



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

## ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO A LA LEY 1/2000

Octubre de 2003

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 accidental, a 14 de enero de 2004.



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 01.10.2004

Ilustre Ayuntamiento  
de Tegueste

Juan Diego Hernández Domínguez

Anexo III:  
INSTRUMENTOS  
DE DESARROLLO

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



## Anexo III: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Equipo Redactor:

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

Colaboradores:

M <sup>a</sup> . José Díaz Fernández,	arquitecta técnica
Cecilio M. Pérez Cáceres	delineación
Alicia Acosta Mora	delineación
Daniel Herrera Canino	delineación
M <sup>a</sup> . Pilar Díaz Fernández	administrativa

gbqv

ARQUITECTOS

General Goded, 89. 38006 S/C de Tenerife  
Exp. GB29/07-02  
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

00 2



## Anexo III: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

### ÍNDICE: GENERAL:



1.- Justificación	1
2.- Enumeración de los instrumentos de desarrollo	2
3.- Ámbitos de ordenación específica	3
4.- Instrumentos de desarrollo en Suelo Urbanizable	3
5.- Instrumentos de desarrollo en Suelo Urbano	6
6.- Inventario de instrumentos de desarrollo	7



00 3

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

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

### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### ANEXO III. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO



##### 1.- JUSTIFICACIÓN

El presente Anexo de Instrumentos de Desarrollo Urbanístico forma parte integrante de la documentación normativa del Plan General de Ordenación de Tegueste, adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Tegueste a la ley 1/2000 y se realiza al objeto de establecer un inventario detallado de las acciones de planeamiento, gestión y ejecución que es necesario acometer para el desarrollo completo de sus previsiones de ordenación.

Los instrumentos de desarrollo, gestión y ejecución previstos se han agrupado en cuatro secciones estructuradas según la clasificación y categoría de suelo.

En primer lugar, las actuaciones de ordenación pormenorizada, relativas a aspectos específicos determinados por legislación sectorial o cuestiones de alcance supramunicipal y que se prevé realizar tanto en Suelo Rústico como Urbano. Estas actuaciones se concretan en ámbitos donde es precisa la realización de Planes Especiales específicos.

A continuación, los cinco sectores de Suelo Urbanizable que se consideran todos dentro de la categoría de Sectorizados no Ordenados. La ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable precisará de la aprobación de los Planes Parciales correspondientes y su posterior ejecución y gestión.

En tercer lugar, los ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado que este Plan General distingue y que se ordenan mediante Unidades de Actuación (UAs) específicas al objeto de repercutir y distribuir los beneficios y cargas asociados.

En tercer lugar, los ámbitos que requieren acciones de urbanización complementarias y que se consideran como Suelo Urbano Consolidado, dado el alto grado de desarrollo de la urbanización. Estos ámbitos se han conceptualizado como Recintos de Urbanización Obligatoria (RUOs)

Y por último, las parcelas que solo pueden gestionarse mediante Expropiación Forzosa y que se enumeran a los efectos de facilitar la ejecución posterior del Plan Especial. Estas áreas se conceptualizan como Ámbitos de Obtención Directa (AODs).

Los Ámbitos de Obtención Directa no se explicitan en el presente Fichero dado que su gestión puede realizarse de una manera directa.

## 2.- ENUMERACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

El conjunto de instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución previstos en esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste es el siguiente:



### Ámbitos de Ordenación Específica

- PE. Nº 1.- Restauración Paisajística de la Piconera del Infierno
- PE. Nº 2.- Zona Arqueológica de Los Cabezazos
- PE. Nº 3.- Sistema General de Equipamiento Deportivo de Los Laureles
- PE. Nº 4.- Conjunto Histórico Artístico de Tegueste



### Sectores de Suelo Urbanizable

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| SURZ: Nº 1.- LOS REMEDIOS | No Sectorizado       |
| SURZ: Nº 2.- LOS LAURELES | No Sectorizado       |
| SURZ: Nº 3.- EL CODEZAL   | Sectorizado Ordenado |
| SURZ: Nº 4.- SAN GONZALO  | No Sectorizado       |
| SURZ: Nº 5.- LA MIRAVALA  | No Sectorizado       |

### Unidades de Actuación

- UA. Nº 1.- SAN LUIS
- UA. Nº 2.- LOMO DE LAS RÍAS
- UA. Nº 4.- EL GOMERO
- UA. Nº 5.- LA OLIVA
- UA. Nº 6.- AGUA DE DIOS
- UA. Nº 7.- LOS POBRES
- UA. Nº 8.- EL NACIENTE

**SUSPENDIDAS**  
por acuerdo de la COTMAC  
de 25 de Junio de 2003

### Recintos de Urbanización Obligatoria

- RUO Nº 1.- EL PORTEZUELO

### Suelo Urbano sujeto a Plan Parcial

- |                         |                |
|-------------------------|----------------|
| SURB Nº 1.- EL NACIENTE | No Consolidado |
|-------------------------|----------------|



### 3.- ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Se contemplan 5 ámbitos de ordenación específica que necesitan contar con Instrumentos desarrollo en función de las características de los problemas a encauzar y ordenar.

Cada uno de ellos deberá ordenarse mediante un Plan Especial de acuerdo a los objetivos específicos que establece el Art. 37 de la *LOTENC*.

Las instrucciones a aplicar en los Planes Especiales previstos se han definido en una Ficha particular para cada ámbito concreto. En la ficha se especifica la denominación del ámbito, su situación, descripción y la clase y categoría de suelo a la que pertenece el ámbito a ordenar.

La Ficha incluye con una estimación de la superficie bruta junto con la edificabilidad bruta máxima que es posible desarrollar, así como los usos admisibles de acuerdo a las definiciones establecidas en las Normas Urbanísticas. Los Planes Especiales se ajustarán a estos parámetros máximos sin poder sobrepasarlos o establecer usos diferentes a los especificados.

Las instrucciones de desarrollo se completan con unos objetivos de planeamiento y una posible propuesta de ordenación que tiene carácter indicativo meramente.

### 4.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

Para el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable se requiere la redacción del correspondiente Plan Parcial, así como la constitución de la Junta de Compensación y el desarrollo de los Proyectos de Compensación y Urbanización que garanticen la transformación tanto física como jurídica del suelo.

En el caso del Sector SURz nº 1.- Los Remedios al ser de un solo propietario el Sistema de Ejecución puede sustituirse por el de Concierto.

El Sector Surz nº 3.- El Codezal ha sido desarrollado por un Plan Parcial.

Las características de cada sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado se establecen en unas fichas:

- Situación (Esc. 1:5.000) donde se localiza el sector dentro del ámbito del Plan.
- Parcelario Catastral (Esc. 1:2.000) en el que se reflejan las distintas propiedades afectadas
- Sistemas Generales adscritos (Esc. 1:2.000) que señala los Sistemas que deben ser asumidos en el desarrollo del sector.

La ficha incluye una breve descripción del estado actual de las propiedades incluidas en el sector.



Las instrucciones para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de El Codezal, se establecen en cuatro fichas.



La primera ficha es la misma que la descrita anteriormente.

Una segunda ficha establece las instrucciones particulares para el desarrollo del Plan Parcial, definiendo la propuesta de ordenación, los objetivos de planeamiento y el Sistema de Actuación asignado y su Programación temporal.

Una tercera ficha cuantifica las determinaciones definiendo los usos característicos admisibles, así como las condiciones de aprovechamiento y las cesiones dotacionales mínimas obligatorias.

Una cuarta ficha dibuja un posible esquema indicativo de la ordenación que solo pretende ofrecer una alternativa posible de ordenación pormenorizada quedando su concreción final a criterio del futuro Plan Parcial dentro de las condiciones establecidas en las Fichas 1, 2 y 3 que si se consideran de obligado cumplimiento.

Los coeficientes de homogeneización se ha asignado el Aprovechamiento Medio a cada sector de Suelo Urbanizable implicado sin que se presente una variación superior que de +/-15%. En este caso se responde al mandato establecido con lo que se cumple lo establecido en el Art. 32.2.B.2 de la **LOTENC**.

