

Suelo Rústico de Protección Agrícola

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

03.04.04.- MODELO DE DESARROLLO

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

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

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

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

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

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

03.04.05.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

03.04.05.01.- Ordenación del núcleo de Tegueste

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

03.04.06.03.- Propuestas viarias generales

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

Variante de Tegueste

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

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

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

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

Variante del Socorro

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

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



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE TEGUESTE



INFORMACION CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RUSTICA

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

SOLICITANTE: EQUIPO REDACTOR PGO
 MOTIVO SOLICITUD: PGO

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

REF. CATASTRAL
38046A00700010

TIPO DE PARCELA
RÚSTICA

POLÍGONO
007

PARCELA
00010

LOCALIZACIÓN

PARAJE
EL SOCORRO

Z. CONCENT.
00

SUPERFICIE Y VALOR CATASTRAL

SUPERFICIE (Has.)
2,0765

VALOR CATASTRAL
348.855,80

DATOS DEL TITULAR

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

DOMICILIO FISCAL

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

MUNICIPIO: SANTA CRUZ TENERIFE PROVINCIA: S.C. TENERIFE

LISTADO DE SUBPARCELAS

SUBP.	CULTIVO	SUP. (m²)	IP

MAPA DE SITUACIÓN DE LA PARCELA ESCALA 1:2.000



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

INFORMACIÓN SUJETA A LA LEGISLACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL.
 CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO LOS DERECHOS DE AUTOR QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 33.3.b) DE LA LEY 13/1996, DE 30 DE DICIEMBRE.
 EL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO NO TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 50.3.b) DE LA LEY 13/1996, DE 13 DE DICIEMBRE.
 EN VILLA DE TEGUESTE, A 13 DE ENERO DE 2012.
 Fdo. EL FUNCIONARIO



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE TEGUESTE



INFORMACION CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 MUNICIPIO DE VILLA DE TEGUESTE - PROVINCIA DE S.C. TENERIFE

SOLICITANTE: EQUIPO REDACTOR PGO
 MOTIVO SOLICITUD: PGO

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

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

LOCALIZACIÓN **SUPERFICIE CATASTRAL**

CODIGO 00084	SIGLA CL	DENOMINACIÓN CIPRESES LOS	NUM. 47	SUP. SOLAR (M ²) 2.858	SUP. CONSTRUIDA (M ²) 224
-----------------	-------------	------------------------------	------------	---------------------------------------	--

DATOS DEL TITULAR

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

DOMICILIO FISCAL

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

MUNICIPIO: SANTA CRUZ TENERIFE PROVINCIA: S.C. TENERIFE

INFORMACIÓN DE LA UNIDAD FISCAL

ESCALA: 1:5.000

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL 6948609CS6564N0001HA	NÚMERO FUJO 10759477
--	-------------------------

