1.873	CA	RESIDENCIAL	0,90	1.686	180	9,00
3.6.32		P	9.455	P	PLAZA				
3.6.33		CA	835	CA	RESIDENCIAL	0,90	752	180	4,00
3.6.34		P	926	P	PLAZA				
3.6.35		P	1.586	P	PLAZA				
3.6.36		P	940	P	PLAZA				
3.6.37		AI	7.400	AI	RESIDENCIAL	0,50	3.700	180	20,00
3.6.38		E(AI)	5.011	E(AI)	EQUIPAMIENTO	0,50	2.506		
3.6.39		AI	4.020	AI	RESIDENCIAL	0,50	2.010	180	11,00
3.6.40		AI	6.385	AI	RESIDENCIAL	0,50	3.193	180	17,00
3.6.41		CT	5.373	CT	RESIDENCIAL	1,25	6.716	120	55,00
3.6.42		AI	1.982	AI	RESIDENCIAL	0,50	991	180	5,00
3.6.43		CT	6.433	CT	RESIDENCIAL	1,25	8.041	120	67,00
3.6.44		CT	421	CT	RESIDENCIAL	1,25	526	120	4,00
3.6.45		P	150	P	PLAZA				
3.6.46		CT	793	CT	RESIDENCIAL	1,25	991	120	8,00
3.6.47		CA	1.263	CA	RESIDENCIAL	0,90	1.137	180	6,00
3.6.48		P	104	P	PLAZA				
3.6.49		CT	949	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.186	120	9,00
3.6.50		CT	486	CT	RESIDENCIAL	1,25	608	120	5,00
3.6.51		P	2.067	P	PLAZA				
3.6.52		AI	2.158	AI	RESIDENCIAL	0,50	1.079	180	5,00
3.6.53		AI	8.949	AI	RESIDENCIAL	0,50	4.475	180	24,00
3.6.54		AI	3.059	AI	RESIDENCIAL	0,50	1.530	180	8,00
3.6.55		AI	801	AI	RESIDENCIAL	0,50	401	180	2,00
3.6.56		P	4.705	P	PLAZA				
3.6.57		P	2.862	P	PLAZA				
3.6.58		CA	492	CA	RESIDENCIAL	0,90	443	180	2,00
3.6.59		CA	1.078	CA	RESIDENCIAL	0,90	970	180	5,00
3.6.60		CA	1.725	CA	RESIDENCIAL	0,90	1.553	180	8,00
3.6.61		CA	3.656	CA	RESIDENCIAL	0,90	3.290	180	18,00
3.6.62		CA	2.002	CA	RESIDENCIAL	0,90	1.802	180	10,00
3.6.63		CA	8.626	CA	RESIDENCIAL	0,90	7.763	180	43,00
3.6.64		CA	1.850	CA	RESIDENCIAL	0,90	1.665	180	9,00
3.6.65		P	545	P	PLAZA				
3.6.66		AI	8.623	AI	RESIDENCIAL	0,50	4.312	180	23,00



PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº VIVIENDAS
		3.6.67	1.937	CA	RESIDENCIAL	0,90	1.743	180	9,00
		3.6.68	9.162	AI	RESIDENCIAL	0,50	4.581	180	25,00
		3.6.69	7.297	P	PLAZA				
		3.6.70	701	CA	RESIDENCIAL	0,90	631	180	3,00
		3.6.71	2.020	AI	RESIDENCIAL	0,50	1.010	180	5,00
		3.6.72	591	AI	RESIDENCIAL	0,50	296	180	1,00
		3.6.73	2.423	P	PLAZA				
	TOTAL 3.6		216.394						985,00
	CIUDAD DEPORTIVA SGE.2	S.G.E.01	1.873	P	PLAZA				
		S.G.E.02a	12.623	E(AI)	EQUIPAMIENTO	0,50	6.312		
		S.G.E.03	5.344	E(AI)	EQUIPAMIENTO	0,50	2.672		
		S.G.E.04	9.900	E(AI)	EQUIPAMIENTO	0,50	4.950		
		S.G.E.05a	9.273	E(AI)	EQUIPAMIENTO	0,50	4.637		
		S.G.E.06	357	P	PLAZA				
		S.G.E.07	403	P	PLAZA				
		S.G.E.08a	396	P	PLAZA				
	TOTAL S.G.E.		40.169						
	S.URB. 3.7 COCO	3.7.01	2.621	AI	RESIDENCIAL	0,50	1.311	180	7,00
		3.7.02	1.916	AI	RESIDENCIAL	0,50	958	180	5,00
	TOTAL 3.7		4.537						12,00
	S.URB. 4.2 LA ARANITA	4.2.01	1.636	CA	RESIDENCIAL	0,90	1.472	180	8,00
		4.2.02	1.950	CA	RESIDENCIAL	0,90	1.755	180	9,00
		4.2.03	1.027	P	PLAZA				
		4.2.04	947	CA	RESIDENCIAL	0,90	852	180	4,00
		4.2.05	325	P	PLAZA				
		4.2.06	1.008	CA	RESIDENCIAL	0,90	907	180	5,00
		4.2.07	225	P	PLAZA				
		4.2.08	953	CA	RESIDENCIAL	0,90	858	180	4,00
		4.2.09	2.223	CA	RESIDENCIAL	0,90	2.001	180	11,00
		4.2.10	893	CA	RESIDENCIAL	0,90	804	180	4,00
	TOTAL 4.2		11.187						45,00
	S.URB. 4.1 EL NACIENTE	4.1.01	6.831	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.416	180	18,00
		4.1.02	3.069	E(AE)	EQUIPAMIENTO	0,50	1.535		
		4.1.03	3.707	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.854	180	10,00
		4.1.04	1.653	AE	RESIDENCIAL	0,50	827	180	4,00
		4.1.05	7.052	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.526	180	19,00
		4.1.06	9.391	AE	RESIDENCIAL	0,50	4.696	180	26,00
		4.1.07	93	P	PLAZA				
		4.1.08	1.951	AE	RESIDENCIAL	0,50	976	180	5,00
		4.1.09	7.546	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.773	180	20,00
		4.1.10	7.311	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.656	180	20,00
	TOTAL 4.1		48.604						122,00



ORDENACIÓN POR MENORIZADA DEL P.B.O. DE REGUESTE

PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº VIVIENDAS
P-0.2.5	CIUDAD DEPORTIVA SGE.2	S.G.E.01b	9.924	P	PLAZA				
		S.G.E.02b	509	E(AI)	EQUIPAMIENTO	0,50	255	180	1,00
		S.G.E.05b	22.459	E(AI)	EQUIPAMIENTO	0,50	11.230	180	62,00
		S.G.E.08b	993	P	PLAZA				
		S.G.E.09b	2.355	P	PLAZA				
		S.G.E.10b	7.645	E(AI)	EQUIPAMIENTO	0,50	3.823	180	21,00
	TOTAL 3.6		43.885						84,00
	S.URB. 5.1 PEDRO ÁLVAREZ	5.1.01	653	AI	RESIDENCIAL	0,50	327	180	1,00
		5.1.02	6.366	AI	RESIDENCIAL	0,50	3.183	180	17,00
		5.1.03	5.586	AI	RESIDENCIAL	0,50	2.793	180	15,00
		5.1.04	8.925	AI	RESIDENCIAL	0,50	4.463	180	24,00
		5.1.05	953	AI	RESIDENCIAL	0,50	477	180	2,00
		5.1.06	2.514	AI	RESIDENCIAL	0,50	1.257	180	6,00
		5.1.07	4.699	AI	RESIDENCIAL	0,50	2.350	180	13,00
		5.1.08	587	AI	RESIDENCIAL	0,50	294	180	1,00
		5.1.09	6.559	AI	RESIDENCIAL	0,50	3.280	180	18,00
		5.1.10	3.138	AI	RESIDENCIAL	0,50	1.569	180	8,00
		5.1.11a	8.469	CT	RESIDENCIAL	1,25	10.586	120	88,00
		5.1.12a	5.265	CT	RESIDENCIAL	1,25	6.581	120	54,00
		5.1.13a	216	CT	RESIDENCIAL	1,25	270	120	2,00
	TOTAL 5.1		53.930						249,00
	S.URB. 5.2 EL PALMAR	5.2.01	19.416	AE	RESIDENCIAL	0,50	9.708	180	53,00
		5.2.02	11.574	AE	RESIDENCIAL	0,50	5.787	180	32,00
		5.2.03	9.536	AE	RESIDENCIAL	0,50	4.768	180	26,00
		5.2.04	3.752	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.876	180	10,00
		5.2.05	2.266	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.133	180	6,00
		5.2.06	447	AE	RESIDENCIAL	0,50	224	180	1,00
	TOTAL 5.2		46.991						128,00
	S.URB. 5.3 CUESTA S. BERNABÉ	5.3.01	3.691	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.846	180	10,00
		5.3.02	2.633	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.317	180	7,00
	TOTAL 5.3		6.324						17,00