El establecimiento de coeficientes de uso, intensidades y tipologías edificatorias se ha realizado de acuerdo a la experiencia y criterios avalados por la práctica. En todo caso se ha tomado como referencia para las asignaciones de estos coeficientes las establecidas en la Orden Ministerial de 3/07/1986 sobre Metodología de Valoraciones del Catastro Territorial Urbano.

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

<b>COEFICIENTE SOBRE TIPOLOGÍA</b>		
<u>Zona Tipológica</u>		<u>Coefficiente</u>
Ed. ADOSADA	Sin Jardín Delantero	1,00
	Con Jardín Delantero	1,05
Ed. AISLADA	Intensiva	1,15
	Extensiva	1,20
CASCO	Tradicional	1,10
	Antiguo	1,10
INDUSTRIAL		0,90



00 7

**COEFICIENTE SOBRE USO CARACTERÍSTICO**

Uso	SubCategoría	Coefficiente
RESIDENCIAL	Unifamiliar	1,15
	Colectiva	1,00
	Turística	1,60
INDUSTRIAL	Fabricación	0,70
	Talleres	0,70
	Almacenaje	0,90
	Garajes	0,90
TERCIARIO	Comercial	1,45
	Oficinas	1,20
DOTACIONAL	Docente	1,20
	Cultural	1,20
	Deportivo	1,25
	Sanitario	1,45
COMUNICACIONES	Vías Rodadas Generales	0,00
	Vías Rodadas Locales	0,00
	Vías Peatonales	0,00
RECREATIVO	Parques	0,10
	Jardines	0,10
	Canchas y Piscinas	0,45
INFRAESTRUCTURAL	Abastecimiento de Agua	0,05
	Suministro Eléctrico	0,05
	Red de Telefonía	0,05
	Evacuación A. Residuales	0,05

**COEFICIENTE SOBRE INTENSIDAD DE APROVECHAMIENTO**

Edificabilidad Neta	Coefficiente
En < 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,30
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s < En < 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,75
1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s < En < 1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,00
1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s < En < 2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,50
2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s < En	2,00

**COEFICIENTE SOBRE SITUACIÓN DEL SECTOR O ÁMBITO**

El coeficiente de situación se establece de una manera subjetiva atendiendo a los siguientes criterios:

- |                                                  |                           |
|--------------------------------------------------|---------------------------|
| * Proximidad a las Áreas centrales del municipio | (Cercana, Media o Lejana) |
| * Conexión con la Red Viaria genera              | (Buena, Regular o Mala)   |
| * Relación con el mar                            | (Lejana, Media o Próxima) |
| * Vistas al Paisaje                              | (Buena, Regular o Mala)   |
| * Dotación de Servicios                          | (Alta, Media o Baja)      |





Asimismo, para el cálculo de las determinaciones y parámetros correspondientes se han aplicado los siguientes criterios:

### 1.- RED VIARIA

La red viaria en las distintas zonas se ha estimado de acuerdo a las características específicas de los desarrollos anteriormente realizados y suponen las siguientes proporciones sobre las superficies totales de cada ámbito:

-	Ed. Adosada	25% s/Superficie Bruta
-	Ed. Aislada	30% s/Superficie Bruta
-	Casco Antiguo	35% s/Superficie Bruta
-	Casco Tradicional	45% s/Superficie Bruta
-	Industrial	30% s/Superficie Bruta



A ello hay que añadir las Cesiones Dotacionales obligatorias y los Sistemas Generales asignados.

Con lo cual la superficie neta edificable en cada ámbito de suelo sería la restante.

### 2.- EDIFICABILIDAD

El criterio para el cálculo de la edificabilidad máxima se ha definido restando a la superficie total de cada zona, una superficie con destino a espacios libres y multiplicando esta superficie reducida por el coeficiente de edificabilidad zonal establecido en el punto anterior.

A partir de ahí el número máximo de viviendas se ha determinado considerando los siguientes estándares:

-	Ed. Aislada	180 m <sup>2</sup> /vivienda
-	Casco Antiguo	180 m <sup>2</sup> /vivienda
-	Casco Tradicional	120 m <sup>2</sup> /vivienda
-	Ed. Adosada	120 m <sup>2</sup> /vivienda

### 5.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Para el desarrollo del Suelo Urbano consolidado se han previsto tres tipos de Instrumentos de gestión y ejecución, las Unidades de Actuación previstas por la *LOTENC*, los Recintos de Urbanización Obligatoria (RUO) y los Ámbitos de Obtención Directa (AOD).

Las Unidades de Actuación (UAs) se plantean al objeto de completar sectores interiores del Suelo Urbano que se consideran como No Consolidados y que requieren de una gestión unificada para la equidistribución de beneficios y cargas.

Los RUOs tienen el objetivo prioritario de lograr el remate de la urbanización en el ámbito considerado mediante la cesión del suelo comprometido para viales y eventualmente, pequeños espacios libres.

Tanto las UAs como los RUOs se han definido a través de dos Fichas de obligado cumplimiento.



00 9

En la primera Ficha se establecen los aspectos de localización del ámbito considerado y se incluyen los siguientes planos

- Situación (Esc. 1:5.000) donde se localiza el sector dentro del ámbito del Plan.
- Parcelario Catastral (Esc. 1:2.000) en el que se reflejan las distintas propiedades afectadas
- Estado Actual (Esc. 1:2.000) que marca los distintos elementos existentes en el ámbito.



Esta ficha establece una somera descripción del Recinto considerado junto con los criterios que han llevado a su implantación.

Una segunda Ficha referente a los RUOs define sus objetivos y características junto con la cuantificación de los aprovechamientos lucrativos y cesiones dotacionales obligatorias junto con un plano en el que se refleja la ordenación prevista.

Los AODs se definen como áreas destinadas a equipamientos públicos y espacios libres en las que no se puede realizar una directa distribución de cargas. En este caso habrá que adquirir el suelo mediante su compra o expropiación y la ejecución de las obras necesarias para la consecución de la dotación prevista. Las AODs cuentan con una única Ficha que describe las condiciones y parámetros de la afección.

Las Fichas referente a las AODs define los objetivos y características, las superficies afectadas, así como la ordenación prevista.

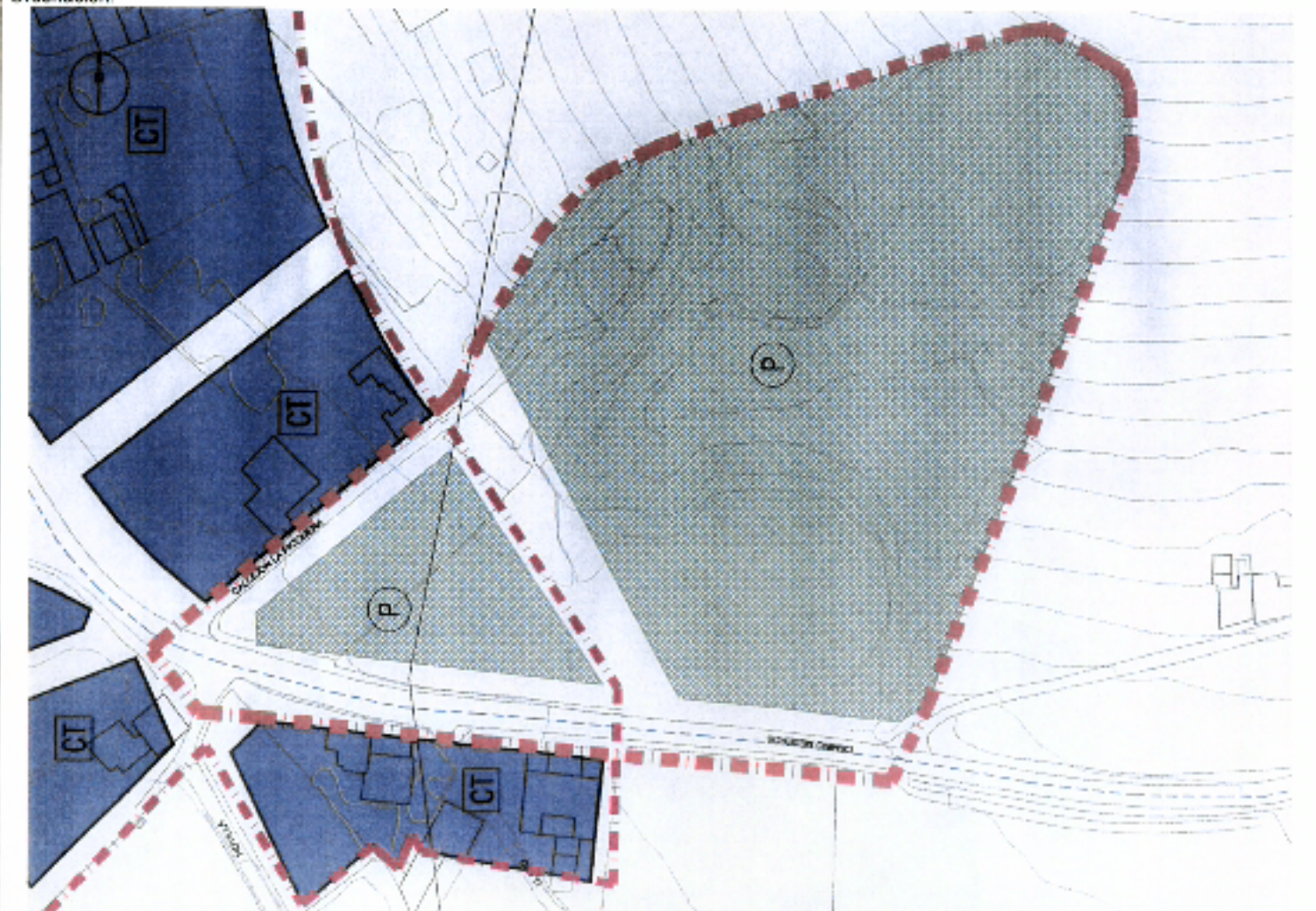
## 6.- INVENTARIO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO



A continuación se incluye el conjunto de Fichas referentes a los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que se han previsto en este Plan General de Ordenación de Tegueste.

ADAPTACIÓN DE LAS NSP DE TEGUESTE A LA LEY 1/2000  
**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

Ficha Nº: <b>PE. 1</b>	Ámbito: <b>PICONERA DEL INFIERNO</b>	Instrumento de Desarrollo:
Clase de Suelo: <b>RÚSTICO</b>	Categorización: <b>P. PAISAJÍSTICO</b>	<b>PLAN ESPECIAL DE MEJORA PAISAJÍSTICA</b> Art. 37.2.a
Situación Escala: 1:100.000	<p>Descripción:</p> <p>Antigua cantera de extracción de picón actualmente abandonada</p> <p>Presencia de cortes de excavación en ladera con alturas superiores a 50 mts.</p> <p>Influencia de la zona urbana colindante con remates viarios insuficientes.</p> <p>Presencia de depósitos incontrolados de escombros y basuras.</p>	
Objetivos de Planeamiento:	Sup. Bruta:	<b>14.200 m<sup>2</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restauración paisajística de la zona</li> <li>- Relleno de los espacios y volúmenes extraídos</li> <li>- Posible vertedero de escombros y basura sólida</li> <li>- Necesidad de realizar una revegetación superficial</li> <li>- Estudio de localización de actividades recreativas, culturales y deportivas</li> <li>- Definición y remate de la red viaria, accesos y aparcamientos</li> </ul>	Ed. Bruta Máxima:	<b>0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
	Usos Admisibles:	<b>Medio-Ambiental Recreativo Comunitario Cultural y Deportivo</b>

Ordenación:



ADAPTACIÓN DE LAS NSP DE TEGUESTE A LA LEY 1/2000 FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
Ficha Nº: <b>PE. 3</b>	Ámbito: <b>LOS CABEZAZOS</b>	Instrumento de Desarrollo:	
Clase de Suelo: <b>RÚSTICO</b>	Categorización: <b>P. CULTURAL</b>	<b>PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN</b> Art. 37 2.b	
Situación Escala: 1 100.000		Descripción. Zona del barranco de Agua de Dios limítrofe con el municipio de La Laguna y donde el cauce adquiere gran profundidad. Gran presencia de cuevas utilizadas por los aborígenes de la comarca. Ladera Norte bastante escarpada y que cuenta con accesos A través de pistas rurales. Ladera Sur afectada por el desarrollo urbano del barrio de El Gomeró.	
Objetivos de Planeamiento:  - Protección de los restos arqueológicos. - Facilitación de l desarrollo de actividades científicas y culturales relacionadas. - Búsqueda de localizaciones adecuadas para un posible Centro de Interpretación - Mejora de las condiciones de accesibilidad para su visita. - Estudio para facilitar las condiciones de mantenimiento y limpieza	Sup. Bruta:		<b>94.100 m2</b>
	Ed. Bruta Máxima:		<b>0,01 m2/m2s</b>
	Usos Admisibles:		<b>Medio-Ambiental Recreativo Comunitario Cultural</b>
Ordenación:			



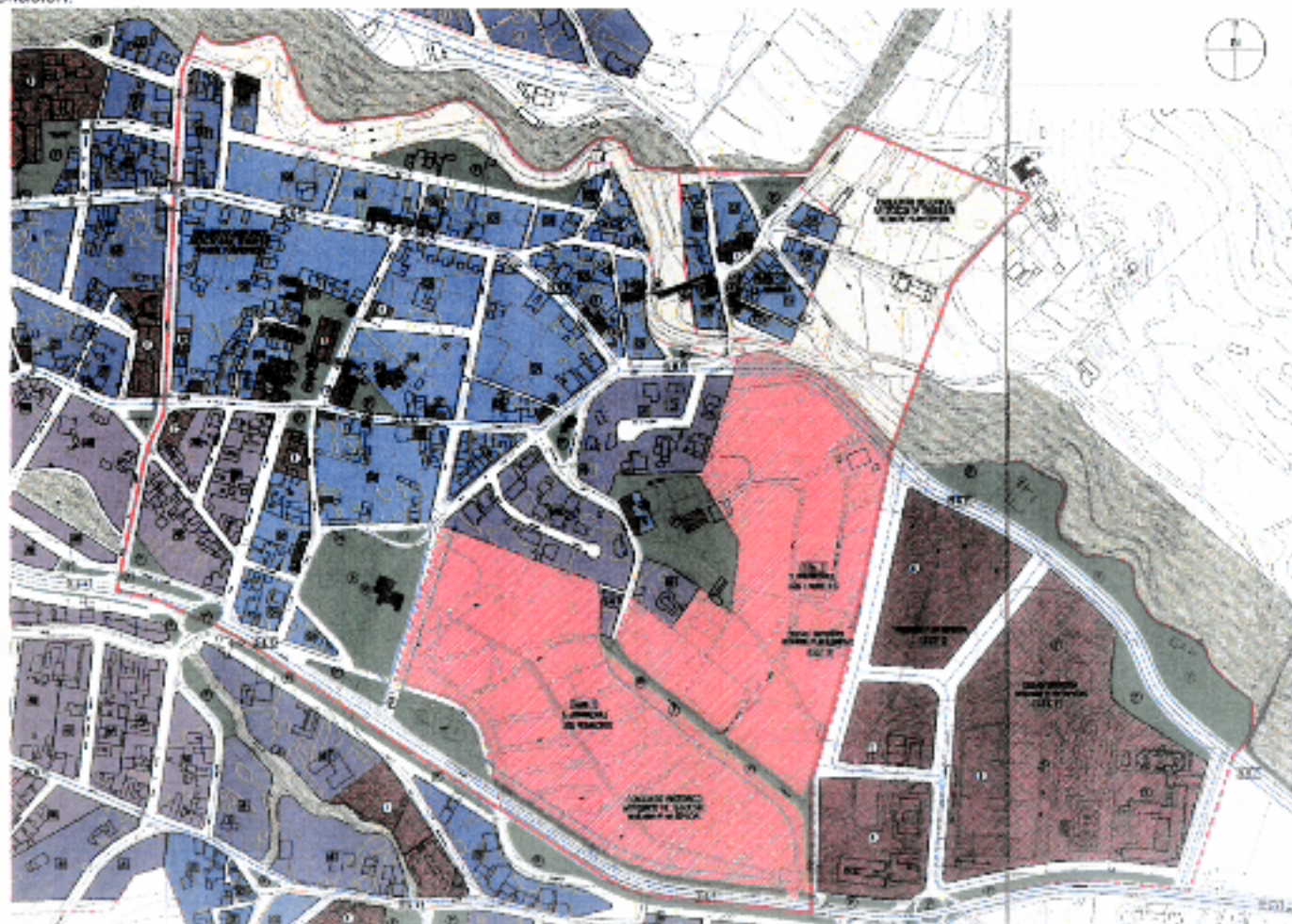
ADAPTACIÓN DE LAS NSP DE TEGUESTE A LA LEY 1/2000 FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
Ficha Nº: <b>PE. 4</b>	Ámbito: <b>EQUIP.LOS LAURELES</b>	Instrumento de Desarrollo:	
Clase de Suelo: <b>URBANO</b>	Categorización: <b>NO CONSOLIDADO</b>	<b>PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO</b> Art. 37.2.F	
Situación Escala: 1:100.000 		Descripción: Gran ámbito dotacional situado al este del núcleo urbano de Tegueste. Presencia de grandes equipamientos ya consolidados: - Centro de Enseñanza de Alta Tecnología - Talleres de la Fundación Canaria de Sordos - Instituto de Enseñanza Secundaria - Antigo Campo de Fútbol de Tegueste Existen grandes superficies cubiertas con escombros y altamente deterioradas. Tiene un borde de gran fragilidad hacia el barranco de Agua de Dios. Este ámbito es colindante con el Conjunto Histórico Artístico de Tegueste y el antiguo Camino de Los Laureles.	
Objetivos de Planeamiento: - Se deberá definir la ordenación conjunta de esta gran área de equipamientos. - El planeamiento definirá la terminación de la red viaria interior. - Se ordenará la localización de los nuevos Equipamientos Deportivos previstos: - Centro de Deportes Autóctonos - Ciudad Deportiva de Tegueste - Piscina Municipal - Ejecución de la vía estructural del borde del Barranco de Agua de Dios. - Definición de las conexiones necesarias con la Carretera TF-121		Sup. Bruta <b>107.500 m2</b> Ed. Bruta Máxima: <b>0,21 m2/m2s</b> Usos Admisibles: 	<b>Terciario</b> <b>Medio-Ambiental</b> <b>Recreativo</b> <b>Comunitario</b> <b>Docente y Deportivo</b>
Ordenación: 			