DATOS DEL LOCAL

ESCRIPCIÓN
T OD OS

USO
I - INDUSTRIAL

COEF. PROPIEDAD 100.000	S. UNIDAD FISCAL (M ²) 224
----------------------------	---

HISTORIAL

AÑO DE ÚLTIMA REVISIÓN: 2.001

AÑO DE ÚLTIMA NOTIFICACIÓN: 1.999

AÑO DEL VALOR CATASTRAL: 2.011

VALORES

VALOR DEL SUELO: 173.143,41

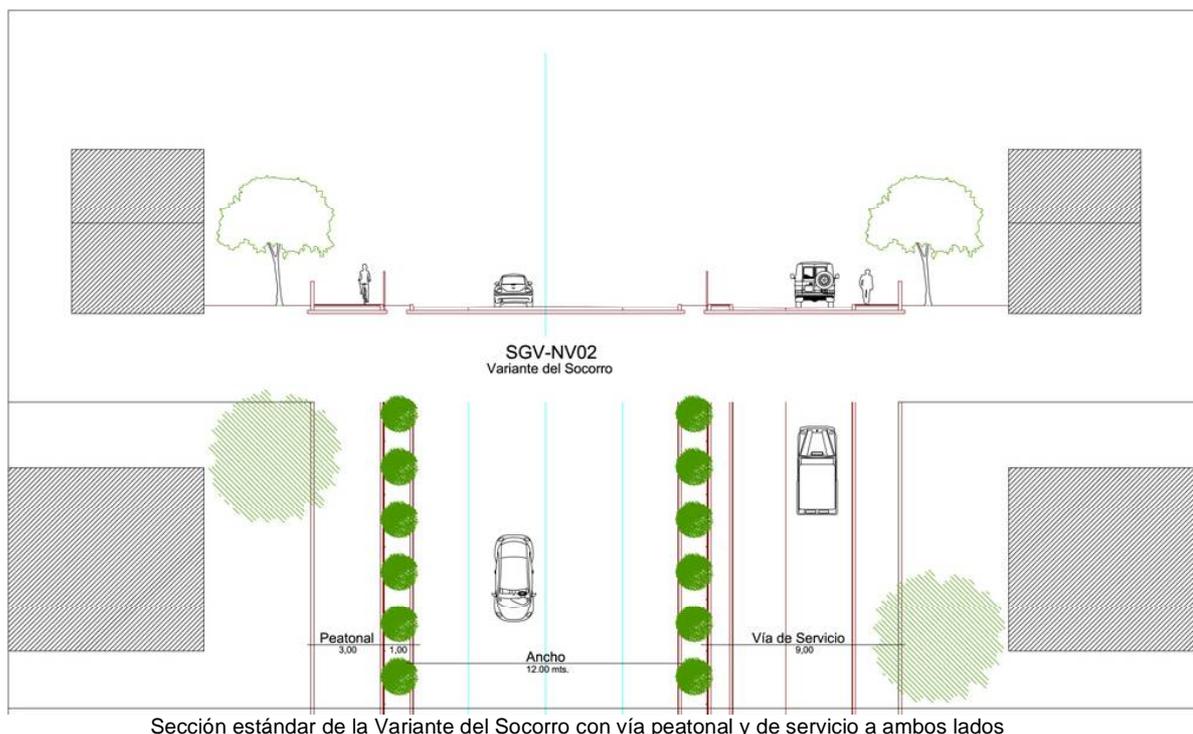
VALOR CONSTRUCCIÓN: 1.691,77

VALOR CATASTRAL: 174.835,18



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

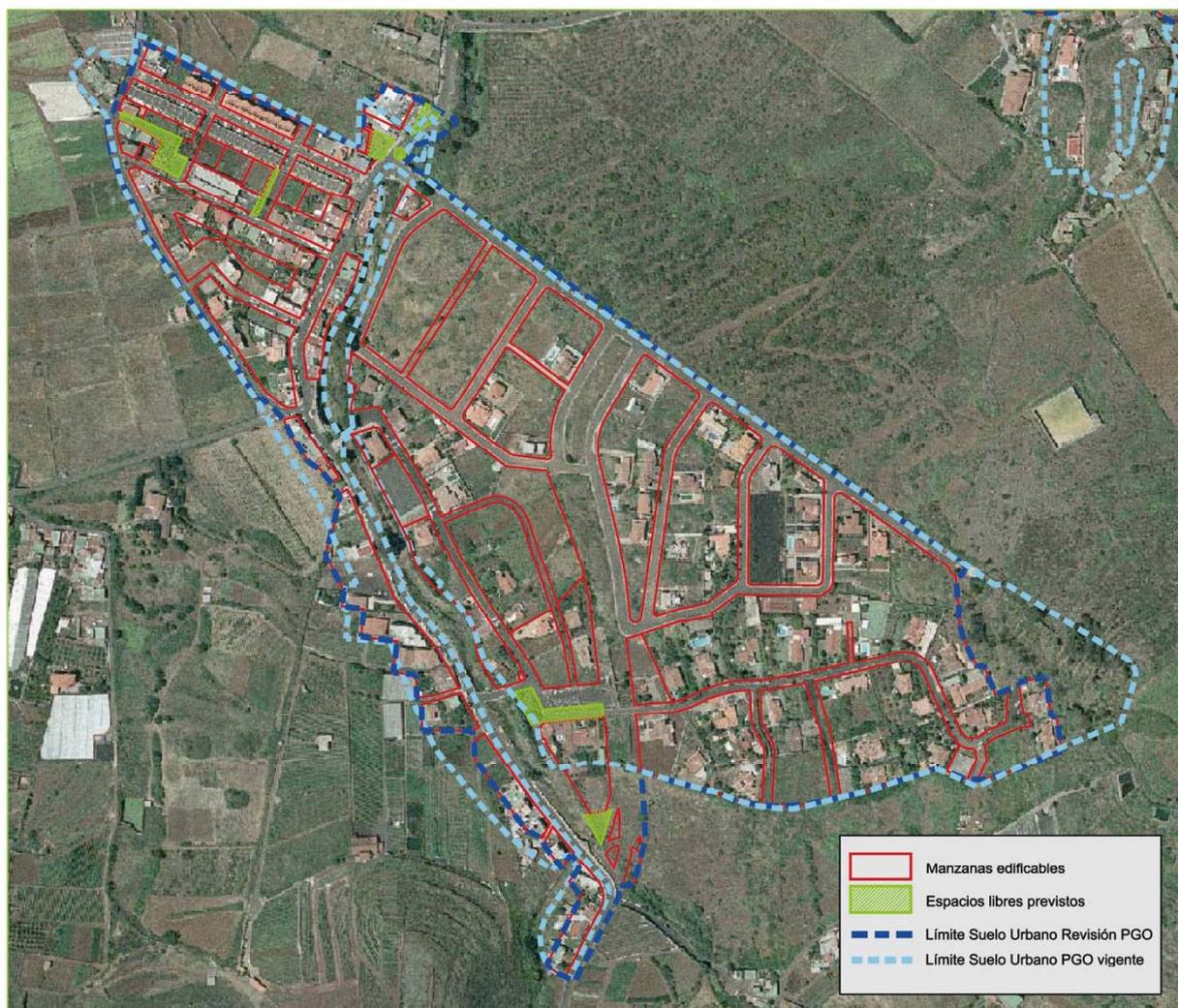
INFORMACIÓN SUJETA A LA LEGISLACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
 CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO LOS DERECHOS DE AUTOR QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 33.3.b) DE LA LEY 13/1996, DE 30 DE DICIEMBRE
 EL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO NO TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 50.3.b) DE LA LEY 13/1996, DE 13 DE DICIEMBRE
 EN VILLA DE TEGUESTE, A 13 DE ENERO DE 2012.
 Fdo. EL FUNCIONARIO



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

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

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



Suelo urbano El Portezuelo

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

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

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

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

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

Directriz 67.- Clasificación de suelo urbanizable. (ND)

El planeamiento general y de los espacios naturales protegidos justificará, con especial detalle, que los aprovechamientos asignados son los estrictamente precisos para atender, hasta el año horizonte fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda, conforme a los criterios establecidos en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en su defecto, justificándolos en base al modelo territorial y de desarrollo adoptado y a los siguientes datos y criterios:

- a) El crecimiento poblacional, en los diez años anteriores, y la superficie edificada en igual período para los distintos usos.*
- b) La extensión y capacidad de los suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior para los distintos usos, sus plazos y ritmo de urbanización y edificación, en igual período de tiempo.*
- c) La vinculación de la extensión de suelo a la programación, en su caso, de la ocupación de suelos interiores, previendo la colmatación de áreas vacías, salvo que contengan valores de naturaleza rústica que aconsejen su conservación.*

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

Artículo 52.- Suelo urbanizable: definición.