ORDENACIÓN POR MENORIZADA DEL P.O. DE REGUESTE

PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº VIVIENDAS
P-0.2.6	S.URB. 5.1 PEDRO ÁLVAREZ	5.1.13b	7.013	CT	RESIDENCIAL	1,25	8.766	120	73,00
		5.1.11b	35	CT	RESIDENCIAL	1,25	44	120	0,00
		5.1.12b	6.434	CT	RESIDENCIAL	1,25	8.043	120	67,00
		5.1.14	6.374	CT	RESIDENCIAL	1,25	7.968	120	66,00
		5.1.15	6.042	CT	RESIDENCIAL	1,25	7.553	120	62,00
		5.1.16	2.231	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.789	120	23,00
		5.1.17	5.956	CT	RESIDENCIAL	1,25	7.445	120	62,00
		5.1.18	4.518	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.648	120	47,00
		5.1.19	7.190	CT	RESIDENCIAL	1,25	8.988	120	74,00
		5.1.20	926	P					
		5.1.21	378	E(CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	473		
		5.1.22	6.651	CT	EQUIPAMIENTO	1,25	8.314	120	69,00
		5.1.23	622	E(CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	778		
		5.1.24	5.832	CT	EQUIPAMIENTO	1,25	7.290	120	60,00
		5.1.25	3.356	CT	EQUIPAMIENTO	1,25	4.195	120	34,00
		5.1.26	3.070	CT	EQUIPAMIENTO	1,25	3.838	120	31,00
		5.1.27	4.371	CT	EQUIPAMIENTO	1,25	5.464	120	45,00
		5.1.28	802	E(CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	1.003		
		5.1.29	3.731	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.664	120	38,00
		5.1.30	3.021	E(CT)	EQUIPAMIENTO	1,25	3.776		
		5.1.31	7.511	CT	RESIDENCIAL	1,25	9.389	120	78,00
		5.1.32	5.450	CT	RESIDENCIAL	1,25	6.813	120	56,00
		5.1.33	1.408	P	RESIDENCIAL				
		5.1.34	9.173	CT	RESIDENCIAL	1,25	11.466	120	95,00
		5.1.35	5.075	CT	RESIDENCIAL	1,25	6.344	120	52,00
		5.1.36	3.195	AI	RESIDENCIAL	0,50	1.598	180	8,00
		5.1.37	815	AI	RESIDENCIAL	0,50	408	180	2,00
		5.1.38	4.319	AI	RESIDENCIAL	0,50	2.160	180	11,00
		5.1.39	13.083	AI	RESIDENCIAL	0,50	6.542	180	36,00
			128.580						1.089,00
	TOTAL 3.1								
	S.URB. 5.3 SAN BERNABÉ	5.3.01b	14.347	AE	RESIDENCIAL	0,50	7.174	180	39,00
		5.3.02b	9.796	AE	RESIDENCIAL	0,50	4.898	180	27,00
		5.3.03	18.573	AE	RESIDENCIAL	0,50	9.287	120	77,00
	TOTAL 5.3		42.716						143,00
	S.URB. 5.2 EL PALOMAR	5.2.06b	6.392	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.196	180	17,00
		5.2.07	4.762	AE	RESIDENCIAL	0,50	2.381	180	13,00
		5.2.08	6.973	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.487	180	19,00
		5.2.09	5.258	AE	RESIDENCIAL	0,50	2.629	180	14,00
		5.2.10	4.918	AE	RESIDENCIAL	0,50	2.459	180	13,00
	TOTAL 3.1		28.303						76,00



TOTAL 3.1

S.URB. 5.3 SAN BERNABÉ

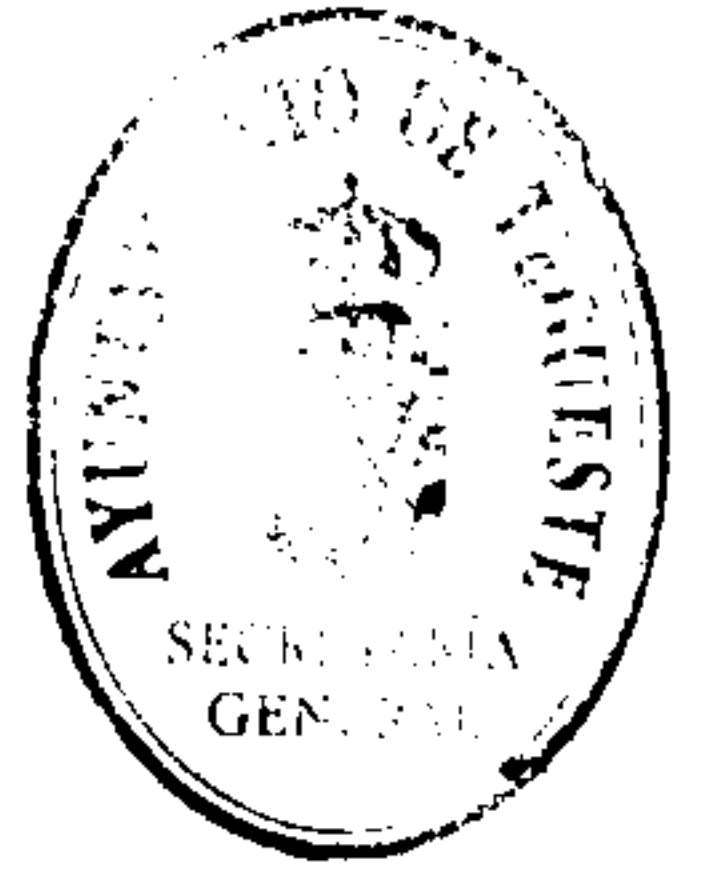
TOTAL 5.3

S.URB. 5.2 EL PALOMAR

TOTAL 3.1

ORDENACION POR MENORIZADA DEL P.B.O. DE REGUENTE

0026



PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº VIVIENDAS
S.URB. 13 FARIA		13.01	449	CT	RESIDENCIAL	1,25	561	120	4,00
		13.02	2.566	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.208	120	26,00
		13.03	4.323	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.404	120	45,00
		13.04	3.341	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.176	120	34,00
		13.05	1.731	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.164	120	18,00
		13.06	4.198	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.248	120	43,00
		13.07	1.893	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.366	120	19,00
		13.08	4.425	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.531	120	46,00
		13.09	4.054	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.068	120	42,00
		13.10	7.056	AI	RESIDENCIAL	0,50	3.528	180	19,00
		13.11	8.546	AI	RESIDENCIAL	0,50	4.273	180	23,00
		13.12	15.228	AI	RESIDENCIAL	0,50	7.614	180	42,00
TOTAL 13			57.810						361,00
S.URB. 6.1 LAS CANTERAS		6.1.01	2.732	AI	RESIDENCIAL	0,50	1.366	180	7,00
		6.1.02a	4.513	AI	RESIDENCIAL	0,50	2.257	180	12,00
		6.1.03a	449	CT	RESIDENCIAL	1,25	561	120	4,00
		6.1.04a	105	CT	RESIDENCIAL	1,25	131	120	1,00
		6.1.05	1.542	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.928	120	16,00
		6.1.06a	2.700	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.375	120	28,00
TOTAL 6.1			12.041						68,00

