

**MODIFICACIÓN MENOR
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TACORONTE.
ACTUACIÓN 2: UA-21 CAMACHO
(T.M. DE TACORONTE)**
Septiembre 2018





ÍNDICE

0 INTRODUCCIÓN.....	9
0.1 Modificación Menor del PGO de Tacoronte: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” .	11
0.2 Características generales del Ámbito de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” .	16
0.3 Ámbito de la Actuación 2 de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” ..	19
0.4 Naturaleza, alcance y efectos de la Actuación 1 de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” .	21
0.4.1 Naturaleza, alcance y efectos de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” .	21
0.4.2 Actuación 2 de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” .	25
0.4.2.1 Unidad de actuación.	25
0.4.3 Evaluación ambiental estratégica.....	26
0.5 Contenido del documento: Actuación 2 de la Modificación Menor del PGO de Tacoronte: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” .	27
0.6 Antecedentes.	28
1 INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.....	30
1.1 Evolución histórica del Ámbito de la Modificación Menor.	30
1.2 Características generales de los usos actuales del suelo y su ocupación.	42
1.2.1 Los usos en el Ámbito de la Modificación Menor.	42



ÍNDICE

1.2.1.1	El uso primario.....	44
1.2.1.2	El uso medioambiental.....	44
1.2.1.3	El uso residencial.	44
1.2.1.4	El uso terciario.	44
1.2.1.5	El uso de infraestructuras.	45
1.2.2	Los usos en el Ámbito de la Actuación 2.....	46
1.3	Inventario de edificaciones e infraestructuras existentes.	48
1.3.1	Edificaciones existentes.	48
1.3.2	Dotaciones y equipamientos existentes.	48
1.3.3	Infraestructuras existentes.	49
1.3.3.1	Infraestructura viaria.....	49
1.3.3.2	Infraestructura hidráulica.	50
1.3.3.3	Infraestructura eléctrica.	51
1.3.3.4	Infraestructura de saneamiento.....	52
1.4	La estructura de la propiedad.	53
1.4.1	La estructura de la propiedad en el Ámbito de la Modificación Menor.	53
1.4.2	La estructura de la propiedad en el Ámbito de la Actuación 1.....	55
1.4.3	Estructura de la propiedad: afecciones.	56
1.4.4	Estructura de la propiedad: certificaciones catastrales.	59
1.5	Análisis de integración paisajística.	60



2	INFORMACIÓN SOCIO-ECONÓMICA.....	64
2.1	Población	64
2.2	Empleo	65
3	INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE.	66
3.1	Normativa territorial de aplicación.	66
3.1.1	Normas de rango legal.	66
3.1.1.1	Estatal.....	66
3.1.1.2	Autonómico.	66
3.1.2	Normas de rango reglamentario.	66
3.1.2.1	Estatal.....	66
3.1.2.2	Autonómico.	68
3.2	Normativa ambiental de aplicación.	69
3.2.1.1	Europea	69
3.2.1.2	Estatal.....	69
3.2.1.3	Autonómica.....	69
3.3	Normativa sectorial de aplicación.	70
3.3.1	Accesibilidad y supresión de barreras físicas.	70
3.3.2	Protección de la calidad astronómica.	70
3.3.3	Residuos.....	70
3.3.4	Patrimonio Histórico.	71



ÍNDICE

3.3.5 Comercio.....	71
3.3.6 Carreteras.	71
3.3.7 Sector eléctrico.....	71
3.3.8 Aguas terrestres e interiores.	71
3.4 Plan Insular de Ordenación de Tenerife.....	72
3.4.1 Operaciones singulares estructurantes.	72
3.4.2 El modelo de ordenación comarcal.....	72
3.4.3 Alcance y efectos del PIOT sobre el planeamiento general municipal.....	73
3.4.4 Las Áreas de Regulación Homogénea.	74
3.4.5 Protección de los recursos naturales y culturales.	75
3.4.6 Infraestructuras.	75
3.5 Planes territoriales de desarrollo del PIOT y otros instrumentos vigentes.....	75
3.5.1 Planes Territoriales.....	75
3.5.1.1 PTEO de Residuos de la isla de Tenerife.....	75
3.5.1.2 PTEO para la Prevención de Riesgos de Tenerife	76
3.5.1.3 Plan Hidrológico de Tenerife.....	89
3.6 Plan General de Ordenación de Tacoronte.	95
3.6.1 Clase y categoría del suelo establecidas por el planeamiento municipal.	95
3.6.2 Regímenes de las categorías de suelo.....	96
3.6.2.1 Suelo urbano.....	97



ÍNDICE

3.6.3	Ordenación estructural.....	98
3.6.4	Ordenación pormenorizada.....	98
4	CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.	102
4.1	Diagnóstico medioambiental y limitaciones derivadas del análisis de riesgos.....	102
4.2	Diagnóstico territorial.	102
4.2.1	El Ámbito de la Modificación Menor y su entorno.....	102
4.2.2	El Ámbito de la Actuación 2.	103
4.3	Diagnóstico socioeconómico.	103
4.4	Condicionantes derivados de la normativa aplicable, planes, programas y proyectos.....	104
5	ORDENACIÓN.....	106
5.1	Objetivos y criterios de ordenación para el Ámbito de la Modificación Menor.....	106
5.2	Alternativas de ordenación.....	107
5.2.1	Alternativa 0.	108
5.2.2	Alternativa 1.	110
5.2.3	Alternativa 2.	113
5.3	Cumplimiento de los estándares urbanísticos por las distintas alternativas.....	115
5.4	Justificación de la selección de la alternativa.	130
5.5	Ordenación pormenorizada.....	134
5.5.1	Trama urbana.	134
5.5.2	Usos principales y pormenorizados.....	135



ÍNDICE

5.5.3	Condiciones de la edificación.	136
5.5.4	Condiciones de gestión urbanística.....	137
5.5.5	Infraestructuras.	139
5.5.5.1	Infraestructura viaria.....	139
5.5.5.2	Infraestructura eléctrica.	140
5.5.5.3	Infraestructura de telecomunicaciones.	140
5.5.5.4	Infraestructura hidráulica.	141
5.5.5.5	Infraestructura de riego.	141
5.5.5.6	Infraestructura de recogida de aguas pluviales.....	142
5.5.5.7	Infraestructura de saneamiento.....	142
5.6	Justificación del cumplimiento de la legislación y la normativa vigente.....	143
5.6.1	Límites a la potestad de modificación.....	143
5.6.2	Límites de la potestad del planeamiento urbanístico.	143
5.6.3	Reserva de edificabilidad residencial para viviendas protegidas.....	144
5.6.4	Densidad máxima.	144
5.6.5	Edificabilidad bruta máxima.	144
5.6.6	Reservas mínimas de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos.	145
5.6.7	Dotación de espacios libres en proporción a la población.	145
5.6.8	Plan Insular de Ordenación de Tenerife.....	146
5.6.8.1	Las Áreas de Regulación Homogénea.	146



ÍNDICE

5.6.8.2	Infraestructuras.	147
5.6.9	Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.	148
6	NORMATIVA.....	150
7	PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.	155
8	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	157
8.1	Objetivo y consideraciones generales.....	157
8.2	Importe económico de las obras de urbanización.	158
8.3	Honorarios profesionales.....	158
8.4	Viabilidad de la actuación.....	163
9	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	164
9.1	Objetivo y consideraciones generales. Marco normativo.....	164
9.2	Características generales.	164
9.3	Asignación de usos y aprovechamientos.	165
9.4	Estudio sostenibilidad económica.....	165
9.4.1	Costes de mantenimiento por la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto.....	165
9.4.2	Importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos, precios públicos e ingresos patrimoniales, en función de la aprobación del documento y las nuevas actividades previstas.....	166
9.5	Conclusión.	167
10	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.	168



ÍNDICE

10.1	Planos	(.pdf).	168
10.1.1	Planos de información y ordenación territorial y urbanística.....		168
10.2	Bases de datos geográficas	(.shp).	169
10.2.1	Bases de datos geográficas de información y ordenación territorial y urbanística.....		169
11	EQUIPO REDACTOR.....		171
12	FUENTES.....		171

Anexos:

Anexo 1: Planos y Shapes.

Anexo 2: Estudio Ambiental Estratégico.

Anexo 3: Estructura de la propiedad.

0 INTRODUCCIÓN.

En el municipio de Tacoronte, específicamente en la zona sur del Casco Urbano, se ha observado una problemática relacionada con las infraestructuras y el correcto desarrollo de los usos y actividades que tienen lugar en los espacios públicos. Esta problemática deriva, principalmente, del trazado de la red viaria actual y de la ubicación de determinados servicios públicos.

Para la resolución de esta situación resulta necesaria la modificación del vigente Plan General de Ordenación de Tacoronte (en adelante, PGO), cuya ordenación pormenorizada no proporciona la solución idónea para el problema que se presenta en la actualidad. Siendo así, se ha procedido a la delimitación de un ámbito al suroeste del Casco Urbano: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”, en el que se propone una nueva ordenación que pretende dar solución a la situación actual.



Ámbito de la Modificación Menor del PGO de Tacoronte: Casco Urbano Suroeste.
Elaboración propia.

El Ámbito Casco Urbano Suroeste delimitado, se divide para su gestión y desarrollo en dos actuaciones administrativamente diferenciadas pero urbanísticamente dependientes:

- ACTUACIÓN 1: “Modificación del Plan General de Ordenación del municipio en el ámbito del Casco Urbano de Tacoronte – Zona de la Estación – (Anexo a UA-21 Camacho)”, encomendada por el Excmo. Ayuntamiento de Tacoronte a la empresa GESTUR TENERIFE, S.A.
- ACTUACIÓN 2: “Modificación puntual del Plan General de Ordenación de Tacoronte en el ámbito de la UA-21 Camacho”, encomendada por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife a la empresa GESTUR TENERIFE, S.A.



Actuaciones 1 y 2 de la Modificación Menor del PGO de Tacoronte en el Ámbito: Casco Urbano Suroeste.
Elaboración propia.

En el presente documento se justifica y desarrollan los contenidos necesarios para llevar a término la Actuación 2, “Modificación puntual del Plan General de Ordenación de Tacoronte en el ámbito de la UA-21 Camacho”, mediante una modificación menor de planeamiento.

0.1 Modificación Menor del PGO de Tacoronte: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”.

El Ámbito de la Modificación Menor se localiza en el núcleo principal de Tacoronte, entre la Autopista del Norte, TF-5, y la Carretera General del Norte, TF-152, vía soporte que estructura dicho núcleo.

El núcleo de Tacoronte es una de las principales áreas urbanas de la Comarca de Acentejo. Como la totalidad de dichos núcleos, son asentamientos generados a partir del desarrollo, fundamentalmente residencial, sobre una estructura rural, basando su crecimiento a borde de los caminos existentes.

El núcleo urbano es atravesado de este a oeste por la mencionada Carretera General del Norte, TF-152. Este viario, al llevarse a cabo la ejecución de la Autopista del Norte en los años 60, perdió su función como principal vía de comunicación del norte de la isla con la zona capitalina; pasando a convertirse en un apoyo para el viario de mayor rango y velocidad, a la vez que sirve de comunicación interna para los municipios por los que discurre.

En la zona sur del Casco Urbano de Tacoronte se reconocen ciertos problemas y carencias de movilidad, accesibilidad y funcionalidad en el diseño urbano. Siendo un claro objetivo de este núcleo completar su estructura en la zona de la Modificación Menor, implementando y rematando los ejes viarios este-oeste, a cota relativamente constante, dando alternativas de movilidad rodada a la actual Carretera General.



Tacoronte. Año 2017.

En relación a la realidad edificada, el crecimiento de esta zona sur del Casco Urbano ha ido generando ciudad, creando y completando manzanas y conformando fachadas continuas de edificaciones, entre las que hay que resaltar los márgenes de la Carretera General. En los mencionados márgenes, a la par del crecimiento de uso residencial, se ha ido implantando un creciente uso comercial acompañado, inevitablemente, de actividad social.

Dada la envergadura y características de la Carretera General, a su paso por el Casco se erige como una frontera entre dos aceras de una vía que debiera ser tratada como el eje vertebrador del núcleo, reduciendo su velocidad de tránsito rodado, aplicando una escala y tratamiento más adaptados a las actividades comerciales y sociales que en ella se desarrollan, y convirtiéndose en charnela de los suelos ubicados junto a la Autopista, en su mayoría ya edificados.



Tacoronte. Carretera General del Norte.
Elaboración propia.

Al problema de nivel jerárquico y tratamiento urbano de la Carretera General, se le suma la escasez de aparcamiento, puesto que la zona urbana y, otra vez, el viario, no están acondicionados para los usos que ya se han implantado y que, consecuentemente, se desarrollan de una manera deficiente. Esta carencia de estacionamientos ha provocado la aparición de bolsas de aparcamiento provisionales en los suelos vacantes del interior de algunas manzanas incluidas en el Ámbito de la Modificación Menor, encontrando una con acceso desde la calle Las Higueras en el Ámbito de la Actuación 1 (45 plazas aproximadamente), otra desde la calle Luis Camacho en el Ámbito de la Actuación 2 (100 plazas aproximadamente) y, por último, incluida en ambas actuaciones, la más pequeña localizada en el acceso desde la Vía de servicio a la calle Las Higueras (25 plazas aproximadamente).



Bolsas de aparcamiento provisionales en el Ámbito: Casco Urbano Suroeste. Tacoronte.
Elaboración propia.

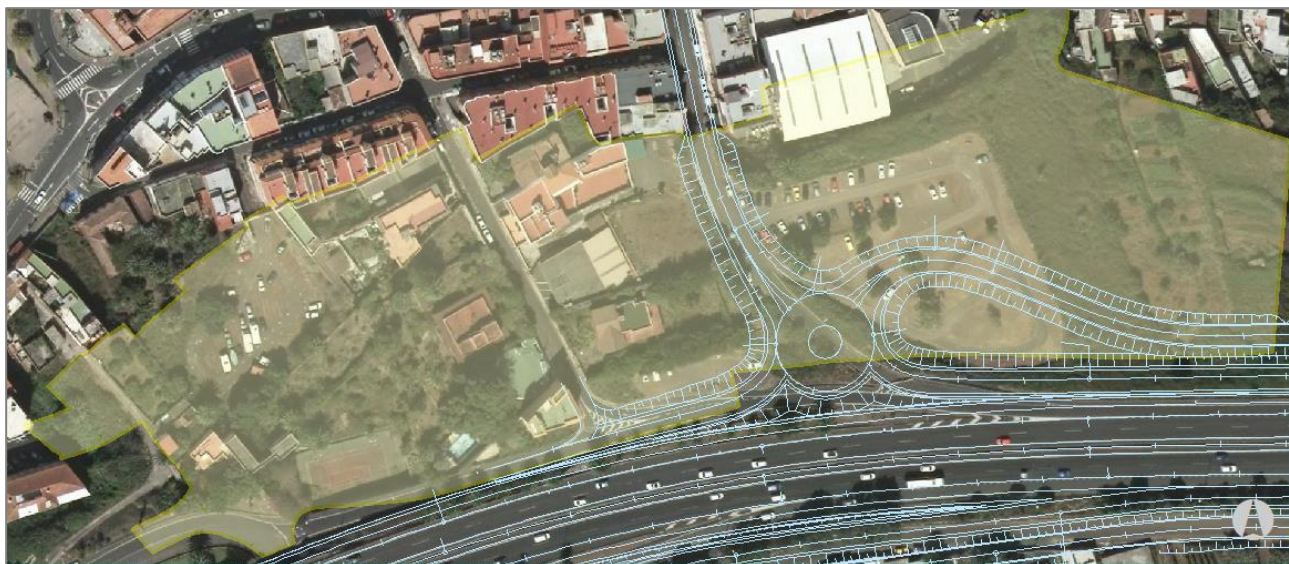
Por otro lado, la Estación de guaguas de Tacoronte, situada al suroeste del Ámbito junto a la vía de servicio de la Autopista del Norte, presenta el mismo problema de escasez de aparcamientos. Se observa que un gran número de usuarios de la Estación, la utilizan como intercambiador modal en sus desplazamientos hacia el Área Metropolitana. Pero, en su intercambio de medio de transporte: automóvil-guagua, no cuentan con lugares acondicionados para el estacionamiento de sus vehículos, por lo que recurren a aparcar de forma irregular en los márgenes de la vía de servicio.