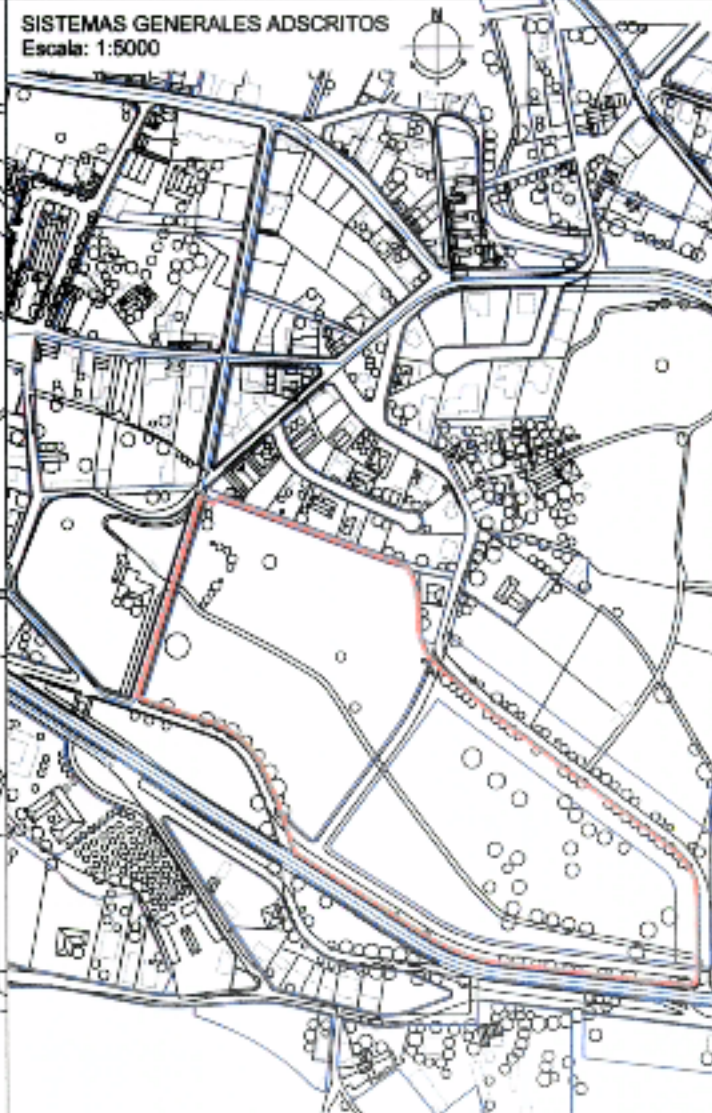
ADAPTACIÓN DE LAS NSP DE TEGUESTE A LA LEY 1/2000  
**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

Ficha N°: <b>PE. 5</b>	Ámbito: <b>C.H.A. TEGUESTE</b>	Instrumento de Desarrollo:
Clase de Suelo: <b>URBANO</b>	Categorización: <b>CONSOLIDADO</b>	<b>PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN</b> Art. 37.2.b
Situación Escala: 1:100.000	<p>Descripción:</p> <p>Primer asentamiento poblacional del municipio de Tegueste y que concentra los valores históricos y etnográficos más representativos.</p> <p>Cuenta con una alta concentración de edificación tradicional y construcciones de interés.</p> <p>Gran presencia de vegetación y ajardinamiento.</p> <p>Presenta una mezcla de usos residenciales con restos de usos agrícolas.</p>	
<p>Objetivos de Planeamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se pretende la protección del Patrimonio Histórico Artístico en concordancia con la legislación específica.</li> <li>- Reconocimiento y valoración del patrimonio inmueble.</li> <li>- Protección de la imagen rural del entorno.</li> <li>- Inventario y catalogación de los elementos vegetales.</li> <li>- Reordenación y atenuación del tráfico rodado en la zona central</li> <li>- Mejora de los usos comerciales compatibles con el carácter cultural del entorno.</li> <li>- Conservación de las superficies cultivadas y jardines de interés</li> </ul>	Sup. Bruta:	<b>367.100 m2</b>
	Ed. Bruta Máxima:	<b>Según P.Especial</b>
	Usos Admisibles:	<b>Según P.Especial</b>