ORDENACION POR ZONAS DE USO DEL SUELO

PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	N° VIVIENDAS	
P-0.2.7	S.URB. 6.1 LAS CANTERAS	6.1.02b	9.528	AI	RESIDENCIAL	0,50	4.764	180	26,00	
		6.1.04b	7.263	CT	RESIDENCIAL	1,25	9.079	120	75,00	
		6.1.05b	14	CT	RESIDENCIAL	1,25	18	120	0,00	
		6.1.06b	123	CT	RESIDENCIAL	1,25	154	120	1,00	
		6.1.07	2.323	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.904	120	24,00	
		6.1.08	516	P	RESIDENCIAL					
		6.1.09	1.960	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.450	120	20,00	
		6.1.10	6.344	CT	RESIDENCIAL	1,25	7.930	120	66,00	
		6.1.11	1.564	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.955	120	16,00	
		6.1.12	14.064	CT	RESIDENCIAL	1,25	17.580	120	146,00	
		6.1.13	4.947	CT	RESIDENCIAL	1,25	6.184	120	51,00	
		6.1.14	1.520	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.900	120	15,00	
		6.1.15	827	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.034	120	8,00	
		6.1.16	751	CT	RESIDENCIAL	1,25	939	120	7,00	
		6.1.17	2.531	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.164	120	26,00	
		6.1.18	2.114	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.643	120	22,00	
		6.1.19	3.756	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.695	120	39,00	
		TOTAL 6.1			60.145					542,00
		P-0.2.8	S.URB. 1.3 EL SOCORRO	1.3.12b	1.492	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.865	120
1.3.13	1.649			CT	RESIDENCIAL	1,25	2.061	120	17,00	
1.3.14a	6.116			CT	RESIDENCIAL	1,25	7.645	120	63,00	
TOTAL 1.3			9.257					95,00		
	S.URB. 1.4 SAN GONZALO	1.4.03b	3.686	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.843	180	10,00	
		1.4.04b	2.489	E(AE)	E	0,50	1.245			
		1.4.09a	2.237	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.119	180	6,00	
		1.4.10a	1.281	AE	RESIDENCIAL	0,50	641	180	3,00	
TOTAL 1.4			9.693					19,00		
	S.URB. 7.1 SANTO DOMINGO	7.1.01a	8.469	E(AI)	E	0,50	4.235			
		7.1.02a	17.580	AI	RESIDENCIAL	0,50	8.790	180	48,00	
TOTAL 7.1			26.049					48,00		
	S.URB. 7.2 LA PADILLA ALTA	7.2.01	7.920	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.960	180	22,00	
		7.2.02a	1.652	AE	RESIDENCIAL	0,50	826	180	4,00	
TOTAL 7.2			9.572					26,00		
	S.URB. 7.3 LA PADILLA BAJA	7.3.01	8.484	CT	RESIDENCIAL	1,25	10.605	120	88,00	
		7.3.02	2.445	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.056	120	25,00	
		7.3.03a	963	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.204	120	10,00	
		7.3.04a	1.211	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.514	120	12,00	
TOTAL 13			13.103					135,00		



ORDENACION POR MENORIZADA DEL P.B. OMBE ARGUENTE

PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº VIVIENDAS		
P-0.2.9	S.URB. 1.4 SAN GONZALO	1.4.03c	468	AE	RESIDENCIAL	0,50	234	180	1,00		
		1.4.05c	1.146	AE	RESIDENCIAL	0,50	573	180	3,00		
		1.4.06b	2.006	P	P						
		1.4.07b	6.068	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.034	180	16,00		
		1.4.08b	10.198	AE	RESIDENCIAL	0,50	5.099	180	28,00		
		1.4.09b	1.246	AE	RESIDENCIAL	0,50	623	180	3,00		
		1.4.10b	6.287	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.144	180	17,00		
		1.4.11	727	P	P						
		1.4.12	466	P	P						
		1.4.13	4.972	AE	RESIDENCIAL	0,50	2.486	180	13,00		
		1.4.14	7.416	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.708	180	20,00		
		1.4.15	30.971	AE	RESIDENCIAL	0,50	15.486	180	86,00		
		1.4.16	1.298	P	P						
		1.4.17	651	P	P						
		1.4.18	5.152	CT	RESIDENCIAL	1,25	6.440	120	53,00		
		1.4.19	8.769	AE	RESIDENCIAL	0,50	4.385	180	24,00		
		1.4.20	4.951	AE	RESIDENCIAL	0,50	2.476	180	13,00		
		1.4.21	12.327	AE	RESIDENCIAL	0,50	6.164	180	34,00		
		1.4.22	2.395	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.198	180	6,00		
		1.4.23	9.688	P	P						
		TOTAL 1.4			117.202					317,00	
		S.URB. 1.3 EL SOCORRO			3.658	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.573	120	38,00
					2.880	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.600	120	30,00
TOTAL 1.3			6.538					68,00			
S.URB. 7.1 SANTO DOMINGO			2.632	E(AI)	E	0,50	1.316				
TOTAL 7.1			2.632								
S.URB. 7.3 LA PADILLA BAJA			2.181	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.726	120	22,00		
			2.606	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.258	120	27,00		
TOTAL 7.3			4.787					49,00			
S.URB. 7.2 LA PADILLA ALTA			1.456	AE	RESIDENCIAL	0,50	728	180	4,00		
TOTAL 7.2			1.456					4,00			



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O. DE TEGUESTE

PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	N° VIVIENDAS
P-0.11	S.URB. 8.1 EL PORTEZUELO	8.1.01	3.818	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.773	120	39
		8.1.02	3.162	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.953	120	32
		8.1.03	6.497	CT	RESIDENCIAL	1,25	8.121	120	67
		8.1.04	3.496	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.370	120	36
		8.1.05	1.917	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.396	120	19
		8.1.06	2.292	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.865	120	23
		8.1.07	9.499	CT	RESIDENCIAL	1,25	11.874	120	98
		8.1.08	2.045	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.556	120	21
		8.1.09	13.161	CT	RESIDENCIAL	1,25	16.451	120	137
		8.1.10	14.941	CT	RESIDENCIAL	1,25	18.676	120	155
		8.1.11	2.075	E	RESIDENCIAL	1,25	2.594		
		8.1.12	358	E	RESIDENCIAL	1,25	448		
		8.1.13	6.218	CT	RESIDENCIAL	1,25	7.773	120	64
		8.1.14	473	P	PLAZA				
		8.1.15	4.544	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.680	120	47
		8.1.16	7.607	CT	RESIDENCIAL	1,25	9.509	120	79
		8.1.17	4.278	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.348	120	44
		8.1.18	179	P	PLAZA				
		8.1.19	862	P	PLAZA				
		8.1.20	2.216	CT	RESIDENCIAL	1,25	2.770	120	23
		8.1.21	3.452	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.315	120	35
		8.1.22	3.172	CT	RESIDENCIAL	1,25	3.965	120	33
		8.1.23	780	P	PLAZA				
		8.1.24	1.100	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.375	120	11
		8.1.25	2.680	E	EQUIPAMIENTO	1,25	3.350	120	27
		8.1.26	4.447	CT	RESIDENCIAL	1,25	5.559	120	46
		8.1.27	357	P	PLAZA				
		8.1.28	5.771	CT	RESIDENCIAL	1,25	7.214	120	60
		8.1.29	2.383	P	PLAZA				
		8.1.30	2.505	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.253	180	6
		8.1.31	7.574	E	EQUIPAMIENTO	1,25	9.468		
		8.1.32	9.922	P	PLAZA				
		8.1.33	435	CT	RESIDENCIAL	1,25	544	120	4
		8.1.34	1.060	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.325	120	11
		8.1.35	308	P	PLAZA				
		8.1.36	32	P	PLAZA				
		8.1.37	1.264	P	PLAZA				
		8.1.38	234	P	PLAZA				
		8.1.39	9.949	CT	RESIDENCIAL	1,25	12.436	120	103
		8.1.40	885	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.106	120	
		8.1.41	3.343	E	EQUIPAMIENTO	1,25	4.179		
		8.1.42	3.206	CT	RESIDENCIAL	1,25	4.010	120	33



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.O. DE REGULETE

PLANO	BARRIO (S.URBANO)	MANZANA	M2. NETOS	ZONA	USOS CARACT.	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD NETA	STANDARD VIVIENDA	Nº VIVIENDAS		
P-0.11	S.URB. 8.1 EL PORTEZUELO	8.1.43	5.819	CT	RESIDENCIAL	1,25	7.274	120	60		
		8.1.44	473	P	PLAZA						
		8.1.45	3.809	P	PLAZA						
		8.1.46	5.318	CT	RESIDENCIAL	1,25	6.648	120	55		
		8.1.47	1.359	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.699	120	14		
		8.1.48	4.977	CT	RESIDENCIAL	1,25	6.221	120	51		
		8.1.49	1.332	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.665	120	13		
		8.1.50	910	CT	RESIDENCIAL	1,25	1.138	120	9		
		8.1.51	281	CT	RESIDENCIAL	1,25	351	120	2		
		8.1.52	8.981	AE	RESIDENCIAL	0,50	4.491	180	24		
		8.1.53	3.137	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.569	180	8		
		8.1.54	9.936	AE	RESIDENCIAL	0,50	4.968	180	27		
		8.1.55	7.294	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.647	180	20		
		8.1.56	7.513	AE	RESIDENCIAL	0,50	3.757	180	20		
		8.1.57	17.920	AE	RESIDENCIAL	0,50	8.960	180	49		
		8.1.58	1.342	E	EQUIPAMIENTO	0,50	671				
		8.1.59	3.361	AE	RESIDENCIAL	0,50	1.681	180	9		
		TOTAL 8.1			238.261					1.614,00	
					2.137.096 m2s			1.945.992 m2t			13.639

TOTAL SUPERFICIE NETA 2.137.096 m2s

TOTAL EDIFICABILIDAD 1.945.992 m2t

TOTAL Nº DE VIVIENDAS 13.639 uds.