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

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

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

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

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

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

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

Incremento	1.712
------------	--------------

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

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

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

TOTAL	755	1.889
--------------	-----	--------------

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

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

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

COEFICIENTE SOBRE USO CARACTERÍSTICO

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

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

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

COEFICIENTE SOBRE SITUACIÓN DEL SECTOR O ÁMBITO

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

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

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

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

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

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

03.05.04.02.- Justificación de diferencia del aprovechamiento medio

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

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

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

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

03.05.04.03.- Asignación de aprovechamientos del suelo urbanizable y urbano no consolidado**A. Suelo urbanizable****SO-16_ LA MIRAVALA I (RESIDENCIAL)**

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

SO-17_ LA MIRAVALA II (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)

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

TC-60_ AMPLIACIÓN CIUDAD DEPORTIVA (DOTACIONAL)

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

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

TC-80_ LOS LAURELES (RESIDENCIAL)

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

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

PEDRO ÁLVAREZ/ LAS CANTERAS**PEDRO ÁLVAREZ**

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

LAS CANTERAS

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

EL SOCORRO

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

EL PORTEZUELO

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

03.05.05.- RESPECTO A LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

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

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

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

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

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

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

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

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

d) En defecto de previsión expresa del planeamiento insular, la superficie total de suelo clasificado como urbano y urbanizable no podrá superar los 250 m² por habitante y plaza alojativa, excluyendo de ese cómputo la superficie de los grandes polígonos industriales insulares en las dos islas centrales.

2. Para la clasificación de los suelos como urbanizables, el planeamiento general deberá justificar la capacidad de las infraestructuras y de los sistemas generales existentes, para satisfacer la demanda de recursos y servicios proveniente de las implantaciones residenciales, turísticas o mixtas a que darían lugar. El planeamiento de desarrollo deberá incorporar la previsión de ejecución, por los promotores, de las obras precisas, en su caso, para la conexión con los sistemas existentes y de sufragar las obras precisas para el mantenimiento del nivel de servicio de éstos.

Se ha analizado el crecimiento poblacional y edificatorio en los últimos años y se ha estimado el crecimiento futuro. Contando con la colmatación del suelo urbano y con el desarrollo de los suelos urbanizables quedarían cubiertas las necesidades del crecimiento poblacional previsto.

A la hora de clasificar los suelos urbanizables se ha tenido en cuenta la capacidad de las infraestructuras y sistemas generales existentes para satisfacer la demanda de recursos y servicios provenientes de las implantaciones (en este caso) residenciales, terciarias y dotacionales. Con respecto a los sistemas generales viarios, se han incluido dos nuevas vías de carácter estructural (La Miravala II y Ampliación de la Ciudad Deportiva) como complemento a la capacidad de los sistemas generales viarios existentes que podrían ser insuficientes para los usos a desarrollar en estos sectores planteados. Igualmente, con respecto a los sistemas generales de espacios libres, se han incorporado dos superficies con esta calificación destinados a cubrir la necesidad de estos espacios tanto para los nuevos usos previstos como para los existentes en los núcleos consolidados colindantes. En referencia a las infraestructuras, los sectores de suelo urbanizable previstos conectarán con las redes de saneamiento y abastecimiento principales, C-2 bajo la vía TF-154 (La Miravala I y II) y C-1 junto al barranco de Agua de Dios (Ampliación Ciudad Deportiva).

Directriz 68.- Gestión del suelo urbanizable

1. La Administración urbanística competente promoverá, en los sectores de suelo urbanizable en que se hayan incumplido los deberes urbanísticos y que se considere de interés mantener por su localización y características, la ejecución del planeamiento, la eficiencia en el uso del suelo y su puesta en mercado, mediante el cambio del sistema de ejecución a empresarial o público.

2. El planeamiento insular y general impulsará el mismo objetivo del párrafo anterior, en función de los siguientes instrumentos:

a) Mediante la clasificación como suelo urbanizable no ordenado y obligación de revisión de los instrumentos de ordenación de aquellos sectores en los que, contando con Plan Parcial aprobado, se hayan incumplido los deberes urbanísticos y, aun resultando de interés su desarrollo, se considere inadecuada su ordenación, en especial, en cuanto a su destino o la eficiencia de uso del suelo y la calidad y complejidad del espacio urbano proyectado.

b) Mediante la recategorización como suelo urbanizable no sectorizado diferido, en los casos en que se considere necesario replantear el plazo de ejecución de sectores no desarrollados o cuando no existan las infraestructuras y servicios generales precisos para atender la nueva demanda derivada de su desarrollo.

c) Mediante la reclasificación, como suelo rústico, de los suelos urbanizables restantes no desarrollados, en los que se hayan incumplido los deberes urbanísticos, y que contengan valores ambientales o económicos que justifiquen dicha clasificación, o que se considere necesario clasificar como rústicos por las razones señaladas en el punto 1 de la Directriz 65.