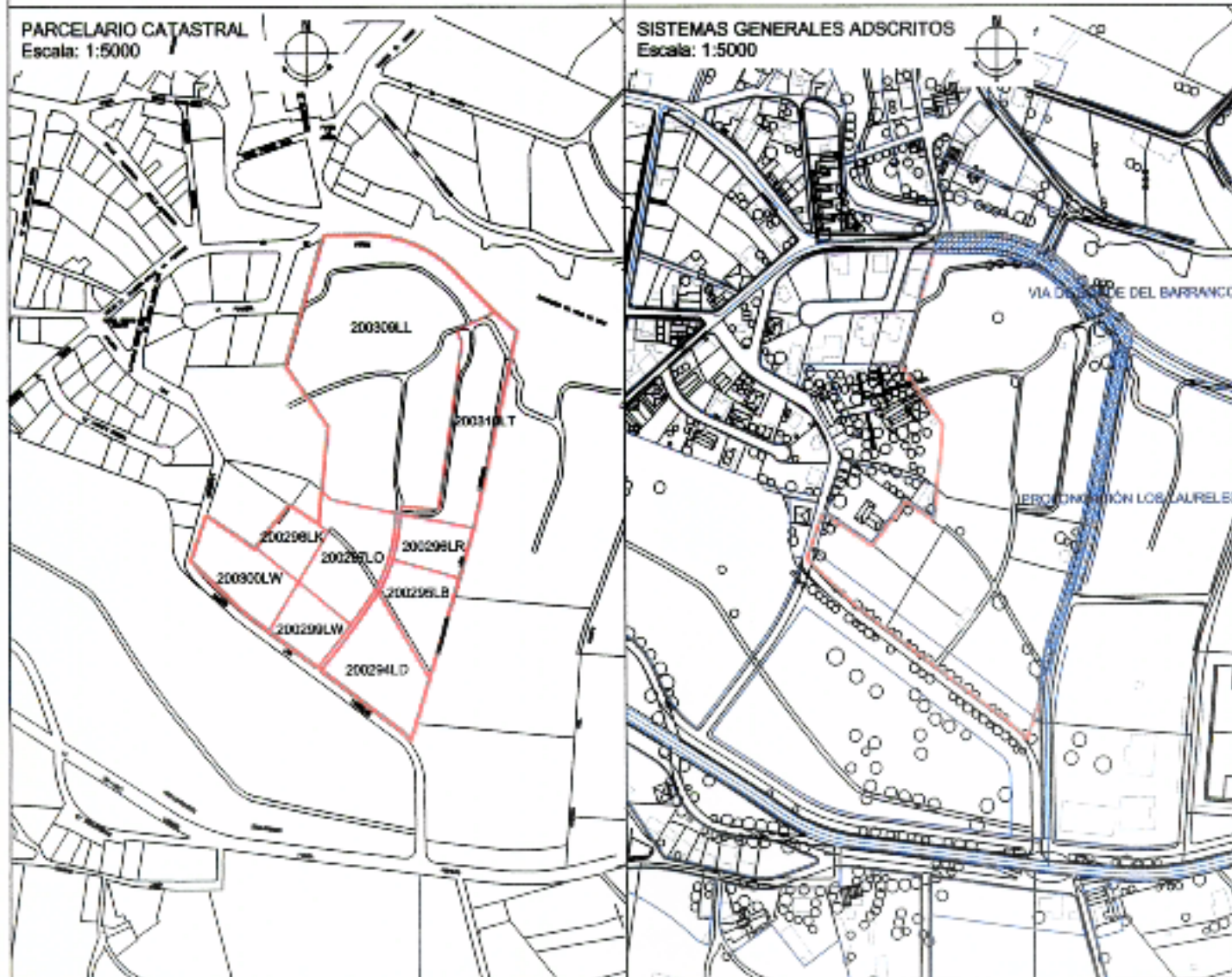
Ordenación:




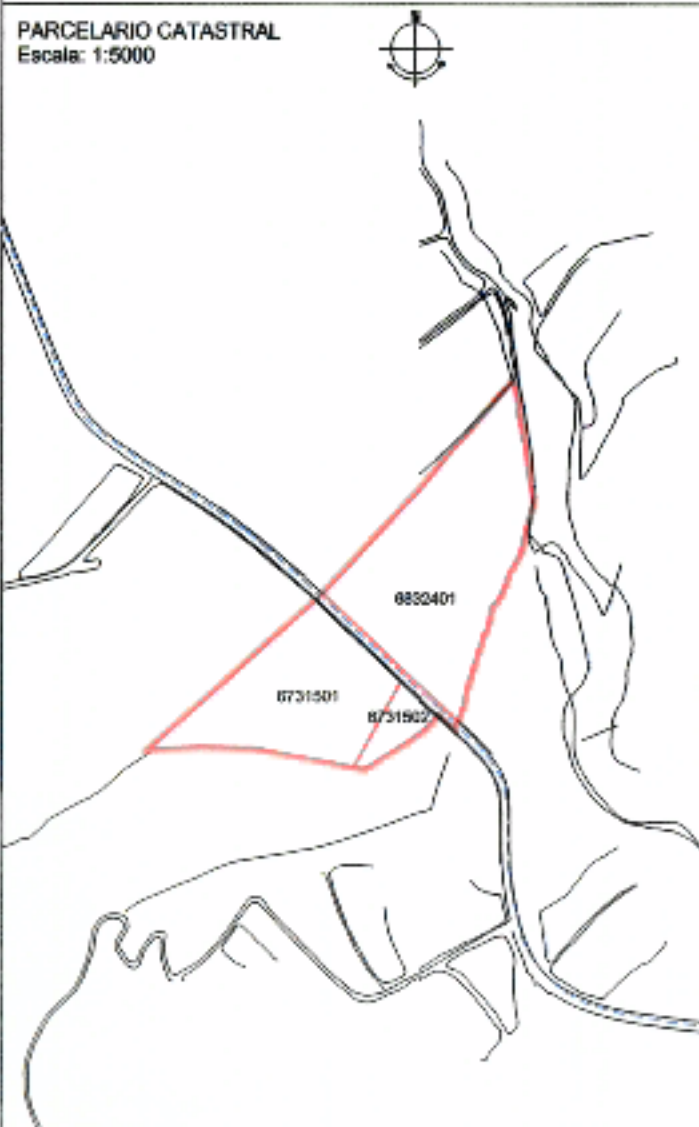

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		LOCALIZACIÓN	
Ficha Nº: <b>SURZ 1.1</b>	Sector: <b>LOS REMEDIOS</b>	Instrumento de Desarrollo	
Clase de Suelo: <b>URBANIZABLE</b>	Calificación: <b>NO SECTORIZADO</b>	<b>PLAN PARCIAL</b>	
Situación Escala: 1:100.000 		Descripción <p>Gran finca agrícola abandonada colindante con la Carretera TF-121 de La Laguna a la Punta del Hidalgo.</p> <p>Su situación es muy próxima al área central del Conjunto Histórico Artístico en torno a la Plaza de San Marcos.</p> <p>En su extremo Norte limita también con otro recinto importante del Casco Histórico, el Camino de Los Laureles, del cual se debe preservar los restos de vegetación original de Laurisilva que aun se mantiene en sus bordes.</p> <p>La finca cuenta con algunos ejemplares de árboles frutales en su su extremo Oeste que son representativos de una manera de explotación tradicional y que, por ello, se han protegido.</p> 	
<b>PARCELARIO CATASTRAL</b> Escala: 1:5000 		<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</b> Escala: 1:5000 	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		LOCALIZACIÓN	
Ficha Nº: <b>SURz 2.1</b>	Sector: <b>LOS LAURELES</b>	Instrumento de Desarrollo	
Clase de Suelo: <b>URBANIZABLE</b>	Calificación: <b>NO SECTORIZADO</b>	<b>PLAN PARCIAL</b>	
Situación Escala: 1:100.000 		Descripción:  Este sector está formado por un conjunto de 8 parcelas de mediano tamaño, en torno a los 2.000 m <sup>2</sup> , junto con una gran propiedad que en el ámbito del Plan Parcial tiene una superficie superior a las 2 Hectáreas.  Al Norte limita con el Barranco de Agua de Dios, mientras que al Este existe una parcela con abundante vegetación y la urbanización de La Placeta.  Una de las parcelas cuenta con una vivienda aislada, estando la mayoría de los terrenos en cultivo hasta fechas recientes.  Existen también algunos árboles frutales dispersos que no tienen un valor ambiental destacable.  Hacia el Sur se encuentra el Camino de Los Laureles que cuenta con restos de vegetación de Laurisilva que merecen su conservación.  El sector presenta una pendiente topográfica moderada bajando según una directriz Oeste-Este.	