0031

2.3.- Cuantificación del Suelo Urbano

Según se desprende de los cálculos elaborados y que se recogen en el Anexo correspondiente, el Suelo Urbano clasificado asciende a **290 Hectáreas** con una edificabilidad potencial de **1.945.992 m²** de techo edificable.

Esta edificabilidad representa una capacidad máxima estimada de viviendas de **13.532 Unidades** lo que representaría una población en el techo temporal del plan de **22.793** habitantes en Suelo Urbano.

Un análisis mas detallado se puede extraer de las fichas pormenorizadas que se han realizado para evaluar las superficies y capacidades potenciales de cada núcleo urbano concreto.

2.4.- Suelo Urbanizable

Inicialmente las Normas Subsidiarias vigentes clasificaron el Suelo Urbanizable según dos criterios:

- 1.- Su proximidad a los núcleos de población existentes, con lo cual se planteaban como extensiones de los mismos.
- 2.- Su contribución a dar una mayor dotación de equipamientos y espacios libres a zonas deficitarias consolidadas.

Considerando los criterios de Clasificación que establece la *LOTENC* en su Art. 52.2, se estima básica la contigüidad con el Suelo Urbano clasificado. De acuerdo a lo anterior aquellos sectores que en el momento de la adaptación no cumplan este criterio deberán reclasificarse como Suelo Rustico, excepto aquellos que cuentan con Plan Parcial aprobado.

Los Planes Parciales en los que no se ha iniciado ningún procedimiento o tramitación de su instrumento de desarrollo correspondiente mantienen su consideración como Suelo Urbanizable no Sectorizado al cumplir los requisitos legales para ello.

Esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 clasifica como urbanizables aquellas áreas que durante el proceso de ejecución de este Plan se ha previsto su posible transformación a Suelo Urbano, debido a las necesidades detectadas para el crecimiento poblacional. Forma parte de la estrategia planteada en los objetivos de planeamiento.

El Planeamiento respecto a la clasificación de Suelo Urbanizable consiste en considerar únicamente aquellas zonas que tengan unas expectativas ciertas de que se produzca la urbanización en un corto plazo.

Para garantizar lo anterior, la estrategia que se ha planteado busca conseguir un compromiso formal y la definición de unos mecanismos que posibiliten contrapartidas inmediatas a la comunidad como condición sin la cual no se produjera aquella clasificación.

En el municipio de Tegueste se han definido cinco sectores de Suelo Urbanizable:

- | | |
|-------------------------|------------------|
| * S.URZ.-1 Los Remedios | (Tegueste Casco) |
| * S.URZ.-2 Los Laureles | (Tegueste Casco) |
| * S.URZ.-4 San Gonzalo | (El Socorro) |
| * S.URZ.-5 La Miravala | (El Socorro) |

Sus características concretas así como los parámetros y cesiones de aplicación se definen en detalle en el Anexo de Instrumentos de Desarrollo que acompañan a las Normas Urbanísticas.



0032

Los distintos sectores de Suelo Urbanizable se han situado según el criterio de posibilitar el crecimiento ordenado de los núcleos existentes así como contribuir a su estructuración y a recuperar los posibles déficits de Equipamientos y Espacios Libres. Todos estos sectores son contiguos al Suelo Urbano excepto en el caso del Sector SURz. 3 El Codezal.

En el sector **S.Urz nº.- 1 de Los Remedios**, situado muy próxima al área central del Conjunto Histórico Artístico en torno a la Plaza de San Marcos, colindante con la Carretera TF-121 de La Laguna a Punta Hidalgo y en su extremo Norte con el Camino de Los Laureles .

Este sector tiene una situación estratégica, con demanda de distintos usos y que se necesita para la realización de una zona mixta que incluya usos residenciales y una serie de instalaciones específicas, colindantes con algunas que ya están en marcha como el Centro de Alta Tecnología de Tegueste o el Instituto de Bachillerato.

La ordenación que se prevé para la zona es de una Ciudad Jardín de baja densidad con un alto contenido de áreas ajardinadas y vegetación. Se considera vinculante la ampliación y conservación del entorno del jardín de la Casa Tacoronte para su integración futura en el Sistema de Espacios Libres del municipio. Como Sistema General se reconoce también a la conexión de la vía prevista desde la Carretera General.

En este ámbito se sitúa también el **S.Urz nº.-2**, correspondiente a **Los Laureles**, localizado también contiguo al casco y limitado al Norte por el Barranco Agua de Dios, mientras al Este es límite con una parcela con abundante vegetación y la urbanización de La Placeta. Sector formado por un conjunto de 8 parcelas de tamaño medio en torno a los 2000 m², junto con una propiedad que en el ámbito del Plan Parcial tiene una superficie superior a las 2 Hectáreas

Se prevé su destino a área residencial, ampliando así el Casco Histórico hacia el Oeste con un tipo edificatorio aislado de baja densidad que suponga una transición hacia la zona de Equipamientos prevista alrededor del actual Campo de Fútbol.

El **S.Urz nº.-4 de San Gonzalo** es una pequeña finca en ladera colindante con la parcelación San Gonzalo en la que en la actualidad se encuentran huertas de cultivo abandonadas. En su extremo Oeste colina con la carretera TF-154 del Portezuelo a Tamarco por San Gonzalo.

Esta zona ha crecido muy rápidamente en los últimos años, y su urbanización ha de estructurarse mediante dos vías de apoyo .La primera, supondría la ampliación de un camino rural existente, mientras que la segunda sería de nueva creación y discurriría por el lindero de la propiedad que limita con la parcelación San Gonzalo..

En este sector se reservan obligatoriamente los espacios destinados a un nuevo equipamiento colindante con el restaurante El Drago y una pieza de suelo en la parte superior como Espacio Libre para garantizar la protección paisajística del cono volcánico existente.

El **S.Urz nº.-5 de La Miravala** está formado por un conjunto de propiedades que suponen la ampliación natural del casco de El Socorro hacia el Norte, proponiéndose dos áreas a ambos lados del barranco de El Mulato, tiene un tratamiento diferenciado, caracterizado por una mayor densidad que permita la construcción de viviendas con jardín delantero y patio, aplicando la normativa correspondiente a Casco Tradicional.

Asimismo, facilita la obtención de un gran espacio libre de 7.500 m² aproximadamente al servicio del conjunto de la población de El Socorro y una parcela de equipamiento que podría destinarse a polideportivo cubierto y plaza en el centro de la nueva zona urbana.





0033

La ordenación reflejada en planimetría para cada sector de Suelo Urbanizable en el Anexo III: Fichero de Instrumentos de Desarrollo tiene en todo caso, un carácter meramente indicativo. Estas propuestas se han elaborado al objeto de tener una idea del tipo de ciudad resultante.

No obstante, cada ficha concreta establece las determinaciones obligatorias y vinculantes en cada caso.

2.5.- Cuantificación del Suelo Urbanizable

Según se desprende de los cálculos elaborados y que se recogen en el Anexo correspondiente, el Suelo Urbanizable clasificado asciende a **21 Hectáreas** con una edificabilidad potencial de **50.000 m²** de techo edificable.

Esta edificabilidad representa una capacidad máxima estimada de viviendas de **417** Unidades lo que representaría un incremento poblacional en el techo temporal del plan de **1.667** habitantes como contribución del Suelo Urbanizable.

Un análisis mas detallado se puede extraer de las fichas pormenorizadas que se han realizado para evaluar las superficies y capacidades potenciales de cada Sector de Suelo Urbanizable concreto.