Los suelos urbanizables se han delimitado siguiendo estas determinaciones. Así mismo, se han reclasificado como Suelo Rústico los Suelos Urbanizables no Sectorizados que no se han gestionado en planeamientos anteriores.

Directriz 69.- Compacidad, edificabilidad y densidad

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

Las densidades de los núcleos son actualmente muy bajas, por ello en este Plan se ha concentrado el crecimiento interior con el fin de no consumir más suelo fuera de los núcleos existentes.

En el siguiente cuadro numérico se contrasta la edificabilidad actual de cada núcleo (datos a partir de las fichas de análisis de áreas urbanas) con la edificabilidad propuesta en el suelo urbano (tanto consolidado como no consolidado). La superficie bruta corresponde a la superficie de suelo urbano de cada núcleo. Se observa que con la colmatación de los vacíos existentes (Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado y Actuaciones Urbanísticas Aisladas en suelo urbano consolidado) más el desarrollo de la edificabilidad disponible en los solares vacantes, los núcleos aumentan su densidad bruta sin modificar las características morfológicas de cada uno de ellos.

Núcleo	Superficie bruta	Edif. existente	Edif Bruta exist.	Edif. propuesta	Edif Bruta prop.
	m2	m2c	m2c/m2s	m2c	m2c/m2s
Tegueste Casco	1.542.232	460.432	0,29	794.129	0,51
Pedro Álvarez/ Las Canteras	330.533	98.975	0,30	176.361	0,53
El Socorro	280.599	46.514	0,17	99.734	0,35
El Portezuelo	344.656	69.915	0,20	145.997	0,42

Directriz 70.- Complejidad e integración social

1. El planeamiento urbanístico evitará, en los sectores con destino residencial, la zonificación funcional y procurará la implantación de modelos urbanos que propicien el incremento de la complejidad social y la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano.
2. Cuando no se utilicen tipologías tradicionales de manzana cerrada, se procurará la mezcla de tipologías edificatorias, con destino a segmentos de población con diferente capacidad económica, utilizando para ello, en su caso, la calificación con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

La integración de una diversidad de usos que eviten la creación de ámbitos exclusivamente residenciales o monofuncionales se ha previsto estableciendo en la normativa múltiples usos complementarios al característico de cada área territorial.

Así mismo, dadas las reducidas dimensiones de los núcleos urbanos y la inserción en todos los barrios de viviendas de protección pública, no es posible la segmentación social.

Directriz 71.- Criterios de localización

1. El planeamiento general dispondrá los nuevos sectores de suelo urbanizable como ensanches, en contigüidad y extensión de suelos urbanos existentes. No podrá clasificarse suelo urbanizable en extensión de asentamientos rurales y agrícolas

1. *La construcción de cualquier infraestructura requerirá su previsión expresa en el planeamiento territorial o, en su defecto, el urbanístico, en los términos establecidos por la legislación vigente. En todo caso, la regulación establecida debe entenderse sin perjuicio de las competencias estatales en materia de infraestructuras y el adecuado ejercicio del deber de colaboración interadministrativa.*
2. *(ND) El planeamiento territorial establecerá la capacidad de las infraestructuras de nivel general y sus programas de ampliación, mejora o nueva implantación, a los que deberán ajustarse los restantes instrumentos de ordenación y ejecución. El planeamiento territorial y urbanístico establecerá los límites y ritmos de la implantación de usos en el territorio en función, entre otros factores, de la previa o simultánea disponibilidad de las infraestructuras.*
4. *Los instrumentos de ordenación establecerán las áreas de protección de las infraestructuras que, por sus características, sean incompatibles con la residencia humana, estableciendo las condiciones y el régimen al que quedarán sujetas las edificaciones en tales áreas.*

En este Plan se han trazado las nuevas vías necesarias para un correcto funcionamiento territorial definiendo las áreas de reserva y protección que garanticen la futura ejecución de estas infraestructuras.

Por otro lado para la implantación de usos en el territorio se ha tenido en cuenta la disponibilidad de las infraestructuras necesarias. La implantación de usos más significativa se realiza en los sectores de suelo urbanizable (Miravala I- residencial. Miravala II- actividades económicas y Ampliación Ciudad Deportiva-dotacional), para los que se han previsto nuevas infraestructuras viarias alternativas de carácter estructural con el objeto de no sobrecargar la capacidad de las existentes. En las unidades de actuación restantes el uso principal propuesto es residencial, localizadas en vacíos urbanos de áreas ya consolidadas donde este uso es el predominante. Dada la escasa dimensión de estas actuaciones se considera que no suponen una merma significativa en la capacidad de las infraestructuras existentes .

Directriz 98.- Diseño de las vías

5. *El planeamiento adoptará las medidas precisas para preservar el carácter de las vías de comunicación, evitando la implantación en éstas de actividades y usos urbanos, tales como la construcción de aceras, instalaciones de servicios urbanos y similares, y ordenando y limitando la accesibilidad al viario intermunicipal recurriendo, cuando fuera preciso, a la previsión de caminos de servicio que recojan y encaucen los tráficos interiores.*

En este Plan se establecen expresamente las condiciones de encaje y de tratamiento paisajístico que deben cumplir en su diseño los nuevos proyectos de viario intermunicipal y de calles locales.