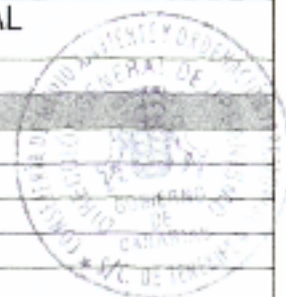
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		LOCALIZACIÓN	
Ficha N°: <b>SUR 3.1</b>	Sector: <b>EL CODEZAL</b>	Instrumento de Desarrollo	
Clase de Suelo: <b>URBANIZABLE</b>	Calificación: <b>SECTORIZADO ORDENADO</b>	<b>PLAN PARCIAL</b>	
Situación Escala: 1:100.000 		Descripción:  Pequeña finca en ladera atravesada por la carretera de enlace entre el Portezuelo y el Socorro, TF-154  La parte superior de la finca que tiene una pendiente mayor al 60% se reservará para ubicar espacios libres computables al objeto de atenuar el impacto paisajístico.	
PARCELARIO CATASTRAL Escala: 1:5000 		SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS Escala: 1:5000 	

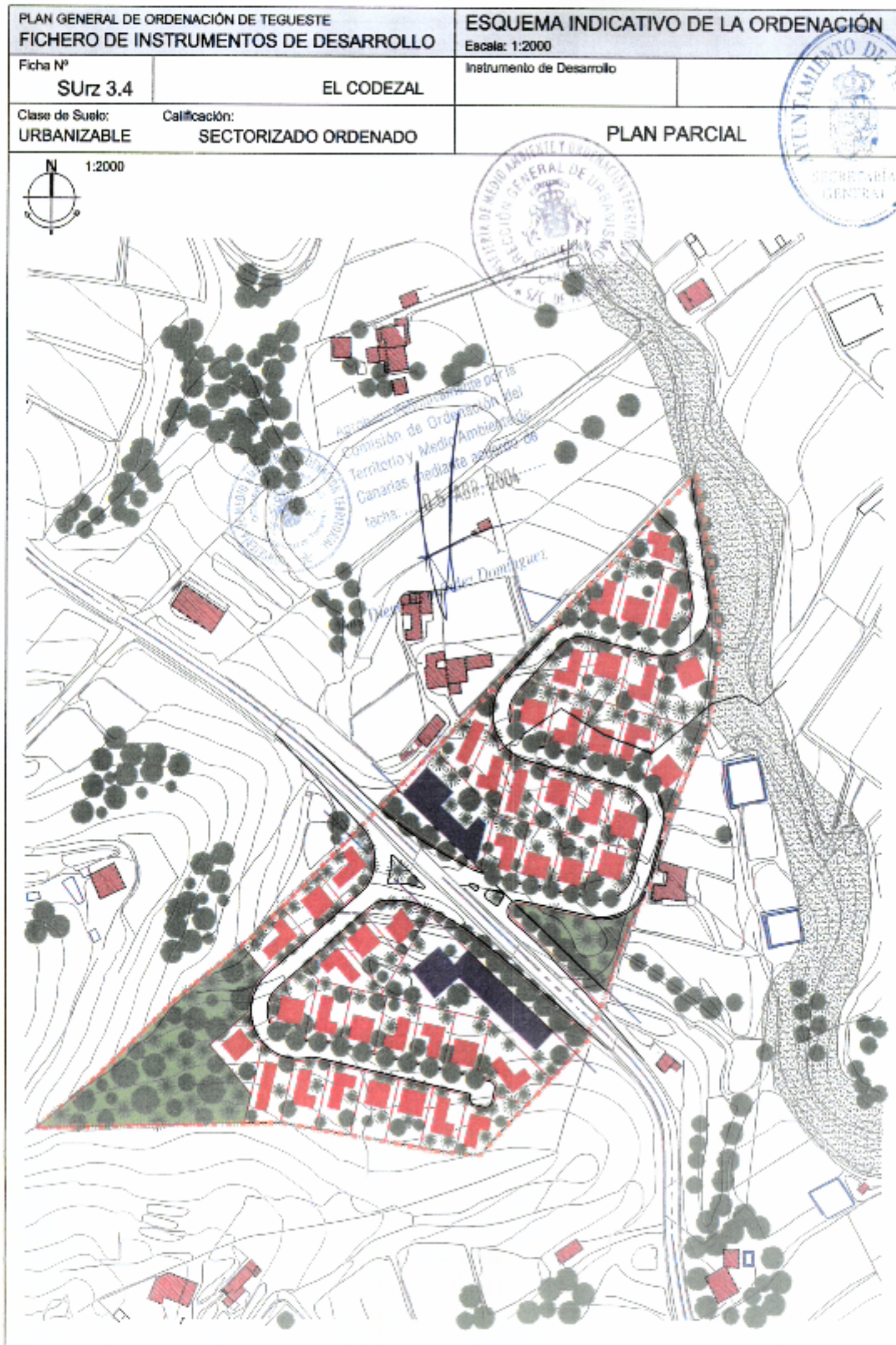




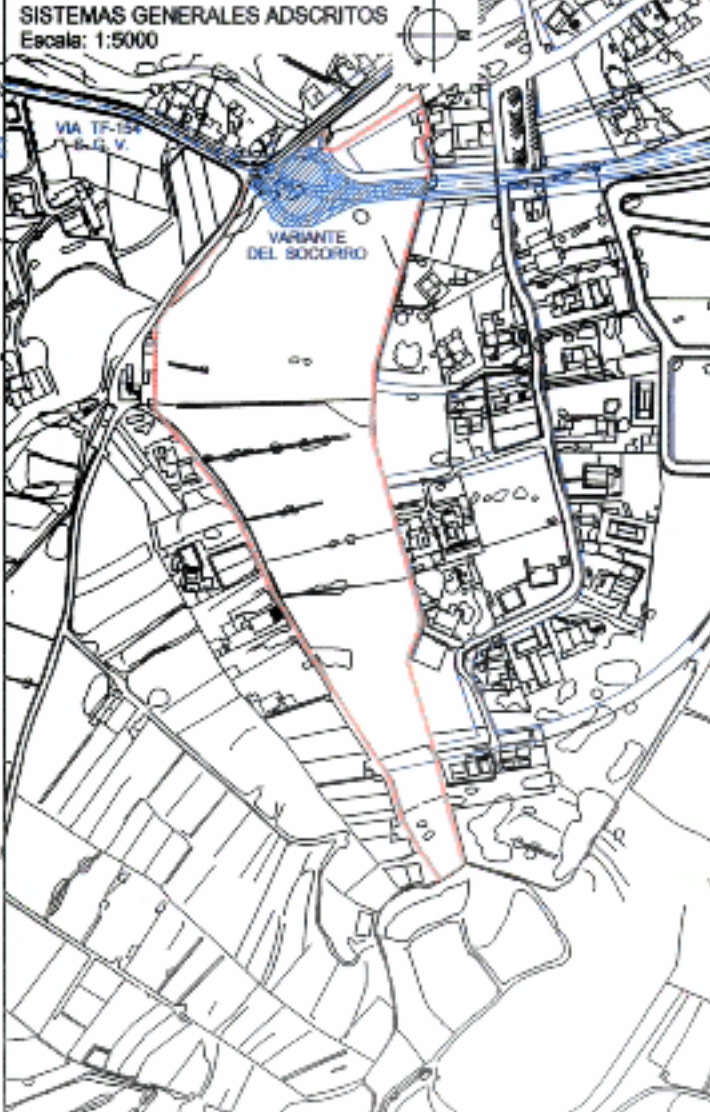


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		INSTRUCCIONES DE PLANEAMIENTO	
Ficha Nº <b>SURz 3.2</b>	Sector: <b>EL CODEZAL</b>	Instrumento de Desarrollo:	
Clase de Suelo: <b>URBANIZABLE</b>	Calificación: <b>SECTORIZADO ORDENADO</b>	<b>PLAN PARCIAL</b>	
PROPUESTA DE ORDENACIÓN			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Al ser una finca atravesada por la carretera, se prevé una ordenación en ciudad jardín, con parcelas con una superficie superior a 350 m<sup>2</sup>. La ordenación de este sector se basa en dos vías en fondo de saco que se apoyan en la carretera de enlace entre el Portezuelo y el Socorro, formando la estructura fundamental de la urbanización.</li> </ul>			
OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO			
<ul style="list-style-type: none"> <li>La ordenación que se proponga debe de mantener el carácter rural característico existente en el municipio Tegueste.</li> <li>Dada la pendiente del terreno y su impacto paisajístico, el Plan Parcial promoverá un buen nivel de urbanización garantizando una alta proporción de arbolado en las calles y espacios libres. Las aceras y el viario local deberán tener una sección superior a los 9 mts.</li> <li>Las Cesiones Obligatorias de los espacios Libres deberán concentrarse en la parte alta del sector, al tener ámbitos de pendiente que hacen desaconsejable su urbanización.</li> </ul>			
INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS			
<ul style="list-style-type: none"> <li>En este sector de suelo urbanizable se considera vinculante la cesión y ejecución de los siguientes trazados viarios con secciones superiores a 9 mts.: -Vías de Servicio a ambos lados de la carretera a la que se accede por medio de una nueva rotonda.</li> <li>La documentación del Plan Parcial deberá contener las determinaciones ambientales a las que hace referencia el Art. 13 del Reglamento 35/95 de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.</li> <li>El Plan Parcial debe reservar parcelas como Espacios Libres hasta cubrir la reserva obligatoria, colocándose dicha reserva en el extremo de la parcela con mayor pendiente.</li> <li>Se deben prever parcelas para Equipamientos hasta completar la reserva obligatoria, así como la cesión pública de un 10%.</li> <li>El tipo edificatorio estimado a priori es el de Edificación Unifamiliar Aislada Intensivo pero el Plan Parcial podrá considerar otras alternativas tipológicas y de uso que no sobrepasen la Edificabilidad Máxima establecida en la Ficha SURz nº 3.3.</li> <li>Es importante a nivel ambiental y paisajístico que en una de las aceras de las vías que dan acceso a la urbanización este provista de arbolado.</li> <li>El establecimiento de coeficientes de uso, intensidades y tipologías edificatorias se ha realizado de acuerdo a la experiencia y criterios avalados por la práctica. Se ha tomado como referencia para las asignaciones de estos coeficientes las establecidas en la Orden Ministerial de 3/07/1986 sobre Metodología de Valoraciones del Catastro Territorial Urbano.</li> <li>Los coeficientes de homogenización se ha asignado el Aprovechamiento Medio a cada sector de Suelo Urbanizable implicado sin que se presente una variación superior que de +/- 15%.</li> </ul>			
Sistema de Actuación		Programación	
COMPENSACIÓN		2º CUATRIENIO	