A estos usuarios de la Estación de Guaguas, se les suma un conjunto de personas que forma grupos de desplazamiento al Área Metropolitana. Su punto de encuentro es la actual vía de servicio de la TF-5, lugar donde estacionan sus vehículos para desplazarse hasta su destino final en un único automóvil, minorando así los usuales problemas de aparcamiento en Santa Cruz y La Laguna. Este hecho incrementa los estacionamientos irregulares en la Vía de servicio de la Autopista del Norte anteriormente mencionados.

Según conteo aproximado, en los márgenes de la vía de servicio estacionan alrededor de 60 vehículos por los motivos ya señalados. Por lo tanto, el número de aparcamientos no oficiales en el ámbito y su entorno ronda los 230, aproximadamente.

Otro factor muy relevante para la zona es que se ve afectada por el planteamiento firme, por parte de la Administración, de ampliar la Autopista del Norte con un tercer carril. A tal fin se elaboró el

proyecto denominado: “Proyecto de trazado del tercer carril de la TF-5. Tramo Guamasa-Orotava”, que está redactado desde hace bastantes años (2008) pero que nunca se ha llegado a tramitar y aprobar.



“Proyecto de trazado del tercer carril de la TF-5. Tramo Guamasa-Orotava” sobre el Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

Y por último, con respecto a la red viaria del núcleo, analizando el entorno próximo del Ámbito de la Modificación Menor se observa una estructura a partir de la Carretera TF-152 y de la vía de servicio de la TF-5, donde únicamente se constatan 4 vías verticales (norte-sur) entre los dos viarios estructurales mencionados. Como vía horizontal (este-oeste) intermedia sólo consta la calle Cesar Manrique, sin continuación en ninguno de sus dos extremos, y la calle Las Higueras - Hotel Camacho.



Trazado viario existente del entorno del Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.



INTRODUCCIÓN

Una vez expuesta la problemática de la zona, se evidencia el hecho de que los terrenos delimitados por el Ámbito de la Modificación Menor del PGO, Ámbito Casco Urbano Suroeste, configuran un espacio de oportunidad para dar solución a los problemas existentes. Siendo así, se proponen los siguientes objetivos para la Modificación Menor:

- Generar una alternativa al tráfico que discurre por la Carretera General, permitiendo así la adaptación de dicho viario a los usos y escalas actuales, configurándolo como un espacio comercial, de ocio y encuentro, con una relación menos brusca entre el peatón y el tráfico rodado.
- Integrar la propuesta del Proyecto de Trazado del Tercer Carril de la Autopista del Norte.
- Reubicar la Estación de guaguas y junto a ella, delimitar una gran bolsa de aparcamiento que, sirviendo de apoyo como intercambiador modal, también de cobertura a las demandas actuales de plazas de estacionamiento para los usos cotidianos de la zona.
- Y, a una escala inferior, dar continuidad a la trama viaria de los suelos colindantes al Ámbito, ubicados entre la Carretera General y la Autopista del Norte.

0.2 Características generales del Ámbito de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”.

Como ya se ha comentado, el Ámbito se localiza en el núcleo principal de Tacoronte, entre la Autopista del Norte, TF-5, y la Carretera General del Norte, TF-152, como vía soporte que estructura dicho núcleo. A partir de esta última nacen las correspondientes vías secundarias, nortesur, surgidas de originales caminos rurales.

El Ámbito de la Modificación Menor tiene una superficie de 34,23 Ha (34.230,45 m²), encontrándose limitado al este y al oeste por los barrancos Granados y La Cumbre respectivamente, y su morfología natural se caracteriza por grandes cambios de cota, salvando alturas que rodean los diez metros aguas abajo de la Autopista del Norte.



Delimitación de la Modificación Menor: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”.
Elaboración propia.

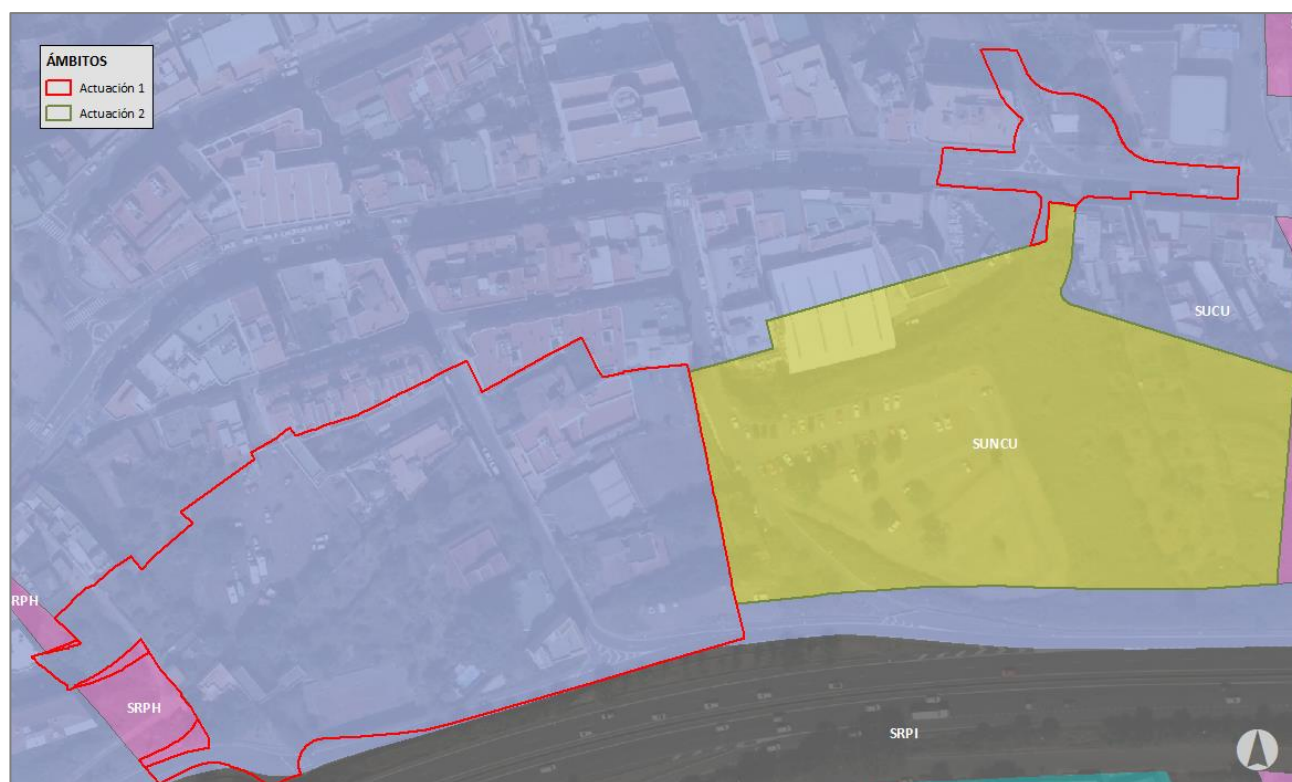
El perímetro encierra una superficie de suelo residual “casi vacante”, cuyo límite al norte son las traseras de las edificaciones con fachada principal a la Carretera General y al sur, una delimitación muy clara y rotunda por el paso de la Autopista del Norte.

Entre los diversos elementos incluidos en la delimitación, destacan:

- Al noreste una pequeña superficie de la Carretera General del Norte, TF-152, y de la calle Familia Quesada Sánchez;
- Concentradas casi en su totalidad en la zona suroeste, en el ámbito de la actuación 1, se localizan alrededor de quince edificaciones destinadas a diversos usos que no superan las tres alturas, aunque mayoritariamente son de dos plantas y uso residencial.
- Al oeste de la delimitación, hay una parcela cultivada con frutales.
- Y también en esa zona suroeste, se ubica una gran propiedad en la que se observan junto a la edificación unos grandes jardines, una piscina y una pista de tenis.

El resto de suelo se reconoce abandonado u ocupado por las tres bolsas temporales de aparcamiento descritas en el punto anterior.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Modificación Menor: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”, se compone de dos actuaciones administrativamente diferenciadas pero urbanísticamente dependientes. Lógica y consecuentemente, las actuaciones comparten los objetivos de la Modificación Menor, pero su delimitación ha seguido diferentes criterios debido a las distintas características de partida de cada una de ellas.



Delimitación de las Actuaciones 1 y 2 de la Modificación Menor sobre el plano de clasificación de suelo, PGO de Tacoronte.



INTRODUCCIÓN

Los suelos incluidos en la Actuación 1 están clasificados como suelo urbano consolidado, suelo rústico de protección hidrológica y de protección de infraestructuras. En el suelo urbano consolidado se han definido los límites de intervención atendiendo a: la comparación entre la realidad y la estructura de la propiedad que consta en la base de datos de la Dirección General del Catastro, procurando afectar al menor número posible de propiedades pero siguiendo una coherencia con la realidad edificada; a las infraestructuras existentes y propuestas; y a la configuración natural del territorio. En el caso del suelo rústico de protección hidrológica, se han incluido en la operación los terrenos estrictamente necesarios para el correcto diseño y ejecución de las infraestructuras viarias (debido a su naturaleza, estas se incluyen en suelo rústico de protección de infraestructuras, siendo una de las características de esta categoría de suelo la compatibilidad con el de protección hidrológica). Y, por último, el suelo rústico de protección de infraestructuras incluido es solo una pequeña superficie localizada al suroeste del Ámbito.

Y con respecto a la Actuación 2, se ha replicado de manera exacta la delimitación, en suelo urbano no consolidado, de la Unidad de Actuación UA-21 “Camacho” reflejada en el vigente PGO de Tacoronte.

0.3 Ámbito de la Actuación 2 de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”.

El Ámbito de la Actuación 2 tiene una superficie de 15.261 m², lo que representa el 45% del suelo delimitado por la Modificación Menor.



Delimitación de las Actuaciones 1 y 2 de la Modificación Menor: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”.
Elaboración propia.

El Ámbito linda al norte con la medianera de una edificación con frente a la calle Luis Camacho, con las traseras de las edificaciones existentes con frente a la Carretera General del Norte (incluyendo parte de una nave destinada al uso terciario y parte de una vivienda) y con el sub-ámbito noreste de la Actuación 1; al este, linda con el barranco Granados; al sur, con la Vía de servicio de la Autopista del Norte y, por último, al oeste con el sub-ámbito oeste de la Actuación 1.

La delimitación del Ámbito de la Actuación 2 es totalmente coincidente con el suelo clasificado y categorizado como suelo urbano no consolidado por el PGO q, a su vez, conforma la unidad de actuación UA-21 Camacho.

La Actuación 2 afecta a 19 propiedades, en las que se cuentan 2 edificaciones. Prácticamente la totalidad del suelo no está edificado, destinada una gran parte, más del 30%, a bolsa de aparcamiento provisional.



INTRODUCCIÓN

El ámbito, cuya forma es un polígono irregular de diez lados, incluye suelos agrícolas abandonados casi en su totalidad; gran parte de estos suelos agrícolas se destinan, actualmente y de forma provisional, a aparcamiento. La delimitación de la Actuación 2 también encierra suelos ocupados por tramos viarios: la calle Luis Camacho, cuyo trazado discurre por la zona más occidental. Por último, señalar que al norte está incluida en el Ámbito una nave destinada al uso terciario, como ya se expresó anteriormente, y un pequeña superficie de una vivienda.



0.4 Naturaleza, alcance y efectos de la Actuación 1 de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”.

0.4.1 Naturaleza, alcance y efectos de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”.

Para conocer la naturaleza de la Modificación Menor planteada en el presente documento, se debe acudir a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), en su Título III: Ordenación del territorio, Capítulo VIII: Eficacia y vigencia de los instrumentos de ordenación, Sección 3: Vigencia, alteración y suspensión del planeamiento, donde se establecen dos tipos de modificación del planeamiento: sustancial y menor.

Según el artículo 163, las causas de modificación sustancial son las siguientes:

“1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

- a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
- b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
- c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico”.*

En cambio, según el artículo 164 de la Ley 4/2017, las causas de modificación menor son las expuestas a continuación:

“1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella”.



INTRODUCCIÓN

Atendiendo a la entidad del conjunto de actuaciones que integran la Modificación Menor del PGO de Tacoronte: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”, caracterizadas por su reducida incidencia territorial y limitadas a la alteración de la ordenación pormenorizada, lo que comprende según el artículo 2 de la Ley 4/2017 sobre definiciones *“la determinación y concreción de las condiciones de ocupación y utilización del suelo, realizadas en función y en el marco de la ordenación estructural, en términos lo suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución”*; se entiende que, dado que no se da ninguna de las causas expuestas en la legislación que motiven su consideración como modificación sustancial, la Modificación propuesta reúne las características que constituyen una modificación menor.

El alcance de las determinaciones establecidas por la Modificación Menor será el mismo que se atribuye a las determinaciones del instrumento que modifica. En este caso, la figura modificada es la de plan general de ordenación por lo que resulta necesario encuadrar el desarrollo de este instrumento en los niveles de ordenación urbanística establecido por la Ley 4/2017, que según su artículo 135 son los siguientes.

“1. La ordenación urbanística de los municipios canarios se desarrolla en dos niveles diferentes:

a) La ordenación estructural, que define el modelo urbanístico del municipio.

b) La ordenación pormenorizada, que desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación.

2. La ordenación estructural se llevará a cabo en el plan general de ordenación, de acuerdo con las determinaciones previstas en esta ley.