SUPERFICIES DE SUELO URBANO, URBANIZABLE Y ASENT. RURALES

SUELO URBANO		
Núcleo urbano	Sup.Bruta	Edificabilidad Máxima
TEGUESTE	1.542.232	794.129
PEDRO ÁLVAREZ	248.465	138.714
LAS CANTERAS	82.068	37.647
EL SOCORRO	280.599	99.734
EL PORTEZUELO	344.656	145.997
Total	2.498.020	1.216.221
SUELO URBANIZABLE		
Sector	Sup. Bruta	Edificabilidad Máxima
MIRAVALA I RESIDENCIAL	61.777	26.561
MIRAVALA II ACTIVIDADES ECONÓMICAS	67.643	35.356
AMPLIACIÓN CIUDAD DEPORTIVA	33.613	0
LOS LAURELES	49.079	13.251
Total	212.112	75.168
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL		
Asentamiento Rural	Sup. Bruta	Edificabilidad Máxima
AR- 01 CAMINO CAÑÓN	24.551	6.211
AR- 02 IGLESIA DEL SOCORRO	19.932	7.215
AR- 03 LAS RIAS	20.175	8.394
AR- 04 ROMA	21.602	3.945
AR- 05 SANTO DOMINGO	23.132	6.121
AR- 06 MOLINA	76.404	18.435
AR- 07 LA PADILLA BAJA	11.618	2.176
AR- 08 LA PADILLA ALTA	20.438	6.662
AR- 09 VARIANES	22.922	4.066
AR- 10 PORTEZUELO BAJO I	32.634	10.882
AR- 11 LAS PITERAS	4.406	2.450
AR- 12 EL LOMO	56.894	16.342
AR- 13 LA CALDERITA	31.059	11.209
AR- 14 EL NACIENTE	54.365	7.200
AR- 15 PEÑUELAS I	15.463	2.700
AR- 16 EL BARRIAL*	32.528	8.067
AR- 17 LOMO LOS RIVEROS	19.776	5.406
AR- 18 LOMO DE PEDRO ALVAREZ	20.657	7.077
AR- 19 EL PALOMAR	142.368	27.969
AR- 20 LA GORGOLANA	12.865	3.861
AR- 21 PORTEZUELO BAJO II	37.730	5.279
AR- 22 PEÑUELAS II	26.171	5.409

*Se incluye la superficie y edificabilidad de la Unidad de Actuación localizada en el propio Asentamiento.

la ordenación prevista. De esta manera se establece el número de viviendas y habitantes (2,5 hab. por vivienda) potenciales en Suelo Urbano No Consolidado para cada unidad de actuación y núcleo urbano.

CAPACIDAD POBLACIONAL EN SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS		
ÁMBITO	Nº Viviendas (viv.)	Población (hab.)
TC-17 HACIENDILLA	38	95
TC-18 TAGRE	25	63
TC-19 CRESPO	24	61
TC-21 ESPINOSA	17	43
TC-22 CRUCE DEL SOCORRO	54	136
TC-23 VERA AGUA DE DIOS I	21	53
TC-24 VERA AGUA DE DIOS II	71	177
TC-26 AYALA	15	39
TC-27 LA HOYA	25	63
TC-28 LA PICONERA	0	0
TC-29 EL INFIERNO II	20	51
TC-31 EL PINAR	39	97
TC-32 LOS CABEZAZOS	26	66
TC-33 DARIAS I	31	78
TC-34 DARIAS II	16	39
TC-35 LA PIMIENTA	37	92
TC-37 LA ROSA	44	99
TC-38 ROSENDO	14	34
TC-39 LOS GOFIONES I	15	37
TC-40 LOS GOFIONES II	6	14
TC-41 LOS POBRES I	34	85
TC-42 LOS POBRES II	16	40
TC-43 HURGAÑA I	14	36
TC-44 HURGAÑA II	15	36
TC-45 LEVADURA	15	36
TC-46 GERTRUDIS	27	68
TC-48 ALCALDE GONZÁLEZ	20	50
PA-11 EL BARRIAL	8	20
PA-12 EL HORNILLO	38	95
PA-13 CAMINO HONDO	14	34
PA-14 MAZAPÉ	13	34
PA-15 EL MEDIO	39	98
PA-17 JOSÉ DEL CASTILLO	27	69
PA-19 NICOLÁS DÍAZ	28	69
PA-20 MOLINO	17	42
SO-11 REJANERO	15	38
SO-15 EL DRAGO	24	60
PO-14 PORTEZUELO I	12	29
PO-15 SAN ANTONIO	10	25
PO-16 PORTEZUELO II	16	39
PO-17 BARRANCO PADILLA	21	53
PO-19 MOLINO VIEJO	12	29
PO-20 CAMINO PORTEZUELO	21	51
Total	994	2.473

03.09.03.07.- Capacidad planificada en los sectores previstos de Suelo Urbanizable

La capacidad poblacional para el Suelo Urbanizable se ha realizado a partir de una ordenación orientativa. En este caso se ha contemplado únicamente la capacidad poblacional de los sectores con carácter residencial La Miravala 1 y Los Laureles, frente a La Miravala 2 dedicado a actividades económicas y la Ampliación de la Ciudad Deportiva de uso exclusivamente dotacional. El cálculo poblacional se ha realizado de la misma manera que para un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, a partir del valor de edificabilidad neta máxima establecida y un estándar de vivienda ajustado a las tipologías edificatorias estipuladas.