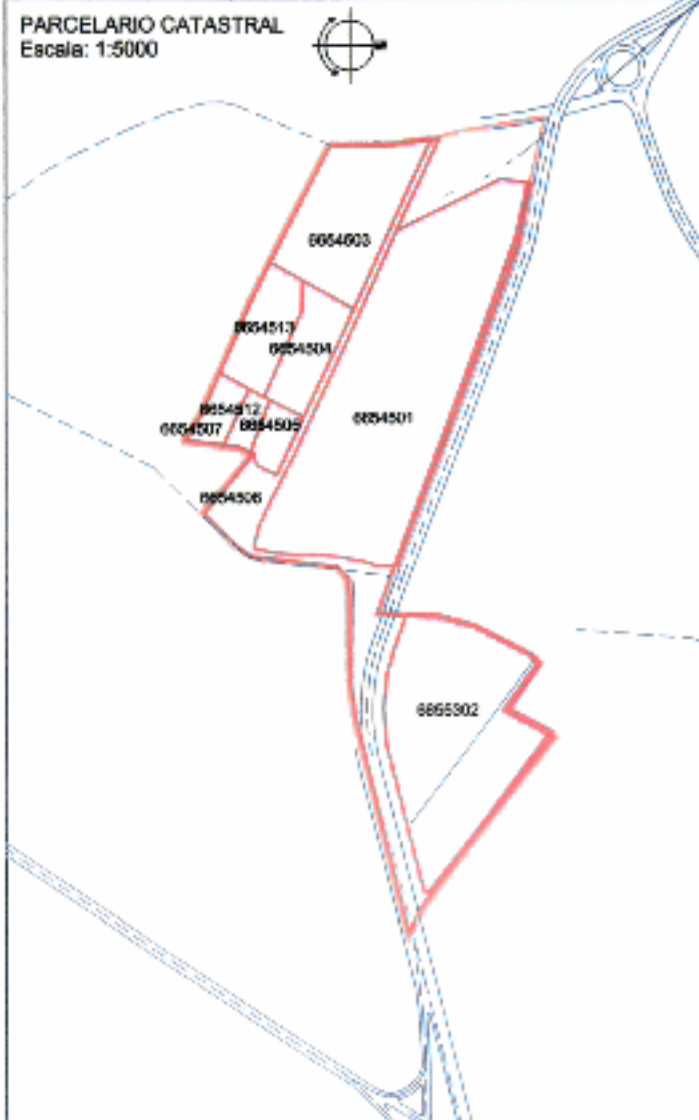
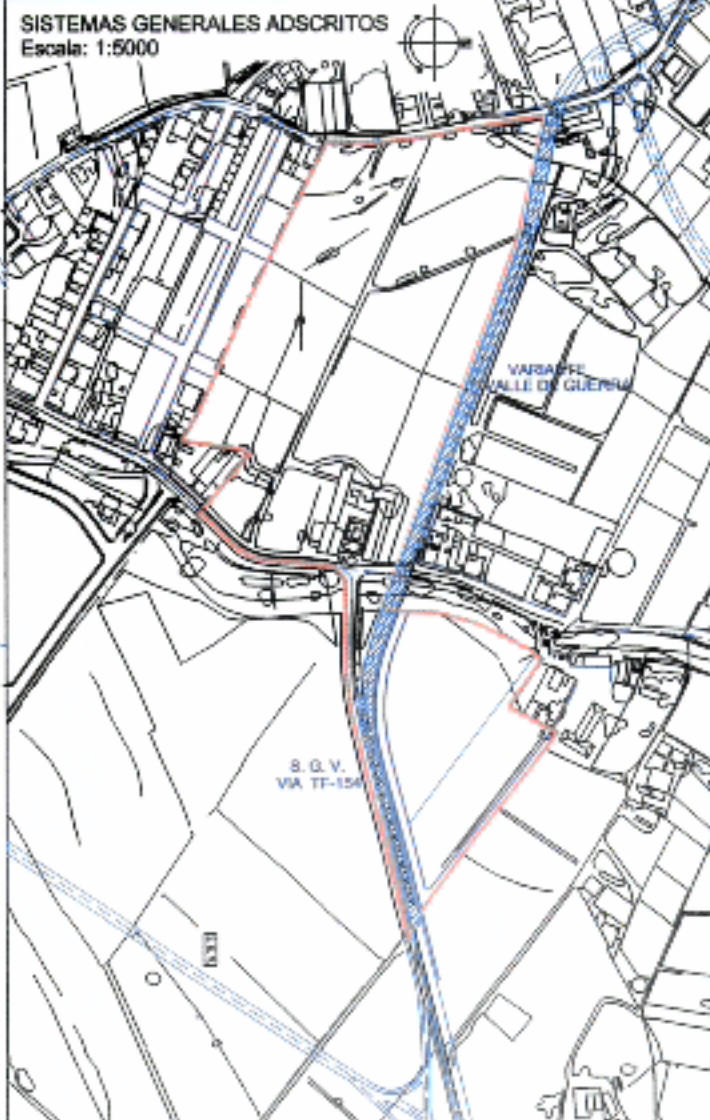


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			CÁLCULO APROVECHAMIENTOS Y DOTACIONES		
Ficha Nº <b>SUrz 3.3</b>	Sector: <b>EL CODEZAL</b>	Instrumento de Desarrollo:			
Clase de Suelo: <b>URBANIZABLE</b>	Calificación: <b>SECTORIZADO ORDENADO</b>	<b>PLAN PARCIAL</b>			
<b>SUPERFICIES</b>					
Superficie General del Sector		<b>32.629</b>	<b>m2</b>		
Sistemas Generales adscritos		<b>1.517</b>	<b>m2</b>		
Usos Característicos admisibles					
	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Unifamiliar</b>			
	<b>TERCIARIO</b>	<b>Oficinas</b>			
	<b>DOTACIONAL</b>	<b>Docente, Cultural, Deportivo y Sanitario</b>			
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>					
Zonas Normativas admisibles					
<b>EDIFICACIÓN AISLADA INTENSIVA / EXTENSIVA</b>					
		<b>Superficie Neta</b>	<b>Coefficiente de Edificabilidad</b>	<b>Edificabilidad Máxima</b>	
		<b>m2</b>	<b>m2t/m2s</b>	<b>m2t</b>	
<b>Totales</b>		<b>16.767</b>	<b>0,45</b>	<b>7.545</b>	
<b>Coefficient. Homogeneización</b>	<b>Tipología</b>	<b>Uso</b>	<b>Intensidades</b>	<b>Situación</b>	<b>Ponderación Resultante</b>
	1,20	1,15	0,30	1,51	<b>0,6251</b>
<b>Aprovechamiento Urbanístico</b>		<b>4.717</b>	<b>UdA</b>		
<b>Aprovechamiento Medio</b>		<b>0,1446</b>	<b>UdA/m2s</b>		
<b>10% Cesión Obligatoria</b>		<b>472</b>	<b>UdA</b>		
<b>Nº Máximo de Viviendas</b>		<b>44</b>			
<b>CESIONES DOTACIONALES MINIMAS OBLIGATORIAS</b>					
		<b>Superficie Neta</b>	<b>Coefficiente de Edificabilidad</b>	<b>Edificabilidad Máxima</b>	
		<b>m2</b>	<b>m2t/m2s</b>	<b>m2t</b>	
<b>Red Viana Local</b>		<b>8.805</b>			
<b>Espacios Libres</b>		<b>4.287</b>	<b>0,05</b>	<b>214</b>	
<b>Equipamiento Público</b>		<b>2.750</b>	<b>0,45</b>	<b>1.237</b>	
<b>Total Cesiones Dotacionales</b>		<b>15.845</b>			
<b>Plazas de Aparcamiento Min.</b>		<b>79</b>			