3. La ordenación pormenorizada se establecerá, preferentemente, en los instrumentos de desarrollo del plan general y contendrá las determinaciones previstas en esta ley y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

Potestativamente, el plan general de ordenación podrá establecer la ordenación pormenorizada, en todo o en parte del término municipal, de cualquier clase y categoría de suelo (...)”.

Encuadrada la potestad de desarrollo de los planes generales de ordenación, se expone a continuación el alcance de sus determinaciones referentes a la ordenación urbanística pormenorizada, para lo que se traslada a tenor literal el artículo 137 de la Ley 4/2017:

“1. La ordenación urbanística pormenorizada vendrá determinada por las determinaciones siguientes:

A. Con carácter general:

a) La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.

b) Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural. Reglamentariamente se determinarán los tipos de equipamientos y, en su caso, cuando no se establezcan en la presente ley, las reservas mínimas requeridas.



INTRODUCCIÓN

c) Las medidas protectoras de los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos de dominio público, de acuerdo con las previsiones de la legislación sectorial aplicable.

d) Normas urbanísticas pormenorizadas que complementen las propias de la ordenación estructural.

e) Todas aquellas determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento.

B. En el suelo urbano y en el urbanizable:

a) La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.

b) La delimitación de ámbitos, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no consolidado y, en su caso, de unidades de ejecución.

c) La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.

d) En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%.

e) La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.

f) La delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano sujetos a actuaciones sobre el medio urbano.

g) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

C. En el suelo rústico: la ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas. (...)

2. Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan general en su conjunto. A estos efectos se computarán las reservas y los estándares establecidos en el artículo siguiente de esta ley. Igualmente, se podrá computar la parte destinada al uso público que, de ordinario, sirva de espacio libre, de los espacios naturales protegidos próximos a núcleos de población, así como de las playas urbanas. Con la anterior salvedad, quedan excluidos los espacios protegidos por sus condiciones naturales, los de protección de infraestructuras públicas y los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. (...)"



INTRODUCCIÓN

Por otra parte, el artículo 139 de la Ley 4/2017, enumera los límites de la potestad del planeamiento urbanístico:

“Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:

a) Reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Cualquier reclasificación de tales terrenos antes del cumplimiento de estos plazos deberá realizarse mediante ley.

b) Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como suelo rústico de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de esta ley.

c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes.

d) Establecer modificaciones en las rasantes y alineaciones tradicionales en los conjuntos históricos de Canarias, declarados con base en la Ley del patrimonio histórico de Canarias, excepto cuando estas modificaciones se contemplen específicamente en los planes especiales de protección por contribuir positivamente a conservar el carácter del conjunto. Tampoco podrán dictar normas sobre la obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta o rehabilitados, instalaciones de servicios en fachadas u otras que pudieran alterar la calidad histórica del conjunto, debiendo en todo caso atenerse a las previsiones de los planes especiales de protección correspondientes”.

Y específicamente, se establecen unos límites a las potestades de modificación en el artículo 166 de la referida Ley 4/2017:

“1. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.

2. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.



3. Las administraciones públicas competentes, de oficio o a instancia de los interesados, podrán rectificar, en cualquier momento, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus instrumentos de planeamiento, sin necesidad de llevar a cabo un procedimiento de modificación. Tales rectificaciones deberán publicarse en el Boletín Oficial de Canarias”.

Las determinaciones establecidas por la Modificación Menor deberán cumplir, en cualquier caso, con el contenido del artículo 138 de la Ley 4/2017, que dice así:

“1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

a) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

b) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

c) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.

Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.

d) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente (...).”.

0.4.2 Actuación 2 de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”.

La Actuación 2 de la Modificación Menor constituye en toda su extensión, para su gestión y ejecución, una unidad de actuación.

0.4.2.1 Unidad de actuación.

Dado que ya se ha encuadrado el documento como Modificación Menor del Plan General vigente, le corresponde la potestad de desarrollo de este tipo de planes de ordenación, por lo que dentro del alcance de sus determinaciones, según el artículo 137.B.b) de la Ley 4/2017, puede delimitar ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado.

Siendo así, se delimita una unidad de actuación coincidente con la superficie del Ámbito y con la UA-21 Camacho del PGO, para la que tendrá que se determina el carácter público del sistema de ejecución, y que se enmarcará en las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.



0.4.3 Evaluación ambiental estratégica.

Una vez encuadrado el contenido del documento como una Modificación Menor, se acude al artículo 165 de la Ley 4/2017: Procedimiento de modificación, para conocer el procedimiento ambiental a seguir. Este artículo expone en su apartado 3:

“(...) 3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes”.

Así se determina el procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica como la línea de desarrollo del estudio ambiental. Pero, a pesar de ello, se ha optado por tramitar la presente Modificación Menor a través del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en su modalidad ordinaria, por:

- El apartado d) del artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, de la Ley 21/2013, establece que se someterán a evaluación ambiental estratégica ordinaria Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor, incluyéndose entre los tipificados en el apartado 2 Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- El PGO de Tacoronte (Aprobación Definitiva de Adaptación Básica al D.L. 1/2000 del Plan General de Tacoronte por acuerdo de COTMAC el 05/11/2003, publicado el 14/07/2006) en el BOC nº136/2006) no se sometió a evaluación ambiental estratégica por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Es práctica habitual del órgano ambiental someter todos los instrumentos de planeamiento al procedimiento de EAE ordinaria, por lo que se opta por este procedimiento con el objeto de evitar futuros impedimentos que ralenticen el procedimiento de aprobación del documento.



0.5 Contenido del documento: Actuación 2 de la Modificación Menor del PGO de Tacoronte: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”.

El contenido documental mínimo de la Modificación Menor es el establecido en el artículo 140 de la Ley 4/2017 para los instrumentos de ordenación urbanística:

“1. Los planes generales, los planes parciales y los planes especiales deberán tener, al menos, el siguiente contenido documental:

A. Documentación informativa:

a) Memoria informativa.

b) Planos de información.

B. Documentación de ordenación:

a) Memoria justificativa de la ordenación estructurante y/o pormenorizada, ponderando, de forma expresa, los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística fijados en esta ley.

b) Planos de la ordenación estructurante y/o pormenorizada.

c) Normativa.

d) Programa de actuación urbanística, si procede.

e) Catálogo de bienes y espacios protegidos.

C. Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.

D. En su caso, memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica.

E. Documentación ambiental.

2. El contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación.

3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa”.

0.6 Antecedentes.

-El Plan General de Ordenación de Tacoronte (Adaptación Básica al Texto Refundido) fue aprobado definitivamente según acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (en adelante, COTMAC) de 19 de junio de 2006, publicado en el Boletín Oficial de Canarias Nº 136 con fecha 14 de julio de 2006.

Dicho PGO clasificó y categorizó casi la totalidad de los terrenos motivo del presente documento como suelo urbano consolidado, estableciendo su correspondiente ordenación pormenorizada, es decir, con los términos suficientemente precisos para legitimar la actividad de ejecución. El suelo restante incluido en el objeto de la Modificación, fue clasificado y categorizado como suelo urbano no consolidado y suelo rústico de protección hidrológica.

- Con el Proyecto de Trazado del Tercer Carril de la TF-5 (Tramo Guamasa - Orotava) de fecha febrero de 2008, se constata la necesidad de modificar la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación UA-21 Camacho, incorporando un nuevo trazado y nudo viario para la correcta funcionalidad de la vía insular.

- El Ámbito Casco Urbano Suroeste delimitado, se ha dividido para su gestión y desarrollo en dos actuaciones administrativamente diferenciadas pero urbanísticamente dependientes:

- ACTUACIÓN 1: “Modificación del Plan General de Ordenación del municipio en el ámbito del Casco Urbano de Tacoronte – Zona de la Estación – (Anexo a UA-21 Camacho)”, encomendada por el Excmo. Ayuntamiento de Tacoronte a la empresa GESTUR TENERIFE, S.A.
- ACTUACIÓN 2: “Modificación puntual del Plan General de Ordenación de Tacoronte en el ámbito de la UA-21 Camacho”, encomendada por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife a la empresa GESTUR TENERIFE, S.A.



Actuaciones 1 y 2 de la Modificación Menor del PGO de Tacoronte en el Ámbito: Casco Urbano Suroeste.
Elaboración propia.



INTRODUCCIÓN

El desarrollo de los dos documentos de Modificación del PGO fue encomendado a GESTUR TENERIFE, S.A. debido a que, en un principio se le adjudicó en Consejo de Gobierno Insular del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de julio de 2017, la elaboración del documento de Modificación Puntual del PGO de Tacoronte en al ámbito de la UA 21 Camacho.

Posteriormente, para obtener una ordenación en coherencia y compatibilidad con la resultante en dicha unidad, el día 9 de septiembre de 2017, se suscribió un Contrato de Prestación de Servicios entre el Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Tacoronte y la entidad GESTUR TENERIFE, S.A., con el objeto de la redacción del documento de Modificación Puntual del PGO en la zona colindante a la Antigua Estación de Guaguas.

1 INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

1.1 Evolución histórica del Ámbito de la Modificación Menor.

A nivel insular, son característicos los núcleos que se conforman con el tiempo a partir de edificaciones erigidas a borde de camino, en su mayoría intercaladas con terrenos de cultivo.

En este caso y como se observa en la siguiente imagen aérea del año 1962¹, la concentración de edificaciones, en la zona sur del que se denomina actualmente Casco Urbano de Tacoronte, fue mayor debido al encuentro entre dos viarios: la Carretera General del Norte y la Carretera Tacoronte-Tejina. De la misma manera sucedió al noreste, a algo más de 500 metros de distancia del punto ya descrito, continuando el discurrir de la carretera Tacoronte-Tejina y en su encuentro con la calle San Agustín, donde se localizaba la Iglesia del Santísimo Cristo y el Convento de San Agustín desde el siglo XVII, convertido este último en Casa Consistorial en el siglo XIX.



Tacoronte. Año 1962.

¹ Esta imagen aérea consta en la base de datos de Cartográfica de Canarias, S.A. como la de mayor antigüedad.



Tacoronte. Año 1962.

Ubicados en el territorio estos dos focos de crecimiento, observamos en la siguiente imagen aérea de la base de datos de Cartográfica de Canarias, S.A., del año 1972, que ya aparece ejecutada la Autopista del Norte, TF-5, un rotundo límite territorial y urbanístico.



Tacoronte. Año 1972.



Tacoronte. Año 1979.



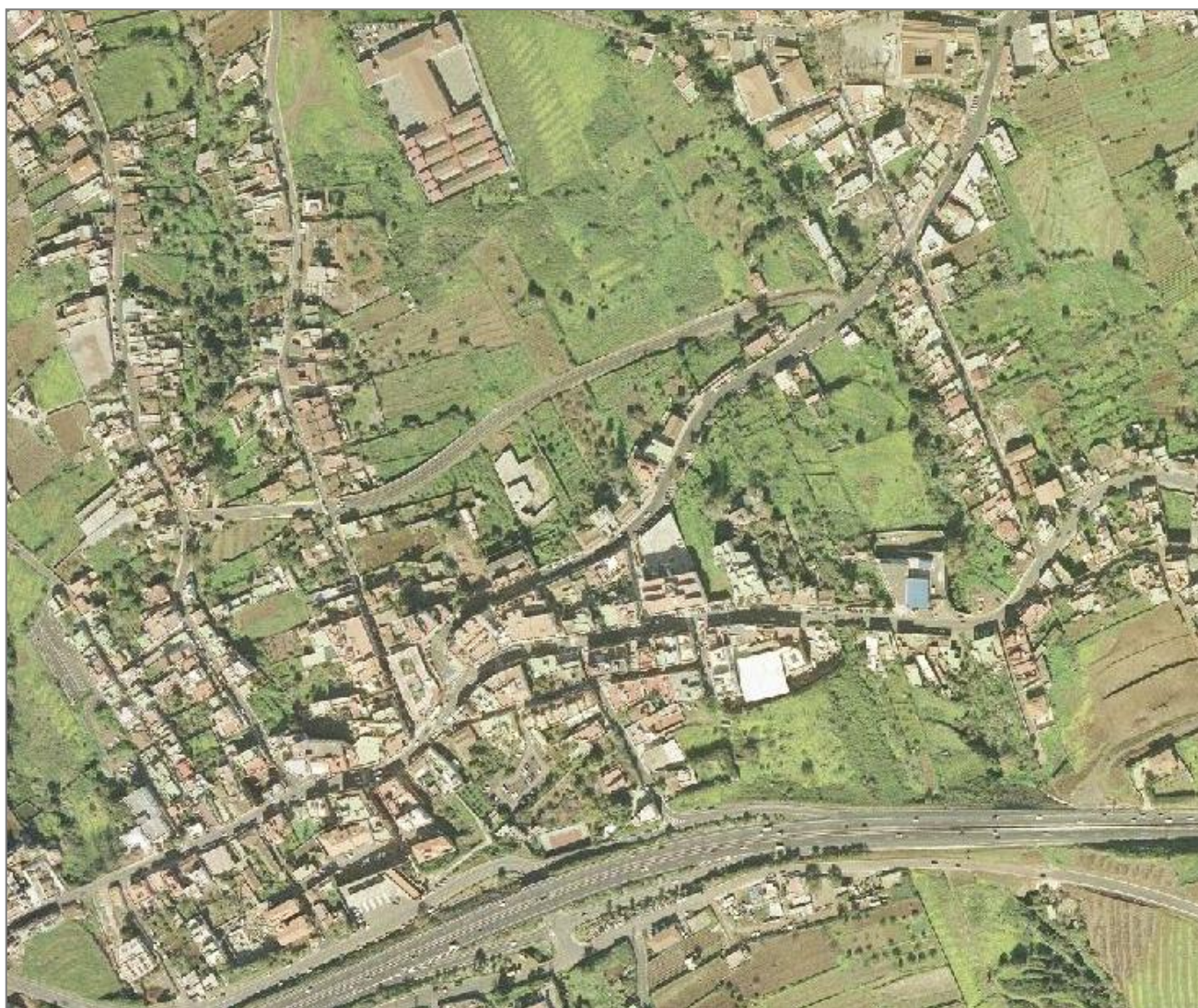
Tacoronte. Año 1987.



Tacoronte. Año 1994.



Tacoronte. Año 1998.



Tacoronte. Año 2002.



Tacoronte. Año 2006.



Tacoronte. Año 2011.



Tacoronte. Año 2017.



Con el transcurso del tiempo, en toda la zona, se han colmatado los bordes de los viarios y se han ido completando el interior de las manzanas. Generando así una solución de continuidad y unidad entre los dos pequeños núcleos comunicados por la Carretera Tacoronte-Tejina y algunos viarios norte-sur de menor entidad.

Por su parte, el entorno del encuentro entre la Carretera General del Norte y la Carretera Tacoronte-Tejina ha ido creciendo hacia el oeste y hacia el sur, hasta encontrar su límite en la Autopista del Norte; a su vez, han aparecido relevantes focos de crecimiento al este de este punto, entre la Carretera General y la Autopista. Como resultado de estos crecimientos, se ha generado residualmente un vacío junto a la Autopista del Norte que se conforma, en la actualidad, como claro objetivo de crecimiento.