CAPACIDAD POBLACIONAL EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		
SECTOR	Nº Viviendas (viv.)	Población (hab.)
SO-16 MIRAVALA I	177	443
TC-80 LOS LAURELES	82	204
Total	259	647

03.09.04.- SUPERFICIES DESTINADAS A LOS DISTINTOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		
SG-DOC	C.E.I.P. FRANCISCA SANTOS MELIAN	11.387
SG-DOC	C.E.I.P. M ^a CARMEN FERNANDEZ MELIAN	8.035
SG-DOC	C.E.I.P. TEOFILO PEREZ	6.345
SG-DEP	CAMPO DE LUCHA CANARIA	3.310
SG-CUL	AUDITORIO PRÍNCIPE FELIPE	575
SG-ADM	AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE	1.500
SG-SAN	CENTRO DE SALUD DE TEGUESTE	4.824
SG-SERV	MERCADILLO DEL AGRICULTOR	2.935
SG-SERV	CEMENTERIO BUENAVISTA	33.156*
SG-DEP	CIUDAD DEPORTIVA	91.547**
SG-DEP	PISCINA MUNICIPAL	6.473
SG-DOC	I.E.S. TEGUESTE	15.082
SG-DOC	C.I.A.T.E.C. TEGUESTE	10.034
SG-DOC	C.E.I.P. MELCHOR NUÑEZ	2.991
SG-INF	BALSA DE MOLINA	98.005
SG-INF	PUNTO LIMPIO LA PICONERA	16.926
	Total	313.125

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
SG-ELP	PARQUE DE LA MIRAVALA	13.925
SG-ELP	PARQUE LA PICONERA	2.699
SG-ELP	PARQUE LOS ZAMORANOS	68.045
SG-ELP	PARQUE CIUDAD DEPORTIVA.	9.836
	Total	94.505

SG-DOC	Sistema General Docente
SG-DEP	Sistema General Deportivo
SG-CUL	Sistema General Cultural
SG-ADM	Sistema General de Administración Pública
SG-SAN	Sistema General Sanitario
SG-SERV	Sistema General de Servicios Públicos
SG-INF	Sistema General de Infraestructuras

* Superficie actual del Cementerio (20.149 m²) más ampliación prevista (13.007 m²)

** Superficie actual de Ciudad Deportiva (82.121 m²) más ampliación prevista (9.426 m²)

Reserva de suelo para Sistemas Locales (espacios libres, dot. y equip.)								
Ambito	Denominación	Categoría	SL-EL Min	SL-EL Ord	SL-DT Min	SL-DT Ord	Total SL Min	Total SL Ord
Código			m2s	m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
Núcleo PEDRO ÁLVAREZ								
PA-06	PEDRO ÁLVAREZ	SUCO		1.354		4.344		5.698
PA-07	LLANO DE PEDRO ÁLVAREZ	SUCO		0		0		0
PA-08	CANTERAS 1	SUCO		1.846		0		1.846
PA-09	CANTERAS 2	SUCO		1.804		0		1.804
SUBTOTALES				5.004		4.344		9.348
PA-01	EL BARRIAL	SRAR	807	1.353	806	0	1.613	1.353
PA-02	LOMO DE LOS RIVEROS	SRAR	541	1.062	540	0	1.081	1.062
PA-03	LOMO DE PEDRO ÁLVAREZ	SRAR	708	981	707	0	1.415	981
PA-04	EL PALOMAR	SRAR	2.797	7.512	2.797	0	5.594	7.512
PA-05	LA GORGOLANA	SRAR	386	1.308	386	0	772	1.308
SUBTOTALES			5.239	12.216	5.236	0	10.475	12.216
PA-11	EL BARRIAL	SRAR-UA	151	742	151	0	302	742
PA-12	EL HORNILLO	SUNC	1.143	2.289	1.143	0	2.285	2.289
PA-13	CAMINO HONDO	SUNC	412	863	412	0	825	863
PA-14	MAZAPE	SUNC	403	914	403	0	805	914
PA-15	EL MEDIO	SUNC	1.182	2.707	1.182	0	2.364	2.707
PA-17	JOSE DEL CASTILLO	SUNC	823	1.990	823	0	1.647	1.990
PA-19	NICOLÁS DÍAZ	SUNC	826	1.663	826	0	1.652	1.663
PA-20	MOLINO	SUNC	502	1.005	502	0	1.005	1.005
SUBTOTALES			5.442	12.174	5.442	0	10.884	12.174
TOTALES PA				29.394		4.344		33.738
Núcleo EL SOCORRO								
SO-03	SOCORRO	SUCO		433		0		433
SO-04	ESPINAL	SUCO		2.290		2.410		4.700
SO-05	ESPINAL 1	SUCO		7.842		0		7.842
SO-07	SOCORRO 1	SUCO		0		0		0
SUBTOTALES				10.565		2.410		12.975
SO-01	CAMINO CANON	SRAR	621	1.553	621	0	1.242	1.553
SO-02	IGLESIA DEL SOCORRO	SRAR	722	1.913	721	1.306	1.443	3.219
SO-06	SANTO DOMINGO	SRAR	612	1.481	612	0	1.224	1.481
SO-08	EL LOMO	SRAR	1.728	1.436	1.728	2.446	3.457	3.882
SO-09	MOLINA	SRAR	1.844	3.122	1.843	10.886	3.687	14.008
SO-10	LA CALDERITA	SRAR	1.121	2.015	1.121	0	2.242	2.015
SO-13	LAS RÍAS	SRAR	840	1.100	839	302	1.679	1.402
SUBTOTALES			7.488	12.620	7.485	14.940	14.974	27.560
SO-11	REJANERO	SUNC	454	743	454	201	908	944
SO-15	EL DRAGO	SUNC	722	1.872	722	0	1.444	1.872
SUBTOTALES			1.176	2.615	1.176	201	2.352	2.816
SO-16	LA MIRAVALA I	SUSN	5.312	6.230	5.312	4.908	10.624	11.138
SO-17	LA MIRAVALA II	SUSN	6.764	9.819	2.706	2.929	9.470	12.748
SUBTOTALES			12.077	16.049	8.018	7.837	20.094	23.886
TOTALES SO				41.850		25.388		67.238