2.6.- Suelo Rústico

El Suelo Rústico, ligado a la actividad agrícola tradicional de Tegueste, ocupa importantes extensiones del territorio municipal. A pesar de que amplias zonas de fincas se encuentran actualmente desocupadas o infrautilizadas, la magnífica calidad edafológica de las tierras y las perspectivas de desarrollo de determinados productos agrícolas al servicio del mercado regional, obligan a proteger a las superficies agrarias existentes.

La preservación del paisaje y de los espacios naturales, por un lado, y la protección del espacio agrario por otro, serán factores que en el futuro van a tener una influencia decisiva en el posible desarrollo económico de Tegueste.

El Suelo Rústico ha tenido escasa consideración en el planeamiento territorial. Ha sido considerado un espacio residual ajeno a cualquier tipo de planteamiento de ordenación urbanística o ambiental y que, por el contrario, debería prestársele una atención cada vez mas relevante debido a la creciente escasez del suelo en una isla tan densamente utilizada como Tenerife.

Las crecientes tensiones transformadoras de los usos tradicionales que han tenido lugar en los últimas décadas en el Archipiélago Canario, han incidido notablemente en la degradación del Suelo Rústico. Ello ha llevado a la promulgación de una serie de leyes medioambientales que tratan de encauzar estos fenómenos hacia el punto de vista de la racionalidad en el uso del territorio.

Además, las superficies destinadas a la agricultura deben considerarse no sólo desde el punto de vista de su valor productivo sino también por su valor intangible que para la actividad económica de la isla tiene la mancha verde de los campos cultivados, Así como la forma específica en que se ha colonizado el territorio a base de abanalamientos y terrazas, formadas por muros de contención basáltico su aportación indirecta a la economía del turismo es indudable.

Es importante el mantenimiento de su estructura tradicional, a través de la conservación de los caminos, formas parcelarias y tradiciones de organización del territorio permitiendo la transformación de los cultivos, dependiendo de la evolución de los mercados. Así, la protección del paisaje y de la actividad agrícola se entiende como una actividad dinámica en la que la introducción de instrumentos y maquinaria modernos debe buscar la compatibilidad entre las necesidades actuales con las formas tradicionales que ha adoptado la organización del territorio a lo largo de la historia.

A la hora de la categorización del Suelo Rústico de Tegueste en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes se intentó plantear su delimitación en base al entendimiento del papel relevante que desempeñarían los terrenos agrícolas y los espacios naturales y paisajísticos en el futuro desarrollo de este municipio. En esta adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se mantiene básicamente las delimitaciones previamente existentes distinguiendo los distintos tipos de territorio ordenado.

Las categorías de acuerdo a la Adaptación están sometidas a diferentes parámetros de protección y servidumbre de uso. Las categorías que se establecen para el Suelo Rústico de Tegueste son las siguientes:

A.- Categorías previstas ligadas a la protección ambiental:

Suelo Rústico de Protección Natural
Suelo Rústico de Protección Paisajística
Suelo Rústico de Protección Cultural

B.- Categorías previstas ligadas a la protección económica:

Suelo Rústico de Protección Agraria
Suelo Rústico de Protección Forestal
Suelo Rústico de Protección Hidrológica
Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

C.- Categorías referentes a la formas tradicionales de poblamiento rural

Suelo Rústico de Asentamiento Rural



2.7.- Suelo Rustico de Protección Natural

Los Espacios Naturales se categorizan como Suelo Rústico de Protección Natural, según la delimitación definida en el *Anexo de Reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias* que acompaña a la *LOTENC*.

Se consideran como tales a aquellos terrenos donde el objetivo es preservar valores naturales o ecológicos. 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.

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.

La delimitación establecida en la Cartografía a 1:100.000, que acompaña a la Ley, peca de errores de trazado, originados por la poca precisión que dota la escala en que fueron trazados sus límites. En esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se ha tratado de ajustar la delimitación del Espacio Natural de Anaga a aquellas zonas no comprometidas por usos agrícolas o urbanos consolidados.



2.8.- Suelo Rústico de Protección Paisajística.

- Esta categoría se ha dividido en dos subcategorías:
- Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica.
 - Suelo Rústico de Protección Paisajística Arbolada.

En la primera subcategoría se han incluido todos aquellos sectores que cuentan con 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. Debido fundamentalmente a la topografía, tampoco son aptos para los aprovechamientos tradicionales y por lo tanto así deben permanecer. Dado que el ordenamiento previsto para esta categoría del Suelo Rústico impide cualquier tipo de construcciones se da cumplimiento a la determinación de ordenación directa que establece el Art. 64.2.e de la *LOTENC*.

Además forman el Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica los restos de terrenos situados en el límite con el parque natural de Anaga tales como el Lomo Rivero, El Naciente, El Caidero etc. También se incluyen dentro de esta categoría las montañas que conforman los hitos geográficos como son el conjunto de conos volcánicos diseminados por el municipio, la montaña la Calderita, la del Español, la montaña de La Molina, El Roque así como laderas de la Atalaya y Guamasa. Se recogen dentro de esta categoría también áreas de Mesa Mota, del Infierno, así como los Valles de Torneo y el Cuervo.

EL Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica coincide sustancialmente con el definido con igual denominación en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. En el ámbito que define el Espacio Natural T-12 Parque Natural de Anaga, parte del Suelo Rústico de Protección Forestal y Ecológico de las Normas Subsidiarias se redefine como de Protección Paisajística Geológica y parte como de Protección Natural.

En la segunda subcategoría se incluyen todos los sectores que anteriormente se categorizaron como Suelo Rústico de Protección Forestal y Ecológica excepto aquellos ámbitos situados dentro del Parque Rural de Anaga que se han recategorizado como de Protección Natural.

El Suelo Rústico de Protección Paisajística Arbolada cuenta con superficies apreciables de bosque así como las zonas que tienen vegetación de porte detectadas, local o foránea, que por sus especiales condiciones biológicas, deben ser preservadas de los aprovechamientos y usos humanos. Aunque dentro del municipio se encuentra muy fragmentado y no ocupa grandes extensiones es importante su preservación por cuanto contribuye a la definición del paisaje característico. En él se incluye las superficies de bosque que aún se conservan en Las laderas de las Mercedes, la Atalaya, Mesa Mota y Guamasa, así como las zonas limítrofes con el Parque Natural de Anaga.

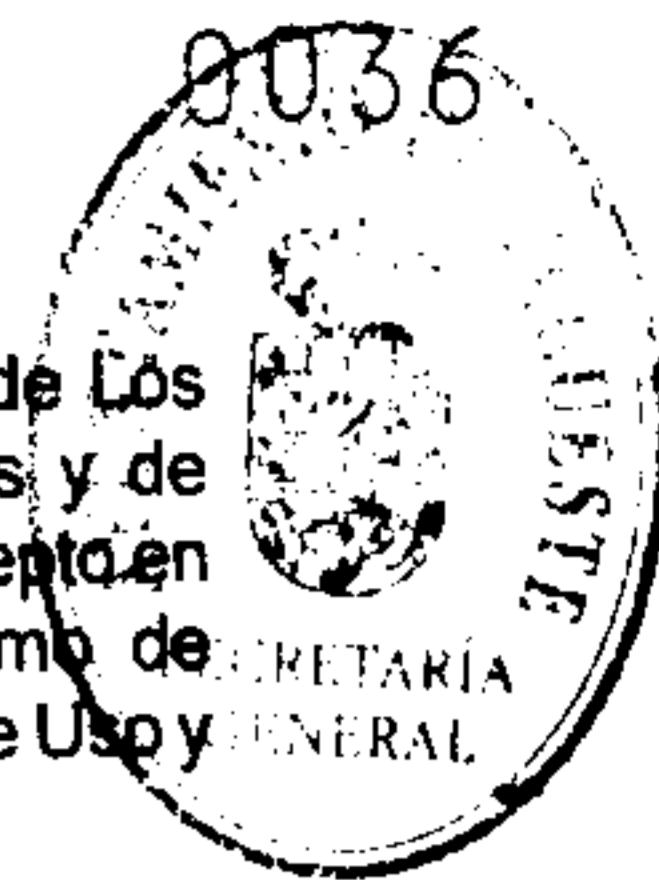
El Suelo Rústico de Protección Paisajística Arbolada coincide con el establecido en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, excepto el que queda incluido dentro del Espacio Natural de Anaga.

2.9.- Suelo Rústico de Protección Cultural

La existencia de dos ámbitos declarados como Bien de Interés Cultural dentro del municipio de Tegueste, el Conjunto Histórico Artístico de Tegueste y la Zona Arqueológica de Los Cabezazos ha dado origen a la aparición de esta categoría del Suelo Rústico que no existía en las vigentes Normas Subsidiarias.