Durante este proceso, el entorno de la Iglesia del Santísimo Cristo y del Exconvento de San Agustín se ha consolidado como el centro administrativo municipal. Mientras que la colmatación de las fachadas a ambos lados de la Carretera General ha favorecido la concentración de la actividad comercial, generando un uso muy elevado por el ciudadano y un carácter urbano confrontado con el tipo de vía y sus características.

1.2 Características generales de los usos actuales del suelo y su ocupación.

1.2.1 Los usos en el Ámbito de la Modificación Menor.

En el Ámbito de la Modificación Menor se reconocen cinco usos principales. Cada uno de estos usos principales engloba varios usos pormenorizados, y estos a su vez otros específicos y/o complementarios, tal y como se expone en la tabla que se muestra a continuación.

JERARQUÍA DE USOS EXISTENTES EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN MENOR		
Usos principales	Usos pormenorizados	Usos complementarios y/o específicos
Primario	Agrícola	Cultivo de frutales
	Abandonado	No procede
Medioambiental	De conservación ambiental	Barranco
Residencial	Vivienda colectiva	Comercial
	Vivienda unifamiliar	Almacén
Terciario	Comercio minorista	
Infraestructura	Energía	Centro de transformación
	Hidráulica	Depósito
	Viaria y de transporte	Carretera
		Calle urbana
		Vía privada
		Aparcamiento provisional

Jerarquía de usos existentes en el Ámbito de estudio. Elaboración propia.

El uso principal establece un primer nivel de usos de carácter general. En un segundo nivel, los usos pormenorizados detallan el tipo de uso dentro del principal. Y a su vez, el tercer nivel puede dar más concreción aún al tipo de uso, o indicar la existencia de otro uso que, no perteneciendo al tipo de uso del grupo en que se encuentra, sí que lo complementa.

El Ámbito de la Modificación Menor tiene una superficie de 34.968 m², en la que se desarrollan los usos principales primario, medioambiental, residencial, terciario y de infraestructuras. De estos usos, el que tiene mayor presencia es el de infraestructuras, ocupando más de un 35% del Ámbito; seguido muy de cerca del residencial que supera el 30% del suelo delimitado. Por su parte, los de menor representación son el uso medioambiental, 1,67%, y el terciario, 6,65%.

Uso principal	Superficie de suelo (m ²)	% (respecto al Ámbito MM)	Uso pormenorizado	Superficie de suelo (m ²)	% (respecto al Ámbito MM)
Primario	7.884,46	22,55%	Agrícola	433,61	1,24%
			Abandonado	7.450,85	21,31%
Medioambiental	583,64	1,67%	De conservación ambiental	583,64	1,67%
Residencial	11.479,67	32,83%	Vivienda colectiva	3.145,77	9,00%
			Vivienda unifamiliar	8.333,90	23,83%
Terciario	2.325,09	6,65%	Comercio minorista	2.325,09	6,65%
Infraestructura	12.695,34	36,31%	Energía	145,83	0,42%
			Hidráulica	499,59	1,43%
			Viaria y de transporte	12.049,93	34,46%
TOTAL	34.968,21				

Tabla de superficies y porcentajes de usos principales y pormenorizados en el Ámbito de la Modificación Menor. Elaboración propia.



Delimitación del Ámbito de la Modificación Menor y distribución de usos principales existentes.
Elaboración propia.



1.2.1.1 El uso primario.

El uso primario ocupa 7.884 m² del Ámbito, lo que representa el 22,55% de este.

Esta superficie se destina, en parte, al uso agrícola y, el resto está abandonado. Al oeste se ubica una pequeña huerta de cultivos frutales de 433 m² de extensión. Y al este, se reconoce con facilidad una bolsa de suelo agrícola abandonado, que tiene una superficie de 7.450 m², lo que representa más del 20% del Ámbito de la Modificación Menor y el 95% del uso primario.

Se deduce que estos cultivos han sido abandonados por reconocerse como un suelo residual estrangulado entre suelo urbano consolidado y clasificado como suelo urbano no consolidado. Siendo así, se comprende su reserva ante las expectativas de desarrollo urbanístico.

1.2.1.2 El uso medioambiental.

El suelo destinado al uso medioambiental es muy reducido con respecto a la superficie del Ámbito de la Modificación Menor. Este suelo, cuyo uso pormenorizado único es el de conservación ambiental y, específicamente, barranco, ocupa 584 m², el 1,67% del total de la delimitación.

Este suelo recibe este uso de la clasificación y categorización de suelo establecida en el PGO vigente.

1.2.1.3 El uso residencial.

El uso residencial es el segundo en extensión en el Ámbito de la Modificación Menor, comprende 11.479 m², lo que representa el 32,83% de la superficie total.

De esta superficie, el 27% se destina a vivienda colectiva y el restante 73%, a vivienda unifamiliar, lo que corresponde con respecto al Ámbito al 9 y al 24%, respectivamente.

En este uso principal, residencial, y sus usos pormenorizados, vivienda colectiva y unifamiliar, únicamente se reconocen dos usos complementarios: comercial en la vivienda colectiva y almacén en unifamiliar.

El uso residencial se concentra, casi en su totalidad, en la zona central y este del Ámbito de la Modificación Menor, específicamente incluido en la delimitación de la Actuación 1, cuyos suelos, consecuente y lógicamente, están clasificados como suelo urbano consolidado.

1.2.1.4 El uso terciario.

El uso terciario presente en el Ámbito únicamente se destina al comercio minorista y se localiza en la zona central de la delimitación, en dos piezas.

La superficie ocupada por este uso es de 2.325 m², lo que supone el 6,65% del Ámbito.

1.2.1.5 El uso de infraestructuras.

El uso de infraestructuras es el de mayor extensión de los existentes en el Ámbito de la Modificación Menor, ocupando una superficie de 12.695 m², un 36,31% del total.

Las infraestructuras existentes son de energía, un transformador; hidráulica, un depósito; y la infraestructura viaria y de transporte.

Las dos primeras, energía e hidráulica, tienen unas superficies reducidas: 145 y 500 m² respectivamente, frente a la elevada extensión de la viaria y de transporte. El centro de transformación se encuentra ubicado al oeste del Ámbito y el centro de transformación, al oeste de la zona central.

Uso pormenorizado	Superficie de suelo (m ²)	% (respecto al Ámbito MM)	Uso específico	Superficie de suelo (m ²)	% (respecto al uso)	% (respecto al Ámbito MM)
Viaria y de transporte	12.049,93	34,46%	Carretera	1.491,01	12,37%	4,26%
			Calle urbana	2.345,05	19,46%	6,71%
			Vía privada	90,69	0,75%	0,26%
			Aparcamiento provisional	8.123,18	67,41%	23,23%

Tabla de superficies y porcentajes del uso pormenorizado de viario y de transporte en el Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

La infraestructura viaria y de transporte, tal y como se observa en la tabla anterior, supone el 34,46% del total del Ámbito. Esta infraestructura se subdivide en cuatro usos específicos: carretera, calle urbana, vía privada y aparcamiento provisional.

Entre los usos específicos, es muy relevante resaltar el de aparcamiento provisional, dado que son bolsas de aparcamiento surgidas de forma “improvisada” para cubrir la demanda de estacionamiento no satisfecha en el entorno. Estas bolsas de aparcamiento superan los 8.000 m², representando el 23,23% del suelo delimitado para la Modificación Menor.

La infraestructura viaria y de transporte se extiende por todo el Ámbito, aunque con una mayor presencia en los bordes exteriores de la delimitación. Las bolsas de aparcamiento se ubican en las zonas oeste y central.

1.2.2 Los usos en el Ámbito de la Actuación 2.

Los usos presentes en el Ámbito de la Actuación 2 y la jerarquía establecida para ellos es la siguiente:

JERARQUÍA DE USOS EXISTENTES EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN 2 DE LA MOD. MENOR		
Usos principales	Usos pormenorizados	Usos complementarios y/o específicos
Primario	Agrícola abandonado	
Residencial	Vivienda colectiva	Comercial
	Vivienda unifamiliar	
Terciario	Comercio minorista	
Infraestructura	Viaria y de transporte	Calle urbana
		Aparcamiento provisional

Jerarquía de usos existentes en la Actuación 2 del Ámbito de estudio. Elaboración propia.

En el Ámbito de la Actuación 2, los dos usos principales mayoritarios son el primario y el de infraestructuras, ocupando un 49 y un 38% de la superficie respectivamente, un muy elevado porcentaje de la superficie total: 87%. Los restantes usos principales: residencial y terciario, están representados en un porcentaje muy reducido: 2,28 y 11,15%.

Uso principal	Superficie de suelo (m ²)	% (respecto al Ámbito A1)	Uso pormenorizado	Superficie de suelo (m ²)	% (respecto al Ámbito A1)	% (respecto al uso)
Primario	7.450,85	48,82%	Agrícola abandonado	7.450,85	48,82%	100,00%
Residencial	347,52	2,28%	Vivienda colectiva	100,15	0,66%	28,82%
			Vivienda unifamiliar	247,37	1,62%	71,18%
Terciario	1.701,34	11,15%	Comercio minorista	1.701,34	11,15%	100,00%
Infraestructura	5.761,12	37,75%	Viaria y de transporte	5.761,12	37,75%	100,00%
TOTAL	15.260,82					

Tabla de superficies y porcentajes de usos principales y pormenorizados en el Ámbito de la Actuación 1. Elaboración propia.

Con respecto a los usos pormenorizados y específicos y/o complementarios, se puede indicar que:

- La gran superficie destinada a uso primario, a los efectos no tiene uso pormenorizado, dado que es un suelo agrícola abandonado que ocupa 7.450,85 m².
- El uso principal de infraestructuras también ocupa una extensión de suelo muy importante, 5.761,12 m², que se pormenoriza únicamente en viario y transporte. Y se distribuye, específicamente, entre una calle urbana con una superficie de 579,16 m² y dos bolsas de aparcamiento provisional que ocupan 5.181,96 m².
- El suelo cuyo uso principal es el residencial, localizado al oeste, se distribuye en dos usos pormenorizados: vivienda colectiva y unifamiliar, con 100,15 y 247,37 m² respectivamente. Y con el único uso complementario de comercial en la vivienda colectiva.
- Y por último, el uso terciario, destinada a este uso principal hay una pieza de uso comercial minorista, cuya superficie asciende a 1.701,34 m², y que se localiza al norte de la zona central del Ámbito de la Actuación 2.



Distribución de usos principales y usos pormenorizados existentes en el Ámbito de la Actuación 2.
Elaboración propia.

1.3 Inventario de edificaciones e infraestructuras existentes.

1.3.1 Edificaciones existentes.



Edificaciones existentes en el Ámbito de la Actuación 2.
Elaboración propia.

En el Ámbito de la Actuación 2 están incluidas un total de 2 edificaciones. Ambas se localizan en la zona central del límite norte del Ámbito.

La de mayor superficie alberga un uso principal terciario, pormenorizado en comercio minorista. Y ocupa 576,73 m² de una nave industrial, cuya superficie restante no está incluida en la Actuación.

La otra edificación, de tipología adosada, tampoco está contenida al completo en el Ámbito. Y se corresponde con 31,27 m² de uso residencial, que pormenorizadamente se destina a vivienda colectiva y cuyo uso complementario es el comercial.

1.3.2 Dotaciones y equipamientos existentes.

En el ámbito no se han localizado dotaciones o equipamientos.

1.3.3 Infraestructuras existentes.



Infraestructura hidráulica existente el Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

La información sobre las redes de servicio existentes en el Ámbito de la Modificación Menor y en su entorno próximo se ha extraído de la *Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local*, y se presentan las dos actuaciones conjuntamente por el carácter continuo intrínseco a las infraestructuras.

1.3.3.1 Infraestructura viaria.

La red viaria presente en el Ámbito de la Modificación Menor tiene una superficie reducida y está altamente fragmentada. Está compuesta por algunos tramos de carretera, algunas calles urbanas y una pequeña vía privada.

En la delimitación de la Actuación 1 se incluye, en el sub-ámbito suroeste: parte de la Vía de servicio de la TF-5, la calle Las Higueras y un pequeño camino privado que comunica la Vía de servicio con la TF-152, con dirección norte-sur; y en el sub-ámbito noreste: un tramo de la Carretera General del Norte y unos metros de la calle Familia Quesada Sánchez.

Y por el Ámbito de la Actuación 2 únicamente discurre, por su límite más occidental, parte de la calle Luis Camacho.

Los elementos más resaltables de la infraestructura viaria son las tres bolsas de aparcamiento provisional de considerable superficie situadas en el interior de manzanas, dos en la Actuación 1 y una en la Actuación 2.



Infraestructura hidráulica existente el Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

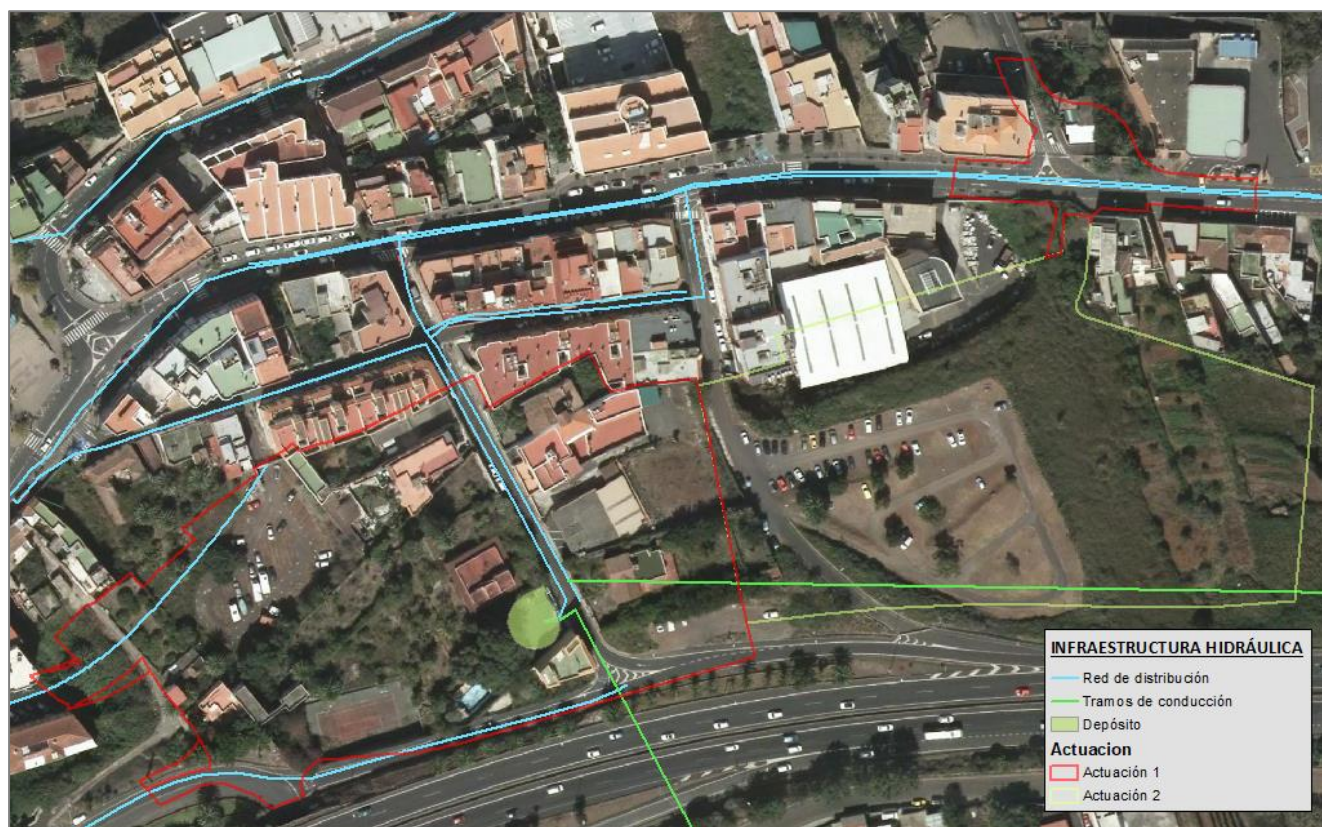
1.3.3.2 Infraestructura hidráulica.