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		LOCALIZACIÓN	
Ficha N°: <b>SURz 4.1</b>	Sector: <b>SAN GONZALO</b>	Instrumento de Desarrollo	
Clase de Suelo: <b>URBANIZABLE</b>	Calificación: <b>NO SECTORIZADO</b>	<b>PLAN PARCIAL</b>	
Situación Escala: 1:100.000 		Descripción:  Finca de tamaño medio en ladera colindante con la parcelación San Gonzalo en la cual hoy existen huertas de cultivo abandonadas.  Es colindante en su extremo oeste con la Carretera TF-154 del Portezuelo a Tamarco por San Gonzalo.	
PARCELARIO CATASTRAL Escala: 1:5000 		SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS Escala: 1:5000 	
		 	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		LOCALIZACIÓN	
Ficha N.º: <b>SURz 5.1</b>	Sector: <b>LA MIRAVALA</b>	Instrumento de Desarrollo	
Clase de Suelo: <b>URBANIZABLE</b>	Calificación: <b>NO SECTORIZADO</b>	<b>PLAN PARCIAL</b>	
Situación: Escala: 1:100.000 		Descripción:  Conjunto de propiedades que suponen la ampliación natural del casco de El Socorro.  La disposición de la estructura catastral perpendicular a la actual carretera TF-154 facilita la ordenación de la urbanización. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>	
<b>PARCELARIO CATASTRAL</b> Escala: 1:5000 		<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</b> Escala: 1:5000 	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		INSTRUCCIONES DE GESTIÓN	
Ficha Nº <b>R.U.O. 1.2</b>	Sector: <b>EL PORTEZUELO</b>	<b>RECINTO DE URBANIZACIÓN OBLIGATORIA</b>	
Clase de Suelo: <b>URBANO</b>	Calificación: <b>CONSOLIDADO</b>	Instrumento de Desarrollo: <b>CONVENIO URBANÍSTICO</b>	

**CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS**

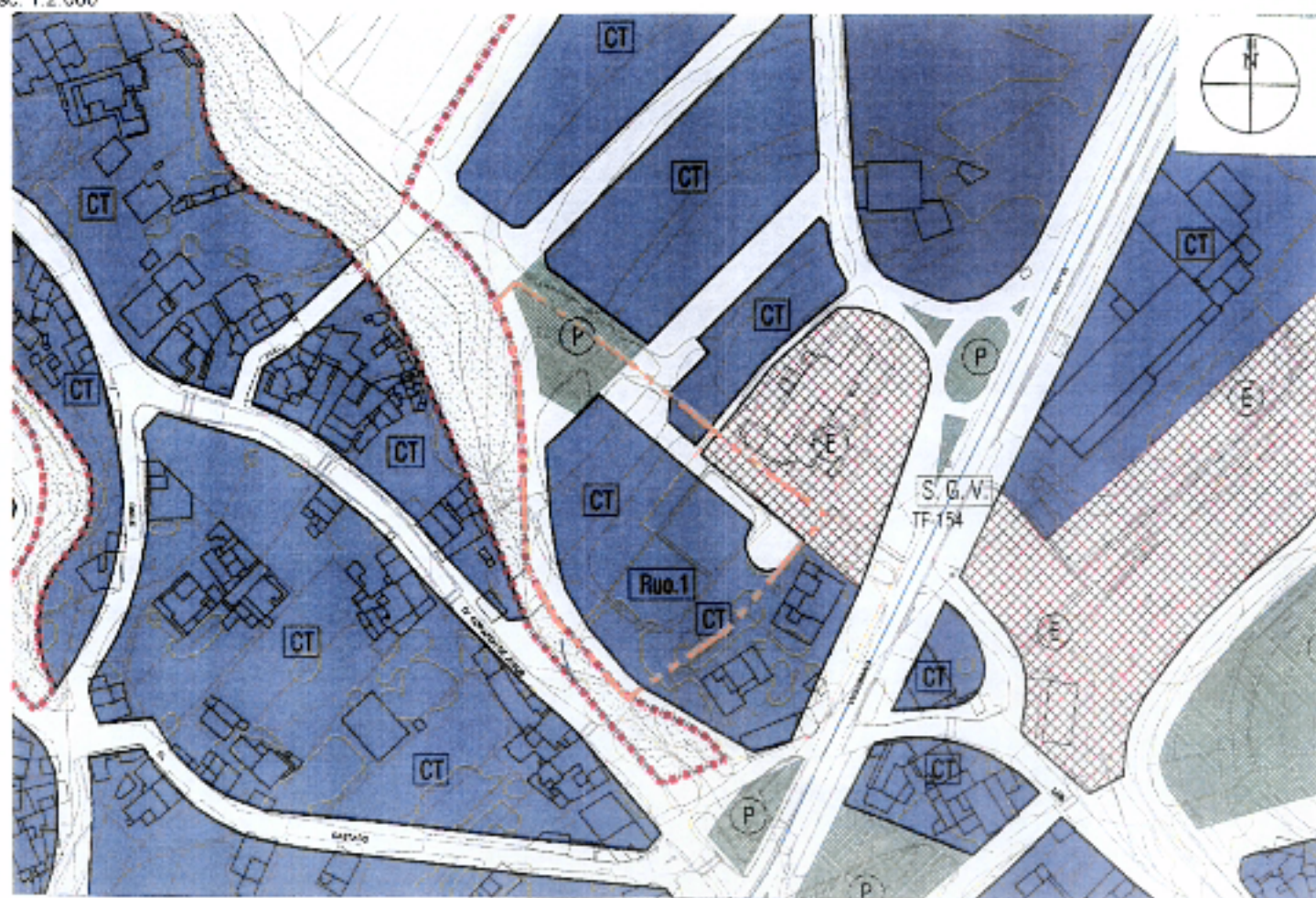
Superficies		Asignación Estimada				
Parcelas	Sup. Bruta m2	Zona	Sup. Asignada m2s Netos	Ocupación %	Altura Máxima Pl/mts	Edificabilidad m2t
Única	5.235	C. Tradicional	3.090	70	2pl/7,05	4.326
Dom. Público						
<b>Totales</b>	<b>5.235</b>		<b>3.090</b>			<b>4.326</b>

**CESIONES OBLIGATORIAS**





Dotación	Sup. Cesión
Red Viaria	1.365
Jardines	780
<b>Totales</b>	<b>2.145 m2</b>

**ORDENACIÓN PREVISTA**

Esc. 1:2.000



Sistema de Actuación	Programación
<b>CONCIERTO</b>	<b>1er CUATRIENIO</b>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		LOCALIZACIÓN
Ficha Nº: <b>U.A. 8.1</b>	Sector: <b>EL NACIENTE</b>	
Clase de Suelo: <b>URBANO</b>	Calificación: <b>NO CONSOLIDADO</b>	Instrumento de Desarrollo: <b>PLAN PARCIAL</b>
Situación Escala: 1:50.000 		Descripción de la intervención:  El tipo edificatorio de esta zona es de Aislada Extensiva Coeficiente de edificabilidad: 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t   
<b>PARCELARIO CATASTRAL</b> Escala: 1:4.000 		<b>ESTADO ACTUAL</b> Escala: 1:4.000 