En el caso del Conjunto Histórico de Tegueste el Suelo Rústico de Protección Agrícola Común pasa a categorizarse como Suelo Rústico de Protección Cultural en consideración a su inclusión dentro

del perímetro del Conjunto Histórico Artístico actual. En segundo lugar, la Zona Arqueológica de Los Cabezazos que fue categorizada como Suelo Rústico de Protección de Cauces y Barrancos y de Protección Paisajística en la presente Adaptación adquiere la categoría de Protección Cultural excepto en aquellas superficies que pertenecen al Espacio Natural de Anaga en que se mantiene como de Protección Natural por considerarse que se está a expensas de lo que determine su Plan Rector de Uso y Gestión.



2.10.- Suelo Rústico de Protección Agraria

Esta categoría engloba aquellas propiedades que mantienen una actividad de aprovechamiento agrícola en la actualidad o, en todo caso, la alta calidad de sus suelos las hace especialmente indicadas para este tipo de usos característicos de la zona.

El Suelo Rústico de Protección Agraria se ha subdividido en dos tipos de categorización secundaria, atendiendo a las particularidades del aprovechamiento agrícola característico y al tamaño de las fincas. Estas categorías secundarias se han denominado como Extensiva y Tradicional.

En la Sub-Categoría Extensiva se han incluido aquellas propiedades que por su gran extensión, por sus buenas aptitudes edafológicas o por sus características topográficas, deben reservarse en exclusiva para las actividades agrícolas o ganaderas susceptibles de emplearse recursos más tecnificada o una cierta organización empresarial.

En el municipio de Tegueste estas propiedades más extensas se ha dedicado tradicionalmente a la agricultura especializándose hacia cultivos muy específicos como el vino, verdura y hortalizas siendo la mayoría parcelas de gran tamaño. En esta categoría de suelo la superficie mínima de la finca a los efectos de la construcción de instalaciones o edificios complementarios es de 20.000 m² correspondiendo un aprovechamiento edificatorio máximo de 0.005 m²/m²s.

El Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva coincide íntegramente con el definido como Agrícola Extensivo en las anteriores Normas Subsidiarias.

La Sub-Categoría de Protección Agraria Tradicional comprende aquellas áreas en las que actualmente existen pequeñas fincas de cultivo en producción que debido a sus condiciones, se tolera la introducción de nuevos usos relacionados con la actividad agraria. Las fincas incluidas en esta categoría se consideran excluidas de los procesos de urbanización y en las mismas se permiten algunas edificaciones e instalaciones de diverso tipo.

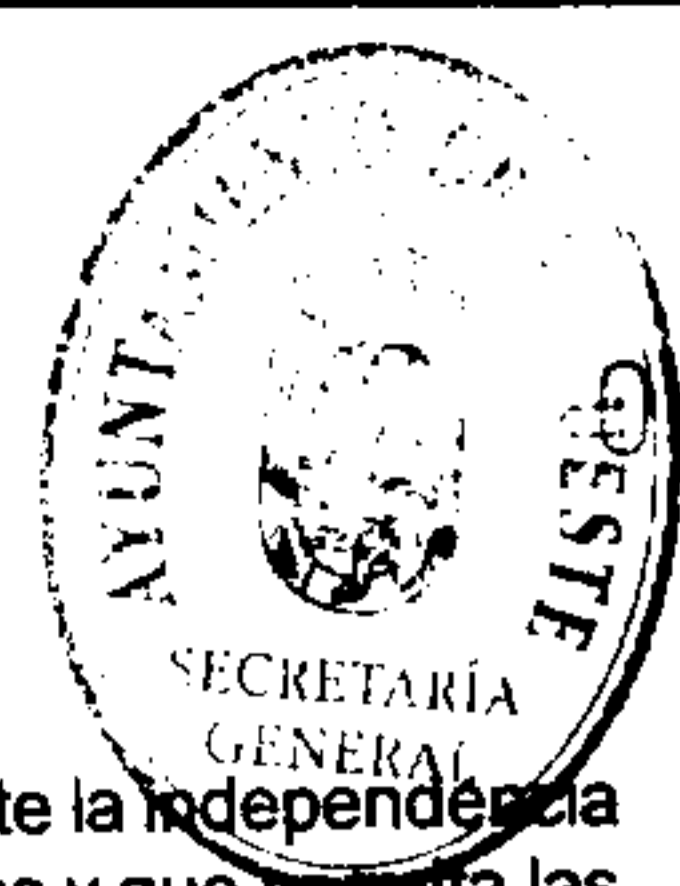
En Tegueste al ser un municipio eminentemente agrícola esta categoría se produce en multitud de áreas con grandes extensiones pero muy fragmentadas y cuyo destino habitual es el de huertas y pequeñas granjas de animales.

El Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional coincide exactamente con el definido anteriormente como Agrícola Común por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.11.- Suelo Rústico de Protección Hidrológica.

Se trata de aquellos terrenos que anteriormente se consideraban como Suelo Rústico de Protección de Cauces y Barrancos y que se caracterizan por su afección a las escorrentías de las aguas formando cauces naturales y barrancos, así como de los restos de vegetación asociada que se encuentra en sus márgenes. Por razones obvias, estas áreas deben protegerse para evitar edificaciones y permitir el desagüe natural de las cuencas y valles siendo a la vez un área de respiro del territorio.

En el caso de Tegueste existen numerosos barrancos que han debido ser protegidos. El más importante se encuentra en la margen norte del casco de Tegueste, el barranco de Agua de Dios, así como otros de menor interés, los cuales también es importante preservar, como son: El Mulato, San Gonzalo, El Caidero, El Coco, Guillama, Peñuelas y el barranco de Pedro Álvarez.



La normativa establece una zona de protección que garantice suficientemente la independencia del sistema de cauces respecto a las posibles influencias de las actividades próximas y que permita las obras de conservación y mejora en los barrancos.

Asimismo, se ha considerado prudente, proteger los bordes arbolados y con vegetación como manera de impedir la ocupación por edificaciones y garantizar así, el mantenimiento ambiental.

2.12.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

Aunque esta categoría no se encontraba definida en los planos de las vigentes Normas Subsidiarias como tal se ha considerado necesario su reflejo para cumplimentar el mandato que establece la *Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias de 8 de mayo* (en adelante *LC*) y su Reglamento aprobado por *Decreto Autonómico 131/1995 de 11 de mayo* (en adelante *RCC*).

El Suelo Rústico de protección de Infraestructuras establece determinadas obligaciones en lo referente a la Franja Límite de Edificación y las Áreas de Dominio, Servidumbre y Afección situadas a ambos lados de las carreteras que discurren dentro del término municipal de Tegueste. No obstante, de acuerdo a lo previsto en el Art. 55.b.5 de la *LOTENC*, esta categoría es compatible con cualquier otra prevista al margen de la carretera que en la mayoría de los casos corresponde con las de Protección Agraria.

En este caso, se han conceptualizado como vías afectadas a la Autopista TF-5 de Santa Cruz de Tenerife a Puerto de la Cruz, como Carreteras de Interés Regional, la TF-121 de La Laguna a Punta del Hidalgo y como resto de la red, la carretera TF-124 del Portezuelo al Socorro y aunque su carácter sea estrictamente municipal la 1141 de Pedro Álvarez y la carretera que transcurre por el valle del Infierno pasando por los núcleos del Lomo y La Calderita

2.13.- Asentamientos Rurales.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste habían categorizado como Asentamientos Rurales una serie de núcleos que como tales se han recogido en la presente Adaptación. Las Normas Subsidiarias consideraron como Asentamientos Rurales en Suelo Rústico a aquellas entidades de población existentes que contaban con un mayor o menor grado de concentración, generalmente con una vinculación relativa con las actividades primarias pero cuyas características no justificaban su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Por tanto, los Asentamientos Rurales previstos en el presente Plan General de Ordenación se refieren a caseríos que se caracterizan por una cierta relación con los usos agrarios y que debido a sus dimensiones y forma de ocupación del Suelo, no pueden considerarse como estrictamente urbanos.

El sistema de ordenación previsto para estos núcleos de población se establece en relación a los caminos de acceso público que se consideran como vías estructurantes respecto a las cuales deberá producirse la edificación futura.