La infraestructura hidráulica existente incluida en el Ámbito de la Modificación Menor es parte de la red de distribución, dos tramos de conducción y un depósito municipal.

El Depósito Municipal Rodrigo se ubica al sur de la zona central del Ámbito de la Modificación Menor, se haya semienterrado y cuenta con una capacidad de 725 m³.

Los tramos de conducción provenientes del sur y del este discurren por el Ámbito hasta la zona del Depósito. El que viene del este, atraviesa por el sur la Actuación 2 y continúa por la delimitación de la Actuación 1 con un pequeño recorrido al este de la zona central. Y el que viene del sur, únicamente discurre por la Actuación 1, penetrando por la zona sur unos metros hasta el Depósito.

Y, por último, respecto a la red de distribución se distinguen claramente cuatro recorridos: el primero sigue el discurrir de la Vía de servicio de la TF-5, el segundo se desarrolla por la calle las Higueras, el tercero da continuación a la trama viaria existente de la calle César Manrique para aproximarse a la calle Las Higueras, y el cuarto sigue el trazado de la Carretera General del Norte.

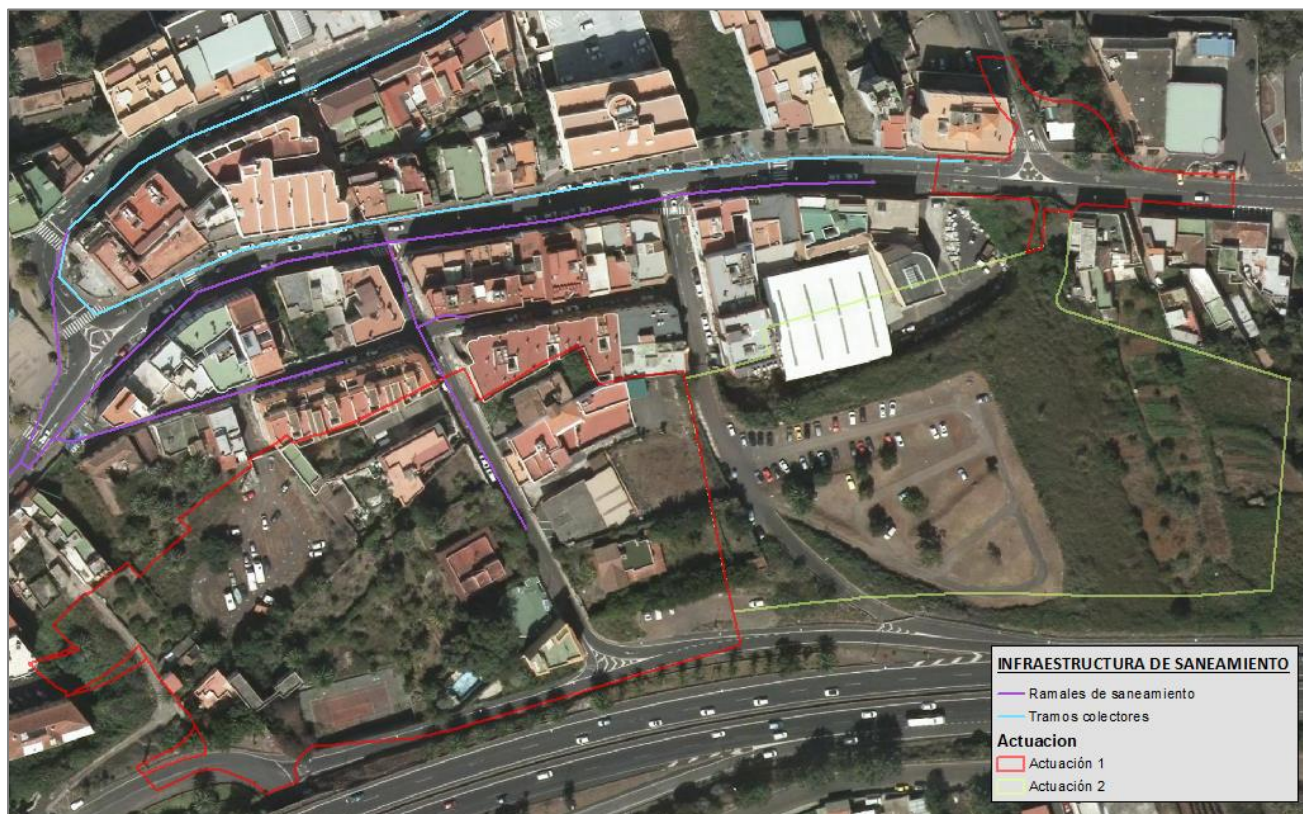


Infraestructura hidráulica existente el Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

1.3.3.3 Infraestructura eléctrica.

No se ha podido obtener el trazado de esta infraestructura en el Ámbito de la Modificación Menor. Únicamente se conoce una construcción que alberga un centro de transformación en la zona más occidental del Ámbito, incluido en la Actuación 1.

1.3.3.4 Infraestructura de saneamiento.



Infraestructura hidráulica existente el Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

La infraestructura de saneamiento existente incluida en el ámbito, únicamente cuenta con parte de un ramal de saneamiento que discurre por la calle Las Higueras y una muy pequeña parte de un tramo colector en la Carretera General, enclavado exactamente en el sub-ámbito noreste de la Actuación 1.

1.4 La estructura de la propiedad.

1.4.1 La estructura de la propiedad en el Ámbito de la Modificación Menor.

El Ámbito de la Modificación Menor afecta a un total de 38 propiedades, de las que sólo una se clasifica como suelo rústico, siendo el resto, lógicamente, suelo urbano.



Estructura de la propiedad en el Ámbito de la Modificación Menor. Tipo de suelo.
Elaboración propia.

La estructura, en general, no sigue ningún patrón de formación reconocible. La mayoría de las parcelas tienen formas geométricas irregulares de cuatro lados, salvo las de mayor extensión que cuentan con más lados, pareciendo el resultado de un proceso de venta por partes de algunas de las propiedades citadas al principio.

Hay que resaltar que en la zona este, hay un grupo de parcelas alargadas, forma muy común en esta zona de la isla, que proviene del antiguo proceso de desamortización de los bienes eclesiásticos en el que los bienes se dividían en suertes que discurrían desde la cumbre hasta la costa. Posteriormente, aquellas propiedades de forma alargada se fueron subdividiendo, resultando el tipo reconocido en el Ámbito de estudio.

Como se indicó con anterioridad, el Ámbito Casco Urbano Suroeste se divide para su gestión y desarrollo en dos actuaciones administrativamente diferenciadas pero urbanísticamente dependientes, que se han denominado Actuación 1 y Actuación 2.

Así, las propiedades incluidas en el Ámbito de la Modificación Menor pueden estar afectadas por la Actuación 1, por la 2 o por ambas, tal y como se observa en la imagen siguiente:



Estructura de la propiedad en el Ámbito de la Modificación Menor. Ámbito de las actuaciones.
Elaboración propia.

La distribución del número de propiedades según la actuación en la que están incluidas es la siguiente:

- Actuación 1.....19
- Actuación 2.....13
- Actuación 1/Actuación... 2..... 6

Separándolo por actuaciones, el número de propiedades incluidas son las siguientes:

- Actuación 1.....25
- Actuación 2.....19

1.4.2 La estructura de la propiedad en el Ámbito de la Actuación 1.

En el Ámbito de la Actuación 2 se encuentran incluidas 19 propiedades en suelo urbano no consolidado con 17 titulares diferentes. Únicamente una propiedad es de titularidad pública, perteneciente a la Comunidad Autónoma de Canarias



Estructura de la propiedad en el Ámbito de la Actuación 2. Titularidad.
Elaboración propia.

Las superficies de suelo de las parcelas oscilan entre los 260 m² de la más pequeña y los 4.242 de la más grande. De las 19 propiedades, 12 tienen menos de 1.000 m², 5 entre 1.000 y 2.000 m² y de las 2 restantes, una tiene alrededor de los 2.000 y la otra algo más de los 4.000 m². De estas 19 propiedades, 2 están edificadas.



1.4.3 Estructura de la propiedad: afecciones.

El artículo 25 de la Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias, define el dominio público de las carreteras de la siguiente manera:

“Uno.- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la vía en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras de interés regional, y de tres metros en el resto de las carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por arista exterior de la explanación la intersección con el terreno natural del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de contención colindantes.

En los casos de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se fijará como arista exterior de la explanación la línea de protección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura si éstos sobrepasaran dicha arista exterior.

Dos.- Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación de servicios públicos viarios, tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de guaguas y otros fines auxiliares o complementarios.

Tres.- No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, sólo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general. (...).”

El artículo 26 de la misma Ley, define la servidumbre de carreteras:

“Uno.- La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde de la zona de dominio público definido en el artículo anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

Dos.- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Tres.- Se permitirán, no obstante, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial.

Cuatro.- El titular de la carretera y el Ayuntamiento, en su caso, podrán utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de utilidad pública o interés social o cuando lo requiera el mejor servicio de la misma.

Cinco.- Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización”.



Por otra parte, el artículo 27 establece las determinaciones pertinentes de la zona de afección de carreteras:

“Uno.- La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

Dos.- Para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y talar árboles en la zona de afección se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Tres.- En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción, o que si lo suponen tengan por objeto la instalación de servicios esenciales de cocina y baño en una vivienda previamente habitada, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

Cuatro.- La denegación de la autorización deberá venir fundada en las previsiones de los planes y proyectos aprobados de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a los diez años”.

Y por último, el artículo 28 desarrolla el concepto y alcance de línea límite de edificación:

“Uno.- La línea límite de edificación, a ambos lados de la carretera, es aquélla desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27, apartado tres.

Dos.- Dicha línea límite se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima de la calzada, entendiéndose por tal el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general.

Tres.- En ningún caso la línea límite de edificación sobrepasará el borde exterior de la zona de afección”.

En el artículo 58 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, se remite al Gobierno de Canarias para fijar las dimensiones de las zonas de servidumbre y afección definidas en la Ley, para cada carretera o tramo de ella.

“1. El Gobierno de Canarias, atendiendo a las circunstancias socio-económicas o topográficas, fijará para cada carretera o tramo de ella las dimensiones de las zonas de servidumbre y afección definidas en la Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias (1), y en el presente Reglamento. La suma de ambas deberá ser de veintidós metros para las autopistas y autovías y no podrá superar los diecisiete metros para las vías rápidas y carreteras de interés regional, y los ocho metros para el resto de las carreteras. Asimismo, el Gobierno de Canarias, oídos los Ayuntamientos respectivos, fijará la línea límite de edificación para cada carretera o tramo de ella, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 85 del presente Reglamento. (...)”.

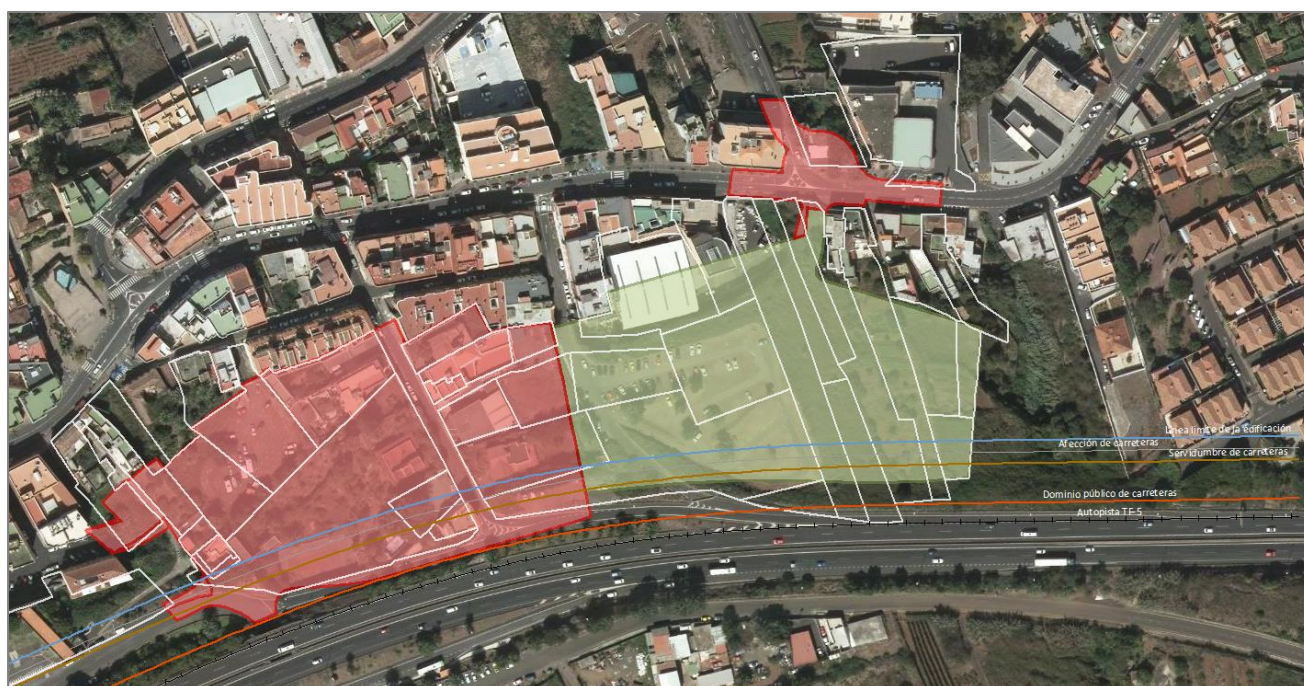
Y, en la Disposición Transitoria Segunda del mencionado Decreto 131/1995, se determinan estas distancias de forma temporal en tanto el Gobierno lleva a cabo la mencionada tarea. La Disposición Transitoria Segunda dice:

“Segunda. En tanto se lleven a efecto por el Gobierno de Canarias las determinaciones contempladas en el artículo 58 del presente Reglamento, se establecen como anchos, en metros, de franjas de servidumbre y afección y distancia de la línea límite de edificación a la arista exterior de la calzada, los que se indican a continuación:

CLASE DE CARRETERA	SERVIDUMBRE	AFECCIÓN	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
Autopistas	17	5	35
Autovías	15	7	30
Vías rápidas	10	7	30
Carreteras convencionales de interés regional	10	7	25
Resto de la red	5	3	12

Las distancias indicadas serán aplicables sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 56.3 del presente Reglamento”.