SL-EL. Min: **Sistema Local de Espacios Libres mínimo según estándar aplicable**

SL-DT. Min: **Sistema Local de Dotaciones y Equipamientos mínimo según estándar aplicable**

SL-EL. Ord: **Sistema Local de Espacios Libres ordenado o propuesto**

SL-DT. Ord: **Sistema Local de Dotaciones y Equipamientos ordenado o propuesto**

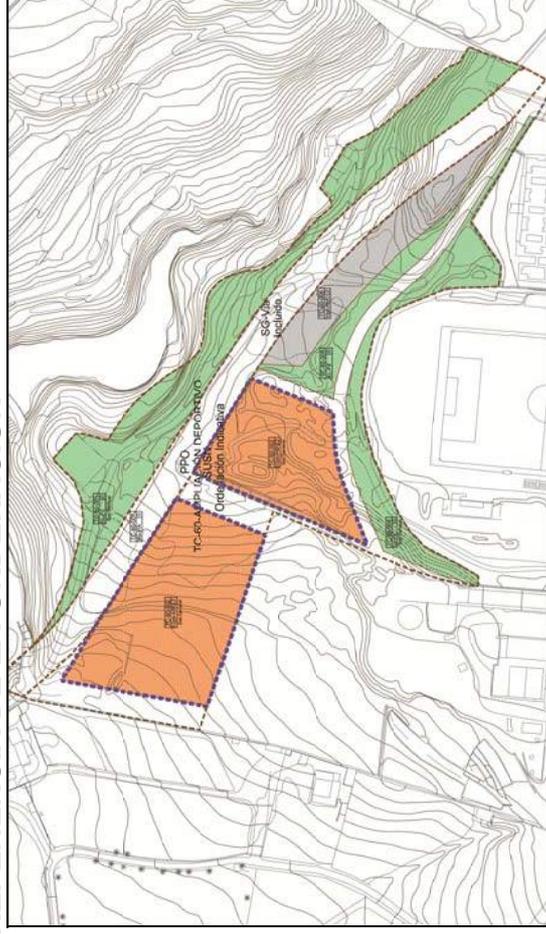
Total SL Min: **Total Sistema Local de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos mínimo según estándar aplicable.**

Total SL Ord: **Total Sistema Local de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos ordenado o propuesto**