Los Asentamientos Rurales considerados son los siguientes:

- * ASR-1 Santo Domingo
- * ASR-2 Valle de Molina
- * ASR-3 El Lomo
- * ASR-4 Lomo de la Cruz
- * ASR-5 La Padilla Baja
- * ASR-6 La Calderita

El tipo edificatorio, en general, es el de Edificación Aislada y la Normativa específica para Asentamientos Rurales establece ciertas condiciones particulares teniendo en cuenta su carácter aislado dentro del Suelo Rústico.

2.14.- Cuantificación del Suelo Rústico

Según se desprende de los cálculos elaborados y que se recogen en el Anexo correspondiente, el Suelo Rústico clasificado asciende a **2322 Hectáreas** con una edificabilidad potencial referida a los usos compatibles..

Las distintas categorías previstas en el Suelo Rústico representan las siguientes superficies y proporciones en comparación con la total del municipio:

Categoría	Superficie	%
* S. Rústico de Protección Natural	9.184.025 m2	39,56 %
* S. Rústico de Protección Paisajística	5.803.299 m2	24,99 %
* S. Rústico de Protección Cultural	140.903 m2	0,61 %
* S. Rústico de Protección Agraria Ext.	3.847.293 m2	16,57 %
* S. Rústico de Protección Agraria Trad.	3.574.215 m2	15,39 %
* S. Rústico de Protección Hidrológica	486.154 m2	2,09 %
* S. Rústico de Asentamientos Rurales	181.953 m2	0,78 %
Total Suelo Rústico	23.217.842 m2	100,00 %

El Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras no se contabiliza puesto que también ha sido contabilizado dentro de otras categorías.

Un análisis más detallado se puede extraer de las fichas pormenorizadas que se han realizado para evaluar las superficies y capacidades potenciales de cada ámbito de Suelo Rústico concreto.

2.15.- Resumen de las Clasificaciones de Suelo

El conjunto del territorio municipal de Tegueste comprende una superficie de **26, 4 kilómetros cuadrados** de los cuales **2, 90 km²** corresponden al Suelo Urbano, **0, 21 km²** a Suelo Urbanizable y el resto a Suelo Rústico.

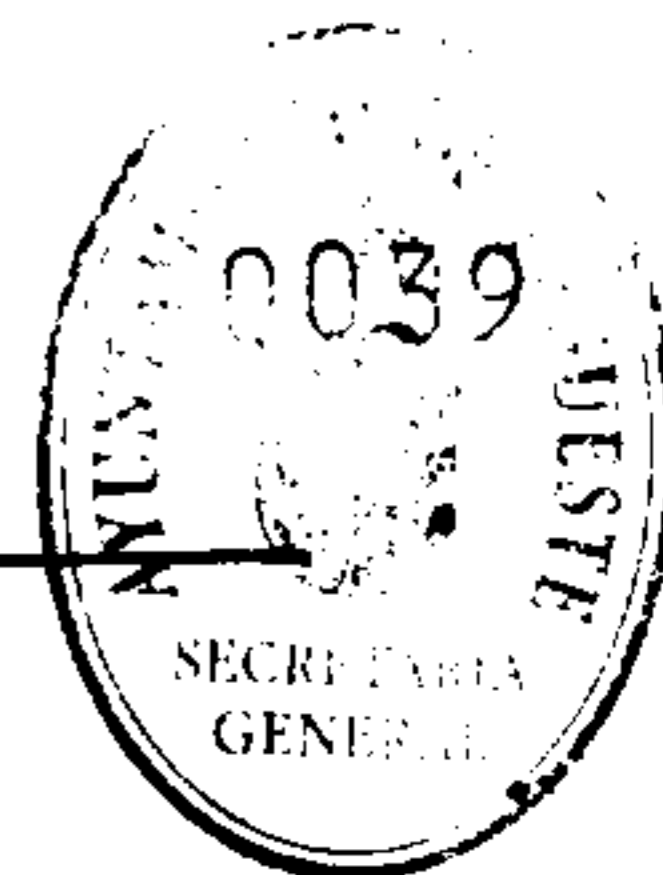
La superficie comprometida por la urbanización, incluyendo como tal a los Suelo Urbanos y Urbanizables solo representan el **11,78 %** de la superficie total del municipio.

El resumen de la ordenación realizada se concreta en los siguientes Cuadros en los que se expresan las magnitudes correspondientes a las distintas categorías del Suelo, tal como han sido reclassificados por este Plan general de Ordenación como resultado de la adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a las determinaciones de la **LOTENC**.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias



MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPITULO TERCERO. SISTEMAS GENERALES Y USOS

3.1.- La estructura general del municipio

Actualmente dentro del municipio de Tegueste solo las carreteras clasificadas como Insulares y Municipales tienen una relevancia para la ordenación territorial. En el primer caso, se encuentran la carretera TF-121 de La Laguna a la Punta del Hidalgo y la TF-154 del Portezuelo a Las Toscas a través del Socorro. Ambas discurren siguiendo aproximadamente los ejes de los dos valles que conforman la estructura geográfica de Tegueste: el valle de Tegueste-Pedro Álvarez y el valle del Socorro-El Portezuelo. Estas carreteras son las piezas fundamentales sobre las que se apoya toda la estructura territorial del municipio de Tegueste formando parte del Sistema General Viario previsto en la ordenación de este Plan General.

Si bien estas carreteras cubren de una manera adecuada las necesidades actuales de comunicación, tanto del municipio como del tráfico de paso, presentan ya una serie de problemas congestivos que en el futuro se van a agravar. Aunque en su momento, se propusieron algunas alternativas quedaron eliminadas en el documento finalmente aprobado de las Normas Subsidiarias vigentes. La futura Revisión deberá abordar esta problemática ante el probable agravamiento de las conexiones viarias lo cual ya se puede observar en el enlace del Portezuelo hacia la Autopista TF-5.

El papel que este municipio pueda desempeñar en el futuro dentro del conjunto de la cabecera de la isla, depende de que tenga una buena accesibilidad que le permita funcionar como zona de conexión entre la aglomeración del Norte de la isla, cuyo eje es la Autopista y el conjunto disperso de Valle de Guerra.

Para ello, se propone una serie de obras de infraestructuras que, en su ejecución, mejorarán las relaciones de Tegueste con el exterior así como pondrían en excelentes condiciones ciertos sectores del municipio.

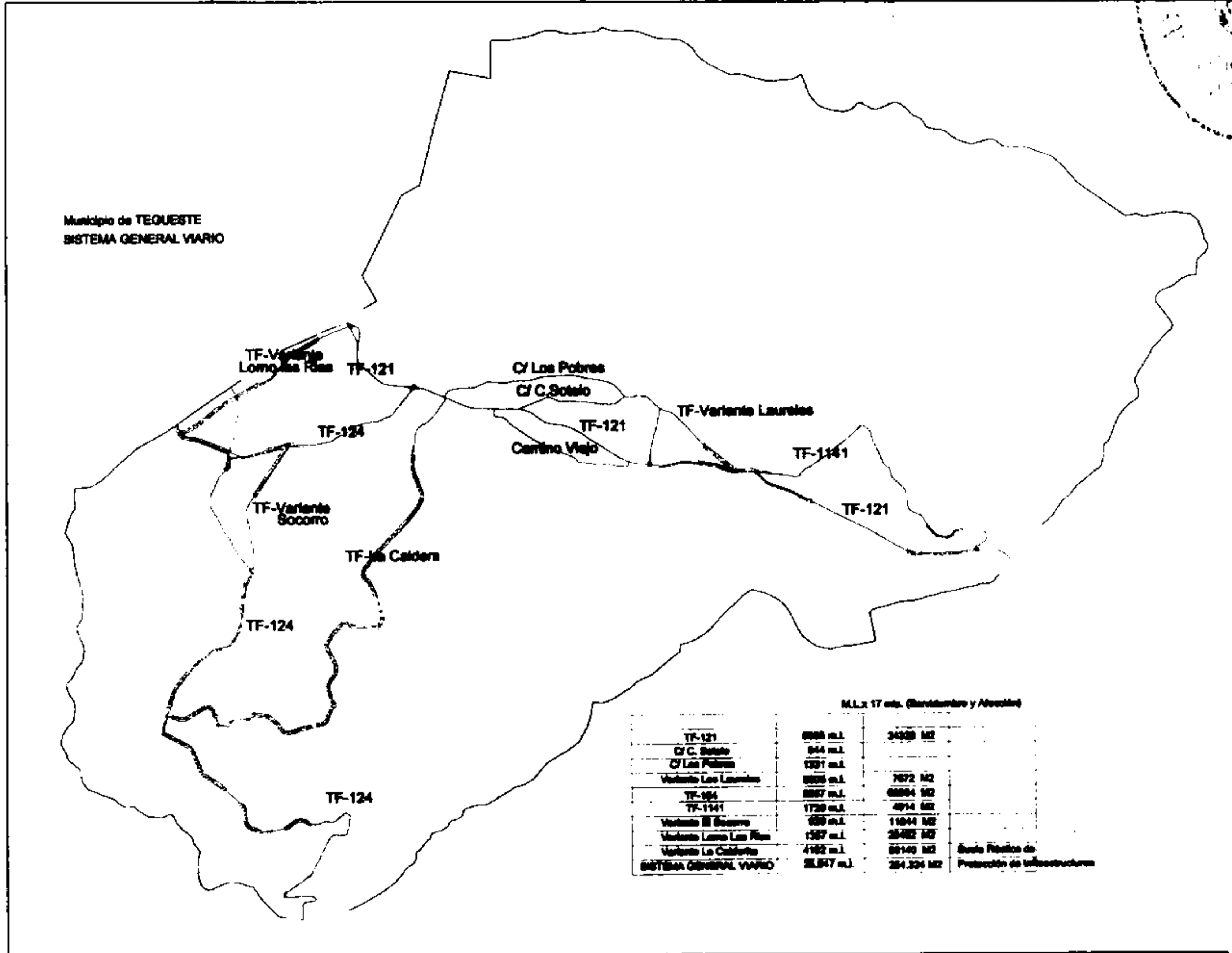
En la TF-121, el problema principal estriba en su paso por la zona urbana de Tegueste que cuenta con un alto grado de consolidación de la edificación a sus bordes, así como innumerables acometidas de vías urbanas que dificultan el tráfico rodado.