Siendo así, las propiedades incluidas en el Ámbito están afectadas de la siguiente manera:



Estructura de la propiedad en el Ámbito de la Modificación Menor. Afección de carreteras y Ámbito de las actuaciones.
Elaboración propia.

Como se observa en la imagen anterior, ninguna de las propiedades incluidas en el Ámbito de la Modificación Menor está incluida en el Dominio Público de Carreteras.



Con respecto a la servidumbre, hay 6 propiedades afectadas en la Actuación 2.

En la zona de afección de carreteras se incluyen 6 propiedades de la Actuación 2.

Y, por último, 11 propiedades del Ámbito de la Modificación Menor están afectadas por la línea límite de la edificación, de las que 7 se encuentran incluidas en la Actuación 2.

1.4.4 Estructura de la propiedad: certificaciones catastrales.

En el Anexo 3 del presente documento, se pueden consultar todas las fichas catastrales de las propiedades que se encuentran incluidas en el ámbito de estudio.

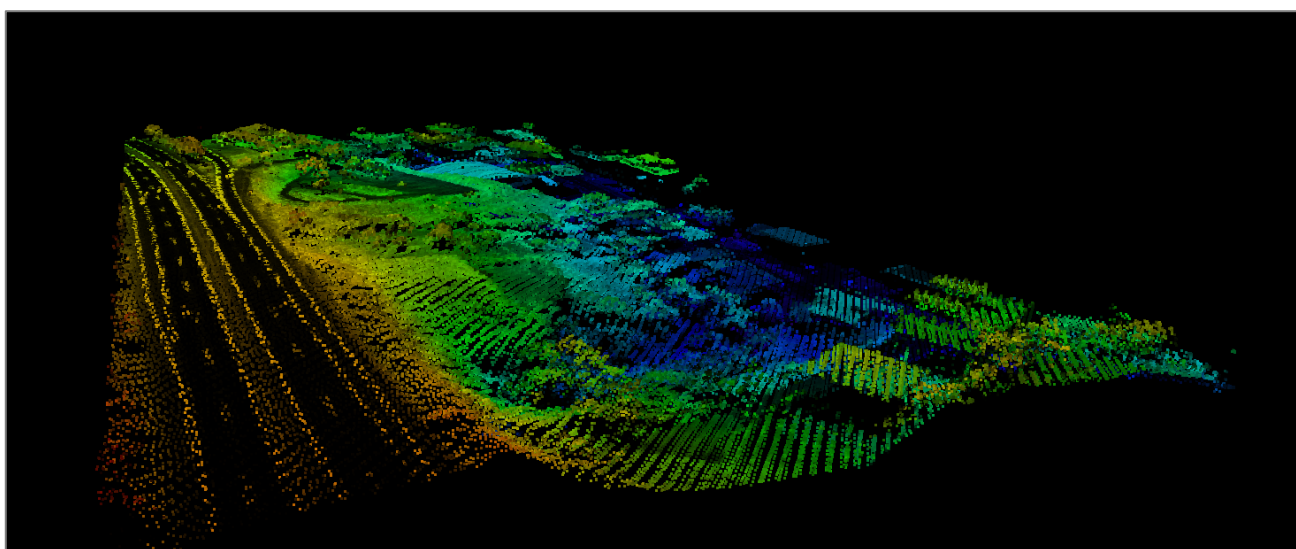
1.5 Análisis de integración paisajística.

Para el análisis de integración paisajística se ha optado por el estudio del Ámbito de la Modificación Menor al completo: Actuación 1 y Actuación 2. Dado que, desde el punto de vista territorial y paisajístico, son indiscutiblemente indisolubles, a pesar de que por cuestiones administrativas se traten de manera separada.



Delimitación de los Ámbitos de la Modificación Menor del PGO y sus actuaciones.
Elaboración propia.

El estudio del Ámbito de la Modificación Menor y su entorno desde el punto de vista del paisaje, nos lleva a definir los siguientes factores como características esenciales del lugar: topografía muy marcada que desciende de sur a norte, gran afección por el paso al sur de la TF-5, suelos colindantes al norte y al oeste de carácter totalmente urbano y con una intensidad de usos considerable y, por último, tanto al este como al oeste se encuentra limitado por barrancos.



Perfil LIDAR de la zona del Ámbito de la Modificación Menor.
Cartográfica de Canarias, S.A. Gobierno de Canarias.



Imagen aérea de la zona del Ámbito de la Modificación Menor. Vista desde el este.
Cartográfica de Canarias, S.A. Gobierno de Canarias.

Tanto en las imágenes anteriores, que son un perfil y una vista del Ámbito desde el este, como la que se muestra a continuación, que es una vista desde el oeste, se pueden apreciar las características anteriormente enumeradas.



Imagen aérea de la zona del Ámbito de la Modificación Menor. Vista desde el oeste.
Cartográfica de Canarias, S.A. Gobierno de Canarias.

El Ámbito es, claramente, un espacio residual en el que se produce un importante cambio de cota desde la Autopista hacia el mar, de sur a norte. Se encuentra estrangulado entre la TF-5 y las traseras de las edificaciones de la calle Las Higueras.

En estos suelos, se deduce que por su carácter residual, se reconoce una gran superficie de suelo agrícola abandonado. En algunos casos, a este “no uso” se le superponen las necesidades de la zona en forma de bolsas de aparcamiento provisional. El resto de suelo, prácticamente en su totalidad, alberga un uso residencial unifamiliar de muy baja densidad vinculado a los viarios norte-sur existentes.

La integración paisajística de la propuesta de ordenación debe tener muy presente las tres cuestiones esenciales:

- La presencia tan cercana de la Autopista del Norte, al sur del Ámbito.
- La acusada topografía.
- El entorno urbano al que complementará, al norte.

Siendo así, se establecen los siguientes condicionantes para la integración paisajística de la ordenación:

- La disposición de los usos.

Se debería atender a la relación tan compleja que se desarrollará entre el uso residencial, comercial, equipamientos...y el paso de un viario de la envergadura de la Autopista del Norte; intentando alejar, sobre todo, los usos residenciales de su trazado.

Se intentarán atenuar los efectos visuales y sonoros derivados del paso de la TF-5 por el límite sur del Ámbito.

Los usos que por sus características sean más susceptibles de adaptarse a la topografía, aprovecharán esta para no causar el menor efecto sobre el entorno; como por ejemplo, los equipamientos.

- Las alturas.

Las alturas que se determinen para las edificaciones serán acordes con el entorno urbano edificado procurando, si hay un cambio de intensidad en los usos, que este no sea brusco.

Se pretende que las alturas de las edificaciones y la topografía del terreno tengan una relación coherente, alejándose de los encuentros bruscos para crear un perfil armónico naturaleza-arquitectura.

- Las calles.

Los diferentes viarios deberán tener las dimensiones adecuadas para todos sus elementos, de manera que generen un espacio público totalmente accesible y agradable.

Sus dimensiones deberán tener en cuenta las alturas de las edificaciones y la disposición de los usos a los que dan acceso.



Imagen aérea de la zona del Ámbito de la Modificación Menor. Vista desde el oeste.
Cartográfica de Canarias, S.A. Gobierno de Canarias.

2 INFORMACIÓN SOCIO-ECONÓMICA.

2.1 Población

El ámbito de la Unidad de Actuación está encuadrado en el núcleo poblacional de Tacoronte, mostrándose su delimitación en la siguiente imagen.



Núcleos de población.
Elaboración propia.



INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

La siguiente tabla muestra la evolución de la población de los últimos 10 años, del núcleo poblacional de Tacoronte, así como del municipio de Tacoronte, al que pertenece.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Tacoronte (núcleo)	3.675	3.733	3.692	3.681	3.692	3.738	3.727	3.748	3.725	3.817
Tacoronte	23.369	23.615	23.699	23.718	23.718	23.805	23.929	23.893	23.772	23.812

Evolución de la población del municipio y núcleo de Tacoronte
Fuente: ISTAC

De la tabla anterior se extrae que la población se ha incrementado en el núcleo de Tacoronte en 142 habitantes en los últimos 10 años, lo que equivale a un 3,8%. A nivel municipal, la población se ha incrementado en 443 habitantes, equivalente a un 1,9%.

2.2 Empleo

Los datos de empleo disponibles son a escala municipal. En la siguiente tabla se exponen los datos de distribución del empleo por sectores a escala municipal del último cuatrimestre desde el año 2009 a 2018, este último año con datos del segundo trimestre.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TOTAL DE EMPLEOS	4.915	4.846	4.706	4.588	4.528	4.541	4.694	5.074	5.337	5.300
Agricultura	264	251	229	165	221	200	204	220	220	225
Industria	398	406	420	448	444	434	458	469	476	482
Construcción	604	540	500	411	388	363	443	452	494	492
Servicios	3.649	3.649	3.557	3.564	3.475	3.544	3.589	3.933	4.147	4.101
Sin especificar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Distribución de empleo del municipio de Tacoronte por actividad
Fuente: ISTAC

Como se puede observar en la tabla anterior, a nivel global, en la serie estudiada, el empleo se ha visto incrementado en un 7,8%. Por sectores, el que mayor población ocupa es el sector Servicios, que en el segundo trimestre de 2018 ocupa a un 77,3%.



3 INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE.

3.1 Normativa territorial de aplicación.

3.1.1 Normas de rango legal.

3.1.1.1 Estatal.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31/10/2015).

3.1.1.2 Autonómico.

- A. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOCAN 19/07/2017).
- B. Ley 6/2012, de 7 de diciembre, de modificación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en cuanto a los límites que establece al otorgamiento de las autorizaciones turísticas previas (BOCAN 12/12/2012).
- C. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOCAN 31/05/2013).
- D. Ley 2/2016, de 27 de septiembre, para la modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (BOCAN 5/10/2016).
- E. 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.
Vigentes: Directrices de Ordenación General 58 y 62. Directrices de Ordenación del Turismo.

3.1.2 Normas de rango reglamentario.

3.1.2.1 Estatal.

- A. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 15/09/1978 y 16/09/1978).



INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

Afectado por:

- Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (BOE 27/07/1990).

- Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 18/03/1993).

- Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo (BOE 25/04/1997).

- B. Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 18/09/1978).

Afectado por:

- Real Decreto 2472/1978, de 14 de octubre, por el que queda suspendida la vigencia de determinados artículos del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (BOE 23/10/1978).

- Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (BOE 27/07/1990).

- Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 18/03/1993).

- Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo (BOE 25/04/1997).

- C. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 31/01/1979 y 1/02/1979).

Afectado por:

- Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (BOE 27/07/1990).



INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

- Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 18/03/1993).

- Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo (BOE 25/04/1997).

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (BOE 23/07/1997).

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 9/11/2011).

D. Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (BOE 23/07/1997).

E. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 9/11/2011; CE BOE 16/03/2012).

Modificado por: Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE 27/06/2013).

3.1.2.2 Autonómico.

A. Decreto 127/2001, de 5 de junio, por el que se regulan las Directrices de Ordenación (BOCAN 8/06/2001).

B. Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (BOCAN 26/01/2005).

Anulado parcialmente por:

– Sentencia de 11 de julio de 2008 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de lo Contencioso-Administrativo de Santa Cruz de Tenerife), recaída en el recurso contencioso-administrativo 431/2006 (BOCAN 10/11/2009)

– Derogado en cuanto se oponga, por: Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOCAN 19/07/2017).



INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

- C. Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se prueba el Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (BOCAN 31/05/2006).

Modificado por:

– Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo (BOCAN 15/02/2007).

– Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (BOCAN 12/05/2009).

–Derogado en cuanto se oponga, por: Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOCAN 19/07/2017).

- D. Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias (BOCAN 25/05/2015).

3.2 Normativa ambiental de aplicación.

3.2.1.1 Europea.

- A. Directiva 2001/42/CE, del Parlamento europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación ambiental de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- B. Directiva 2011/92/UE del Parlamento europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- C. Directiva 2014/52/UE del Parlamento europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, por la que se modifica la Directiva 2011/92/UE, relativa a la evaluación ambiental de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

3.2.1.2 Estatal.

- A. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3.2.1.3 Autonómica.

- A. Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales.



INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

- B. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- C. Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (BOCAN 15/05/2000).

Derogado (con excepción del anexo de reclasificación de los espacios naturales de Canarias, que se modifica) por:

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOCAN 19/07/2017).

3.3 Normativa sectorial de aplicación.

3.3.1 Accesibilidad y supresión de barreras físicas.

- A. Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- B. Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995.

3.3.2 Protección de la calidad astronómica.

- A. Ley estatal 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios de los Institutos de Astrofísica de Canarias.
- B. Real Decreto 580/2017, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

3.3.3 Residuos.

- A. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- B. Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- C. Ley 1/1999, de 29 de enero, de residuos de Canarias (BOC nº 16, de 5 de febrero de 1999), modificada por la Ley 5/2000, de 9 de noviembre, por la que se derogan los artículos 34 y 35 de la ley 1/1999 (BOC nº 152 de 20 de noviembre de 2000).
- D. Decreto 161/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Integral de residuos de Canarias (BOC nº 134 de 15 de octubre de 2001).



INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

- E. Decreto 29/2002, por el que se regula el funcionamiento de las instalaciones denominadas Puntos Limpios. (BOC nº 48 de 15 de abril de 2002). Corrección de errores del Decreto 29/2002 (BOC nº 49 de 17 de abril de 2002). Corrección de errores del Decreto 29/2002 (BOC nº 65 de 22 de mayo de 2002).

3.3.4 Patrimonio Histórico.

- A. Ley 4/1999, de 15 de marzo, de protección del Patrimonio Histórico de Canarias.
- B. Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

3.3.5 Comercio.

- A. Ley 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.
- B. Decreto 158/1998, de 10 de septiembre, por el que se regula el procedimiento de concesión de la licencia comercial para los grandes establecimientos comerciales.

3.3.6 Carreteras.

- A. Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.
- B. Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1991.
- C. Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las Carreteras de Interés General.

Se aplica supletoriamente:

- D. Ley estatal 25/1988, de 27 de marzo, de Carreteras.

3.3.7 Sector eléctrico.

- A. Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de Regulación del Sector Eléctrico Canario.

3.3.8 Aguas terrestres e interiores.

- A. Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias.



INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

3.4 Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se aprobó definitivamente por Decreto 56/2011, de 4 de marzo (BOC nº 58, de 21 de marzo de 2011), en su Revisión Parcial para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares. Se erige como el instrumento básico de la planificación territorial y urbanística y de los recursos naturales de la isla, constituyendo el marco de referencia de la ordenación y de la actuación de la administración en dichas materias en el ámbito insular.

Por tanto, la finalidad básica del PIOT es configurar un marco territorial apropiado para el desarrollo socioeconómico de la población insular, sin mermar la potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras, siguiendo los principios del desarrollo sostenible.

El ámbito territorial del PIOT es la totalidad del territorio de la isla de Tenerife y sus aguas circundantes hasta la cota batimétrica de 300 metros.

3.4.1 Operaciones singulares estructurantes.

Los suelos delimitados por el Ámbito de la Modificación Menor no se encuentran incluidos en ninguna de las Operaciones Singulares Estructurantes previstas en el PIOT.

3.4.2 El modelo de ordenación comarcal.

Tipo	Denominación	Usos
Núcleo II-b	Tacoronte	Residencial y productivo
	Áreas urbanas: Tacoronte, El Cantillo, Los Naranjeros, La Caridad, Lomo Colorado, Adelantado, Santa Catalina-Las Toscas, San Jerónimo-Los Perales, Guayonje, Mesa del Mar, San Juan Perales, Puerto de La Madera y el Pris.	
Núcleo III-a	El Sauzal	Residencial
	Áreas urbanas: El Sauzal y Puntillo del Sol	
	La Matanza	Residencial
	Áreas urbanas: La Matanza de Acentejo y San Antonio (La Matanza)	
	La Victoria	Residencial
	Áreas urbanas: La Victoria de Acentejo, Los Bajos y Tagoro y La Resbala.	
	Santa Úrsula	Residencial
	Áreas urbanas: Santa Úrsula, La Vera y Cuesta de La Villa.	
Núcleo III-b	Ravelo	Residencial
	Áreas urbanas: Ravelo	
	Agua García	Residencial
	Áreas urbanas: Agua García	

2.2.8.3. El sistema de núcleos urbanos de Acentejo (PIOT).

*Núcleos II-b, correspondientes a núcleos con influencia sobre la propia comarca y el entorno de la misma.



INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

En referencia al modelo de ordenación comarcal expuesto en el *Título II: Disposiciones Territoriales* del PIOT, el ámbito se enmarca en el Modelo Territorial de Acentejo, en el que se establece lo siguiente:

“Área de Tacoronte: el núcleo principal y su expansión hacia el norte juegan un papel básico en la articulación de los modelos de ordenación de Acentejo y del área metropolitana, por lo que serán objeto prioritario de las políticas de suelo, vivienda y equipamientos (especialmente en torno al enlace entre el subanillo de Tegueste y la autopista). El núcleo de Tacoronte debe consolidarse adoptando una ordenación urbana más jerarquizada, clara y superando las actuales pautas de crecimiento a borde de camino.”

3.4.3 Alcance y efectos del PIOT sobre el planeamiento general municipal.

Tal como establece el artículo 1.1.1.5, "la eficacia de la ordenación insular está basada en la coordinación de los entes administrativos con competencias sobre el territorio de acuerdo a una estrategia común, definida en base al dictado de directrices y recomendaciones para guiar la actuación de dichos entes; sólo secundariamente, se recurre a la imposición de normas de obligado cumplimiento y aplicación directa. Por tanto, las disposiciones del PIOT no son aplicables directamente sobre el territorio, sino que han de ser desarrolladas a través de figuras de ordenación o de gestión, o mediante la ejecución de acciones o conjuntos de acciones que materializan los criterios, directrices y políticas de actuación contenidas en el Plan Insular. Así pues, y salvo excepciones expresamente señaladas, las disposiciones del PIOT tienen el carácter de directrices y no se aplican directamente en las decisiones administrativas de autorización de actos e intervenciones concretas sobre el territorio". De otra parte, en el artículo 1.1.3.1, se establece la obligatoriedad de adaptación al PIOT de todos los instrumentos de planeamiento para adecuarlos al Modelo de Ordenación del Territorio y de uso de los Recursos Naturales definido en el mismo.

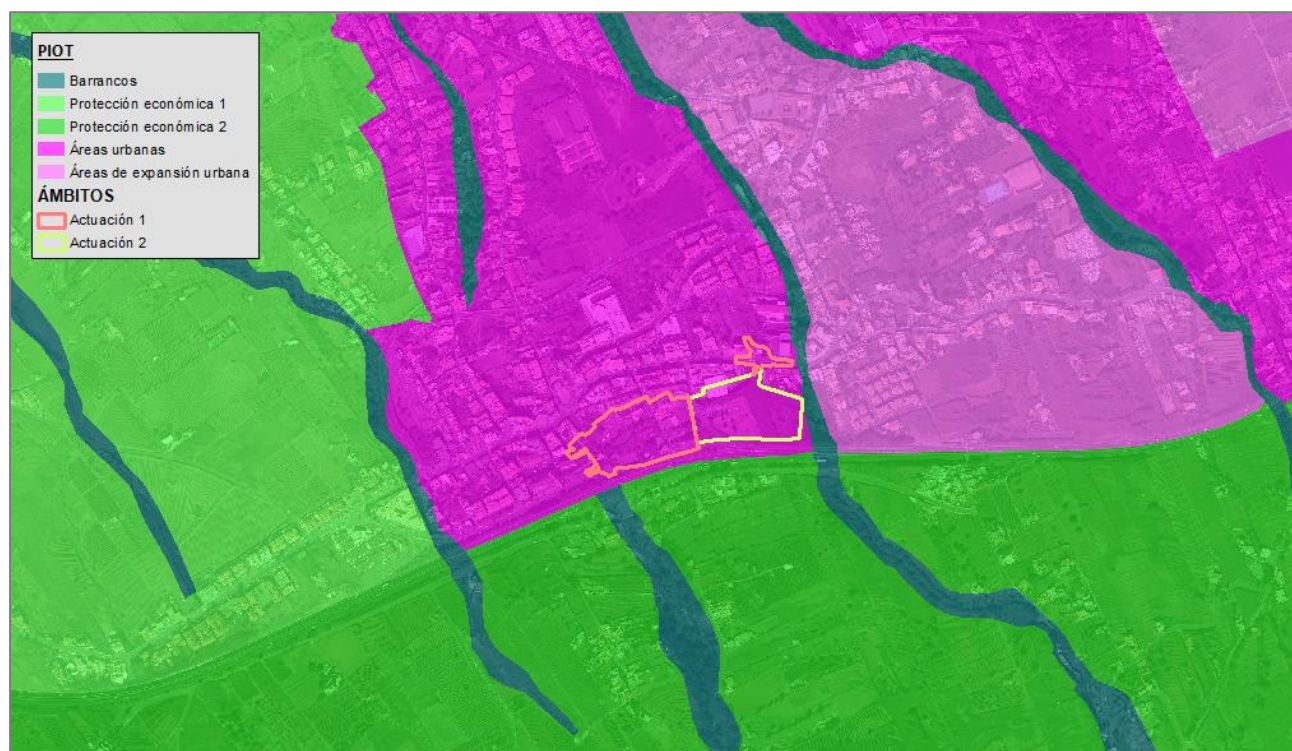
Así pues, los planes generales se conforman, desde la perspectiva del PIOT, como los instrumentos específicos que desarrollan el Modelo Insular sobre cada uno de los municipios tinerfeños. A través de las determinaciones urbanísticas del planeamiento municipal se ha de lograr dar alcance operativo concreto a dicho modelo de ordenación (con alto grado de "abstracción"), posibilitando que se lleven a cabo actuaciones de transformación tendentes a su consolidación. Esta función "desarrolladora" del Plan General se realiza estableciendo sus determinaciones urbanísticas en aplicación, entre otros, de los criterios y directrices que señalan las Normas del PIOT. Estas Normas, a su vez, se estructuran en tres Títulos, cuya incidencia sobre el Ámbito de la Modificación Menor es la que se detalla a continuación.

El Título Primero, que contiene determinaciones de carácter general, no incide directamente sobre la ordenación urbanística.

El Título Segundo comprende las disposiciones territoriales del PIOT, que son las que definen el Modelo de Ordenación Territorial al que debe responder la ordenación urbanística de cada Plan General. Por lo que se procederá más adelante a exponer las determinaciones del PIOT referidas a las Áreas de Regulación Homogénea, que afectan fundamentalmente a las determinaciones de clasificación y categorización de suelo.

Finalmente, el Título Tercero incluye las disposiciones sectoriales, de las cuales tienen incidencia directa sobre el Ámbito de la Modificación Menor del PGO de Tacoronte las siguientes: protección de los recursos naturales y culturales e infraestructuras.

3.4.4 Las Áreas de Regulación Homogénea.



Las ARH del PIOT y los ámbitos de las actuaciones 1 y 2 de la Modificación Menor del PGO de Tacoronte.
Elaboración propia.

El PIOT define el modelo de distribución de usos en la isla mediante la división de su territorio en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna en cuanto a sus características geográficas y morfológicas, y en cuanto a las actividades que sustentan o puede sustentar. Los ámbitos resultantes de la división citada se agrupan en categorías de igual régimen básico de regulación de usos, denominadas Áreas de Regulación Homogénea (ARH). La delimitación gráfica de las ARH se recoge en los planos correspondientes en los que se configura la distribución básica de los usos propuesta por el PIOT y que, sobre el Ámbito de la Modificación Menor, se recoge en la imagen que se muestra a continuación.

Como se observa en la imagen, la totalidad del Ámbito de la Modificación Menor se encuentra en el Área de Regulación Homogénea Áreas urbanas. El PIOT incluye en las ARH Urbanas los terrenos en cuyo interior se habrá de consolidar el sistema de núcleos urbanos principales, y comprenden las siguientes situaciones:

- a) Terrenos sobre los que se cumplen las condiciones de consolidación establecidas por la legislación urbanística para alcanzar la clasificación de suelo urbano.



INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

- b) Espacios situados en el interior del perímetro de una o varias áreas urbanas consolidadas, de forma que su urbanización permite completar y estructurar un único núcleo urbano (áreas urbanas interiores)
- c) Espacios adyacentes a las áreas urbanas consolidadas de expansión destinados a la expansión de las mismas (áreas urbanas de ensanche).

3.4.5 Protección de los recursos naturales y culturales.

Dado que en el Ámbito de la Modificación Menor, Actuación 1, está incluido el cauce de un barranco, se indica que hay que atender a lo dispuesto en la Sección 4ª: Sobre la protección de los recursos naturales abióticos, artículo 3.1.4.5: Protección de aguas terrestres. En consecuencia, se justifica en el apartado correspondiente de la Ordenación, que la ordenación propuesta no implicará la disminución de caudal.

3.4.6 Infraestructuras.

El diseño, cálculo e implantación de toda infraestructura seguirá lo dispuesto en el Título III de Disposiciones sectoriales, Capítulo 3: Infraestructuras.

3.5 Planes territoriales de desarrollo del PIOT y otros instrumentos vigentes.

3.5.1 Planes Territoriales.

Sobre el ámbito de estudio también inciden otros planes territoriales, de los cuales, los siguientes son los aprobados definitivamente:

3.5.1.1 PTEO de Residuos de la isla de Tenerife

(Aprobado definitivamente, B.O.C. nº 199, de 7 de octubre de 2011).

El PTEO de Residuos tiene como objetivo el desarrollo de la ordenación en materia de residuos, centrándose principalmente en la planificación y regulación del ejercicio de las actividades de tratamiento de los residuos, en base a una atención al ciclo integral de los mismos.

En su contenido no se observa una gran incidencia sobre el ámbito de estudio que condicione la ordenación dada la reducida escala de la Modificación Menor.

Aunque deberá tenerse en cuenta la generación de residuos y su posterior tratamiento, para su inserción en el ciclo integral establecido por PTEO para la isla, tanto en la fase de construcción como en la de implantación de los usos

| 76



OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DE RIESGOS

Para la elaboración del presente apartado se toma como fuente:

- El Plan Territorial Especial de Ordenación de Prevención de Riesgos de Tenerife, aprobado definitivamente (BOC nº094, lunes 14 de mayo de 2012, en el que se publica el ANUNCIO de 24 de abril de 2012, relativo a la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la isla de Tenerife.
- Plan de Defensa frente a Avenidas de Tenerife (PDA)/ Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (Primer Ciclo 2009-2015).
- Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife.

Se analizan los potenciales riesgos:

- Riesgo sísmico.

RIESGO SÍSMICO

El PTEOPR incluye un mapa de intensidades máximas potenciales en diferentes puntos de la isla, un total de 28 mapas.

La Intensidad Máxima Potencial se ha expresado de acuerdo con valores de la Escala Macrosísmica Europea (EMS), que contempla doce niveles de daño y define los grados de Intensidad en función de los efectos causados sobre las personas, los objetos, el medioambiente y los edificios. La descripción de los grados de intensidad EMS es la siguiente (se presentan exclusivamente aquellos que pueden tener alguna relevancia en este caso):

- Grado I. No Sentido.
 - o No sentido ni en las condiciones más favorables y, por tanto, sin efectos ni daños.
- Grado II. Apenas Sentido.
 - o El temblor es sólo sentido en casos aislados (<1%) de individuos en reposo y en posiciones especialmente receptivas dentro de edificios. Sin daños ni consecuencias.



INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

- Grado III. Débil.

- o El terremoto es sentido por algunos dentro de los edificios. Las personas en reposo sienten un balanceo o ligero temblor. Los objetos colgados oscilan levemente. Sin daños.

- Grado IV. Ampliamente Observado.

- o El terremoto es sentido dentro de los edificios por muchos y sólo por muy pocos en el exterior. Se despiertan algunas personas. El nivel de vibración no asusta. La vibración es moderada. Los observadores sienten un leve temblor o cimbreo del edificio-, la habitación, la cama, etc.

- o Golpeteo de vajillas, cristalerías, ventanas y puertas. Los objetos colgados oscilan. No se producen daños.

- Grado V. Fuerte.

- o El terremoto es sentido dentro de los edificios por la mayoría y por algunos en el exterior. Algunas personas se asustan y corren al exterior. Los observadores sienten una fuerte sacudida o bamboleo de todo el edificio.

- o Los objetos oscilan y es posible la rotura de cristales. Los objetos pequeños o inestables pueden desplazarse o caer. Batido de puertas y ventanas.

- o Daños ligeros no estructurales, sobre todo en edificios de fábrica.

- Grado VI. Levemente Dañino.

- o Sentido por la mayoría dentro de los edificios y muchos en el exterior. Algunas personas pierden el equilibrio. Otras se asustan y corren al exterior. Los objetos oscilan y se rompen y los muebles pueden sufrir desplazamientos.

- o Se presentan grados ligeros a moderados no estructurales en muchos edificios de fábrica y ligeros en algunas estructuras de hormigón armado y madera.