ORTOFOTO DE LA ZONA



REFERENCIA DE LA ORDENACIÓN

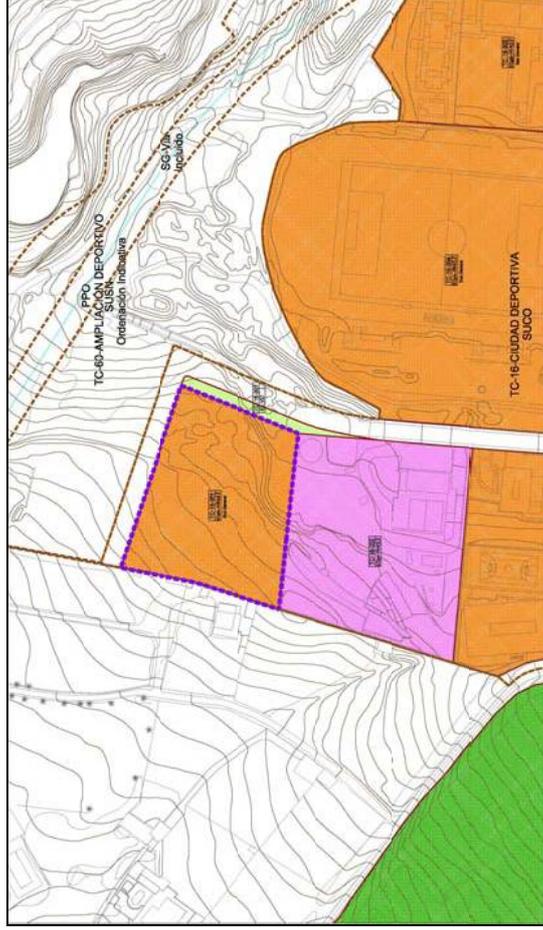


DOTACIÓN DEPORTIVA: AMPLIACIÓN CIUDAD DEPORTIVA		
Área Territorial: Tegueste	Denominación: SG-DEP	
Clase y categoría del suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSN)	
Ámbito / Sector:	TC-60 Ampliación Deportiva	
Planeamiento:	Plan Parcial Ciudad Deportiva	
SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS		
Gestión / Titularidad:	Pública / Pública*	
Superficie de la parcela:	9.426 m ² (5.822+3.604 m ²)	
Actuación a realizar:	Nueva propuesta	
Organismos actuantes:	Ayto. Tegueste / Cabildo	
Plan / Programa:	Plan Parcial / Proyecto Urbanización	
INSTALACIONES / ACTIVIDADES INDICATIVAS		
Piscina municipal cubierta. Centro de deportes autóctonos.	PROGRAMACIÓN PREVISTA (Años a partir de la vigencia del PGO)	
	Planeamiento y gestión:	1
	Proyecto y tramitación:	1-2
	Licitación y contratación:	2
	Ejecución de la obra:	3-4
	Cuatrenio:	Primero
CONDICIONES Y DETERMINACIONES		
Se ejecutarán las instalaciones deportivas destinando a espacios libres públicos las superficies no ocupadas por la edificación. El Plan Parcial deberá resolver el contacto con la vía propuesta, así como la continuidad de los espacios libres, los accesos y la disposición de las instalaciones.		
*Con respecto a la Titularidad de los terrenos la pieza al oeste será obtenida mediante la materialización del Convenio 2: La Miravala Actividades Económicas (Ver Documento de Convenios Urbanísticos). El resto de los terrenos implicados son de titularidad pública.		

ORTOFOTO DE LA ZONA



REFERENCIA DE LA ORDENACIÓN

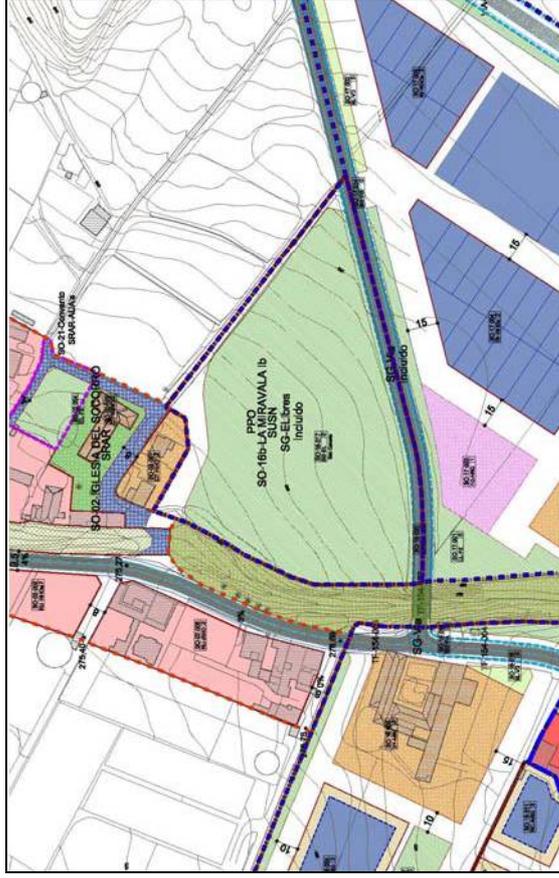


DOTACIÓN DEPORTIVA: PISCINA MUNICIPAL	
Área Territorial: Tegueste	Denominación: SG-DEP
Clase y categoría del suelo:	Suelo Urbano Consolidado (SUCO)
Ámbito / Sector:	TC-16 Ciudad Deportiva
Planeamiento:	Proyecto
SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS	
Gestión / Titularidad:	Pública / Pública*
Superficie de la parcela:	6.473 m ²
Actuación a realizar:	Nuevo equipamiento
Organismos actuantes:	Ayuntamiento de Tegueste/ Cabildo
Plan / Programa:	
INSTALACIONES / ACTIVIDADES INDICATIVAS	PROGRAMACIÓN PREVISTA (Años a partir de la vigencia del PGO)
	Planeamiento y gestión:
	Proyecto y tramitación: 1
	Licitación y contratación: 2
	Ejecución de la obra: 3-4
	Cuatrenio: Primero
CONDICIONES Y DETERMINACIONES	
Será obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 40 m ² construidos con un mínimo de 60 plazas de aparcamiento por parcela.	
* Con respecto a la titularidad de los terrenos, han sido obtenidos a partir de cesión anticipada en ejecución del Convenio 2: La Miravala Actividades Económicas (Ver Documento de Convenios Urbanísticos)	

ORTOFOTO DE LA ZONA



REFERENCIA DE LA ORDENACIÓN



PARQUES URBANOS: PARQUE DE LA MIRAVALA	
Área Territorial: Tegueste	Denominación: SG-EL
Clase y categoría del suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSN)
Ámbito / Sector:	SO-16 La Miravala I
Planeamiento:	Proyecto Urbanización
SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS	
Gestión / Titularidad:	Pública / Cesión de terrenos incluidos en el sector SO-16 La Miravala I
Superficie de la parcela:	13.925 m ²
Actuación a realizar:	Nueva propuesta
Organismos actuantes:	Ayuntamiento de Tegueste
Plan / Programa:	Proyecto Urbanización
INSTALACIONES / ACTIVIDADES INDICATIVAS	
PROGRAMACIÓN PREVISTA (Años a partir de la vigencia del PGO)	
Según proyecto de urbanización.	Planeamiento y gestión: 1
Al menos contará con:	Proyecto y tramitación: 2
Itinerarios peatonales.	Licitación y contratación: 2
Instalaciones deportivas abiertas.	Ejecución de la obra: 3-4
	Cuatrenio: Primero
CONDICIONES Y DETERMINACIONES	
Se deberá atender de forma especial al contacto con el suelo rústico circundante.	