Para mejorar la circulación en los accesos al casco de Tegueste se han estimado una serie de vías que evitarían el congestionamiento en el centro de Tegueste. La primera enlaza desde la Placeta de la Arañita hasta el barrio de Pedro Álvarez, creándose a lo largo de su recorrido una desviación que iría por el antiguo camino de Los Laureles a lo largo de los institutos hasta llegar a la carretera TF-121. Estos dos tramos mejorarían de forma notable la estructura viaria de esta parte de la ciudad.

En el caso de la carretera comarcal del Socorro, dependiente del Cabildo Insular de Tenerife, es de destacar el creciente papel que tiene en la incorporación de la Autopista TF-1 de los tráficos que provienen, tanto de Tegueste como de la zona de Tejina, Bajamar y la Punta. En esta carretera existen dos estrangulamientos urbanos que necesitan corregirse, uno en la zona del Socorro con la edificación prácticamente sobre la carretera, sin casi aceras, lo cual hace muy peligrosa la circulación en este tramo, proponiendo una carretera que vaya desde el extremo sur del barrio del Socorro hasta el barrio de San Luis evitándose así el paso por dicho barrio, llegando de una manera más directa al casco de Tegueste. Otro punto que necesita ser mejorado es la conexión desde la Autopista TF-1 a través del Portezuelo con



la TF-154 dado que este barrio se encuentra muy consolidado y necesita algún tipo de alternativa viaria.



Y por último se propone el enlace desde la entrada norte de Tamarco por la carretera TF-121 hasta la conexión entre la carretera del Socorro y Valle Guerra. Este nuevo enlace pasa por el barrio de Lomo de las Rías, mejorando así las comunicaciones entre estos dos extremos del municipio.

Dentro del municipio de Tegueste las franjas de Servidumbre y Afección se extienden a 5 y 3m respectivamente a partir del límite del dominio público quedando la línea de edificación situada a 12 mts. del mismo. A los efectos de la medición de las franjas y líneas anteriores, se considera que el ancho mínimo de la infraestructura viaria es el que corresponde al tipo 7/12 es decir una Carretera de dos carriles de 3,5 mts y dos arcenes de 2,5 mts.

La Línea Límite de Edificación que establece el Art. 56 del RCC se mide desde el borde de la franja de circulación de vehículos en la denominada "Raya Blanca" y tiene una dimensión de 12 metros. En los tramos de carretera que discurren por los Suelos calificados como urbanos se han dispuesto, dentro de esta Línea Límite de Edificación y de acuerdo con el Art. 85 del citado Reglamento y el Art. 47.2 de la Ley de Carreteras de Canarias, franjas ajardinadas de separación de la carretera para la protección de las ámbitos edificables. En cualquier caso, se pretende que la red viaria general no pueda considerarse en general como vía urbanizada a los efectos de la consideración de solar, debiendo generarse las vías auxiliares previstas como condición para la concesión de las Licencias de Obras. En algunos casos muy consolidados se ha tenido que aceptar a la propia carretera como vía de apoyo a la edificación.

Las Vías Urbanas existentes de acceso principal e integradas dentro del Sistema General Viario quedan definidas en la planimetría elaborada. Aquellas otras consideradas como tales y que deban realizarse en desarrollo de este planeamiento no podrán tener una sección inferior a 12 metros con dos carriles de tránsito de 3 metros, en cualquier caso.

Las infraestructuras viarias que se desarrollan a través del Suelo Rústico junto con los ámbitos que definen su Dominio Público y sus Zonas de Servidumbre y Afección se consideran como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras a los efectos previstos en el Art. 55.b de la LOTENC para garantizar la funcionalidad de la vía así como la aplicación de la legislación de carreteras, siendo compatible esta categoría con cualquier otra de las previstas para el Suelo Rústico en el ámbito afectado.

3.2.- Otros Sistemas Generales

Dentro de los Sistemas Generales se han definido como de Equipamiento, un ámbito al Norte del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste en la zona de Los Laureles, en el cual se han venido situando a lo largo de los últimos años una serie de equipamientos y dotaciones públicas y privadas cuyo rango debe de considerarse supramunicipal.

Es el caso del Centro Tecnológico de Canarias y el Instituto de Enseñanza Secundaria de Tegueste o las dependencias de Funcasor (Fundación Canaria de Sordos), actualmente en funcionamiento. Asimismo, en la zona se proyecta el Centro de Deportes Autóctonos y la Ciudad Deportiva de Tegueste que englobará al actual Campo de Fútbol.

Este ámbito de Los Laureles se ha conceptualizado como Sistema General de Equipamientos al de la Ciudad Deportiva de Los Laureles implica una extensión superficial de 11 Hectáreas.

Estos ámbitos destinados al Sistema General de Equipamientos se consideran englobados dentro del Suelo Urbano, requiriendo la realización de sendos Planes Especiales para garantizar su ordenación pormenorizada.

En Suelo Rústico de Protección Paisajística y Suelo Rústico de Protección Agraria Extensiva se ha definido un área, propiedad del Ayuntamiento, como Sistema General de Espacios Libres con el objetivo de destinarlo a la ampliación del actual Cementerio. Éste, según el PIOT (sección 3ª del capítulo 2 del Título III), pertenece al segundo nivel de dotaciones, es decir, a las que forman parte de la estructura general de la ordenación municipal. Estas dotaciones deberán ubicarse en emplazamientos centrales del municipio, con acceso directo desde los viarios principales, no obstante, algunas dotaciones como los cementerios pueden ubicarse fuera de los núcleos de población (art. 3.2.3.2) En el caso de Tegueste, la ampliación del cementerio se coloca al lado del existente que se encuentra situado fuera de la zona residencial pero con buenas comunicaciones y muy cercano al núcleo religioso y administrativo del municipio y a la Carretera TF-121. (Se adjunta certificado de Propiedad del Ayuntamiento).

También en Suelo Rústico de Protección Paisajística se han establecido un recinto destinado a Espacios Libres en la llamada Piconera de San Luis que tiene por objetivo la recuperación de esta zona utilizada como cantera y actualmente abandonado.

Otro elemento infraestructural que tiene una repercusión más allá del municipio es la Balsa de Valle Molina que actúa como punto de almacenaje y redistribución dentro del sistema de regadío de la comarca de Valle de Guerra. En este caso, se ha definido como Sistema General de Infraestructuras (S.G.Infr.).

El S.G.Infr. de Valle Molina ocupa una superficie de suelo de 9 Hectáreas.

3.3.- Determinación de los Usos Estructurales, Globales y Pormenorizados

Esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Tegueste a la Ley 1/2000 establece con carácter genérico los usos permitidos para la totalidad del territorio ordenado dentro de las competencias que le otorga la legislación vigente y subsidiariamente remitiendo a la legislación sectorial de aplicación.