Los resultados de cálculo para la Intensidad Máxima Potencial se han clasificado en cinco clases (MUY ALTA, ALTA, MODERADA, BAJA Y MUY BAJA) que se corresponden con las equivalentes de la escala EMS y tienen en cuenta la incertidumbre introducida por el método de cálculo (MAPA II.1.3).

Nivel 5 = EMS entre IV y V

Nivel 4 = EMS entre III y IV

Nivel 3 = EMS igual a III

Nivel 2 = EMS entre II y III

Nivel 1 = EMS entre I y II

Por otra parte, se ha estimado la Probabilidad Máxima de Afección por eventos de las Intensidades registradas en cada punto, para lo que se ha analizado el número de veces que cada núcleo de población se ha visto afectado en el proceso de simulación por los efectos de los eventos

INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

simulados. El resultado obtenido se ha agregado en cinco clases de probabilidad de tipo cualitativo (MUY ALTA, ALTA, MODERADA, BAJA Y MUY BAJA).

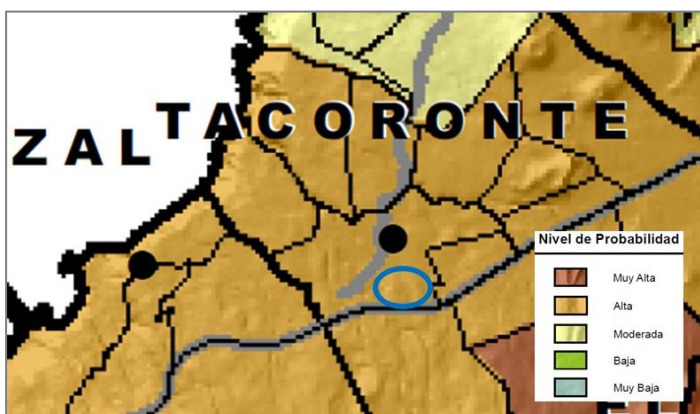
Finalmente, ambos análisis (Intensidad Máxima Potencial y Probabilidad Máxima de Afección) se han combinado considerando que la probabilidad de ocurrencia es un factor dominante sobre la Intensidad, obteniendo como resultado el Análisis de Susceptibilidad frente a Eventos Sísmicos, que se expresa también en cinco niveles. La escala elegida para representar el mapa es 1:250.000, porque permite una visión insular de la distribución geográfica del fenómeno y, al mismo tiempo, se identifican los núcleos de población del INE, que se utilizan como unidad espacial de referencia.

	EMS I - II	EMS II - III	EMS III	EMS III - IV	EMS IV - V
Muy Baja	S/R*	Muy Baja	Muy Baja	S/R	S/R
Baja	Baja	Baja	Baja	Baja	S/R
Moderada	Baja	Baja	Baja	Moderada	Moderada
Alta	Moderada	Moderada	Moderada	Alta	Alta
Muy Alta	Alta	S/R	Muy Alta	S/R	Muy Alta

Susceptibilidad frente a eventos sísmicos en Tenerife

Además de estos resultados extraídos del análisis efectuado en el seno del Plan, debe tenerse en cuenta que la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico asigna a Tenerife un grado VI de intensidad.

El Ámbito de la Actuación 2 tiene un nivel de probabilidad de sismo alto.



PTEO para la prevención de riesgos de Tenerife.

RIESGO VOLCÁNICO

El PTEOPR analiza, por un lado, la *Susceptibilidad frente a coladas lávicas* y, por otro, la *Susceptibilidad frente a Piroclastos de Caída*.

Susceptibilidad frente a coladas lávicas

En cuanto a la estimación de la probabilidad máxima de afección por eventos, se ha utilizado como método de cálculo el número de veces que una zona se ve afectada por la invasión potencial de lavas sumando los resultados del cálculo de la exposición para cada uno de los nueve escenarios de cálculo, de acuerdo con la siguiente Ley:

$$\text{Probabilidad Regionales Básicas} = \text{BRH} * 5 + \text{BRM} * 3 + \text{BRL}$$

$$\text{Probabilidad Centrales Básicas} = \text{BCH} * 5 + \text{BCM} * 3 + \text{BCL}$$

$$\text{Probabilidad Centrales Sálidas} = \text{SCH} * 5 + \text{SCM} * 3 + \text{SCL}$$

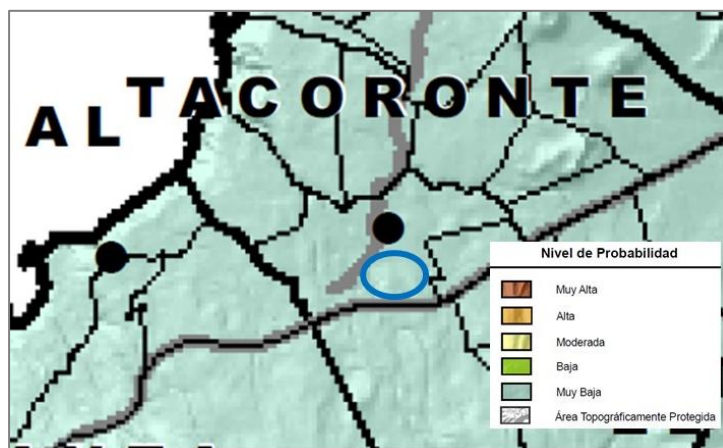
El mapa de Probabilidad frente a la invasión de coladas es la suma aritmética de los anteriores, reescalándolo para obtener cinco niveles de probabilidad de afección por eventos y agregándolo para expresar los resultados de acuerdo con los núcleos del INE.

Finalmente, ambos mapas se han combinado considerando que la probabilidad de ocurrencia es un factor dominante sobre la Intensidad, obteniendo como resultado el Mapa de Susceptibilidad frente a la Invasión por Coladas, que se expresa en cinco niveles.

Probabilidad de Invasión	Exposición frente a la Invasión por Coladas				
	Muy Baja	Baja	Moderada	Alta	Muy Alta
Muy Baja	Muy Baja	Muy Baja	Baja	Baja	Baja
Baja	S/R*	Baja	Baja	Moderada	Moderada
Moderada	S/R	S/R	Moderada	Moderada	Moderada
Alta	S/R	S/R	Alta	Alta	Alta
Muy Alta	S/R	S/R	S/R	S/R	Muy Alta

Susceptibilidad frente a la invasión por Coladas de Lava

El Ámbito de la Actuación 2 tiene un nivel de susceptibilidad frente a las coladas lávicas es muy bajo.



PTEO para la prevención de riesgos de Tenerife.

Susceptibilidad frente a Piroclastos de Caída

En lo que respecta a la estimación de la probabilidad máxima de afección por eventos, se ha utilizado como método de cálculo el número de veces que una zona se ve afectada por la invasión potencial de piroclastos sumando los resultados del cálculo de la exposición para cada uno de los nueve escenarios de cálculo, de acuerdo con la siguiente Ley:

$$\text{Probabilidad Regionales Básicas} = \text{BRH} * 5 + \text{BRM} * 3 + \text{BRL}$$

$$\text{Probabilidad Centrales Básicas} = \text{BCH} * 5 + \text{BCM} * 3 + \text{BCL}$$

$$\text{Probabilidad Centrales Sálicas} = \text{SCH} * 5 + \text{SCM} * 3 + \text{SCL}$$

El mapa de Probabilidad frente a la caída de piroclastos resulta igualmente de realizar la suma aritmética de los anteriores, reescalándolo para obtener seis niveles de probabilidad de afección por eventos y agregándolo para expresar los resultados de acuerdo con los núcleos del INE.

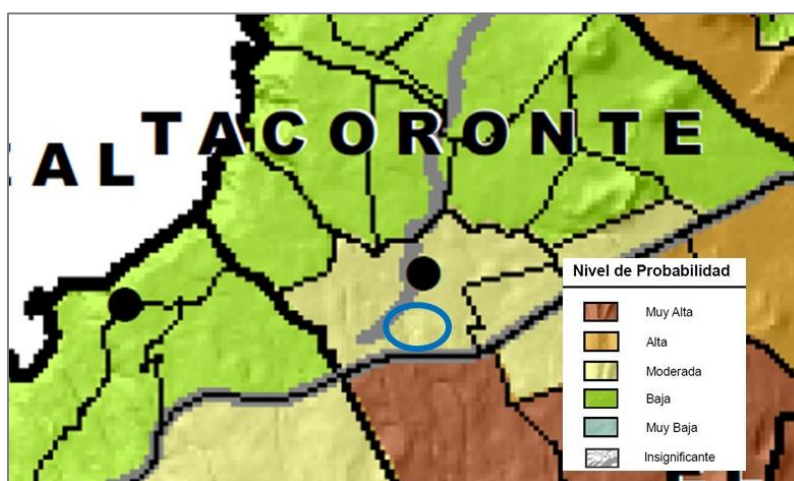
Ambos mapas se han combinado atendiendo a los mismos criterios que para las coladas, obteniendo como resultado el Mapa de Susceptibilidad frente a Piroclastos de Caída, que se expresa en seis niveles.

INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

Probabilidad de Invasión	Exposición frente a la Caída de Piroclastos		
	Moderada	Alta	Muy Alta
Muy Baja	Muy Baja	Baja	Baja
Baja	S/R*	S/R	Baja
Moderada	S/R	Moderada	S/R
Alta	S/R	S/R	Alta
Muy Alta	S/R	S/R	Muy Alta

Susceptibilidad frente a la caída de piroclastos

En la siguiente imagen se muestra la susceptibilidad del ámbito de la Actuación 2, moderada.



PTEO para la prevención de riesgos de Tenerife.



INCENDIOS FORESTALES

El PTEOPR de Tenerife evalúa la susceptibilidad del territorio frente a incendios contando con la asesoría técnica y la supervisión del Servicio Técnico Forestal del Cabildo de Tenerife.

En una primera fase, se ha valorado el riesgo de producirse un incendio a partir de variables físicas, biológicas y de carácter antrópico. Los factores que se han tenido en cuenta en esta fase el análisis han sido:

- **Cultivos y vegetación:** Dependiendo de su naturaleza y estado, la virulencia del incendio varía, haciéndolo más o menos intenso.
- **Exposición:** La incidencia de la radiación solar sobre las laderas influye sobre el grado de humedad de la vegetación, tipo de vegetación y temperatura superficial, factores determinantes a la hora de iniciarse y propagarse un fuego.
- **Pendiente:** Este factor influye principalmente en la propagación de un incendio, ya que el fuego se extiende más rápidamente a lo largo de fuertes pendientes, por lo que su efecto puede llegar a ser más devastador y difícil de combatir.
- **Carreteras y caminos:** Las infraestructuras viarias representan la principal forma de accesibilidad en el territorio para las personas. Esto supone que las proximidades de las mismas son un espacio de alto riesgo de ignición, bien por descuidos o imprudencias (ej. Colillas arrojadas desde automóviles), bien por la iniciación de incendios intencionadamente.
- **Áreas recreativas:** Las áreas recreativas se consideran zonas de alto riesgo por el tipo de actividad que en ellas se desarrolla. La alta presencia de personas en estos lugares, en comparación con el resto del entorno natural, el uso de barbacoas, la propia ubicación de estas áreas en zonas vegetadas y el radio de movimiento de sus usuarios, hacen de ellas lugares con un alto potencial para la iniciación de un incendio.
- **Edificaciones:** Las agrupaciones de edificios fuera de los núcleos urbanos han sido consideradas zonas de riesgo, principalmente en el caso de iniciación de incendios no intencionados.
- **Aparcamientos:** Las áreas de aparcamiento también han sido consideradas como puntos de riesgo por representar también un área de influencia humana en espacios no urbanos.

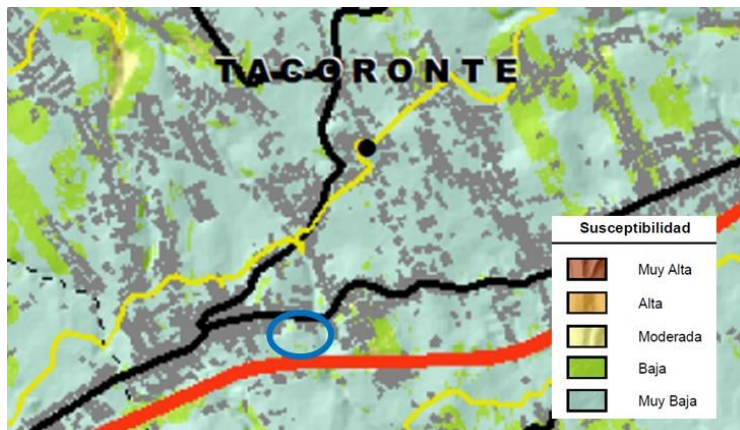
El segundo grupo de factores analizados (histórico de incendios, cultivos abandonados y barrancos), se ha combinado directamente en un mapa único que a su vez se ha añadido al anterior, con lo que se ha obtenido un mapa final de susceptibilidad frente a los incendios forestales que, por consistencia con el resto de la cartografía elaborada para el presente Plan, se ha agrupado en torno a cinco clases (MAPA II.4.1 y MAPAS II.4.1.1 a II.4.1.18). La cartografía resultante se plasma a la escala 1:250.000, que permite una visión general de la distribución del fenómeno en toda la isla, y

INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

1:50.000, con un mayor nivel de detalle y que puede ser de gran ayuda para el planeamiento general, los planes y normas ambientales y otros instrumentos de ordenación.

Clasificación	Nivel de Susceptibilidad
Muy Alta	Se corresponde con áreas situadas en el entorno de carreteras y caminos o áreas recreativas, en zonas de la Corona Forestal, fundamentalmente ubicadas en las vertientes Norte de la isla.
Alta	Zonas de la Corona Forestal situadas en la vertiente Norte de la isla, cuya accesibilidad desde vías de comunicación o recreativas, aparcamientos, etc. es algo más complicada. También se incluyen en esta clase algunas zonas próximas al nivel de cumbres en los municipios de Güimar, Arafo y Candelaria, relacionadas siempre con la proximidad de caminos o vías de comunicación y áreas de esparcimiento.
Moderada	Comprende prácticamente la totalidad de las áreas forestales con orientación sur de la isla, salvo las excepciones anteriores y algunas zonas de matorral degradado. Puntualmente, se han identificado otras zonas en Las Cañadas y Teno.
Baja	Dominan en esta clase las áreas que abarcan la mayor parte de las superficies de las penínsulas de Anaga, Teno, el circo de Las Cañadas (salvo escasas excepciones) y las zonas de cumbres de la Dorsal de La Esperanza. La susceptibilidad es baja en otras zonas dispersas de la isla, fundamentalmente ocupadas por vegetación de tipo arbustivo o zonas agrícolas abandonadas.
Muy Baja	Se corresponde con zonas urbanizadas o con escasa vegetación y áreas agrícolas situadas en zonas de medianías o costeras.

El Ámbito de la Actuación 2 tiene un nivel de susceptibilidad a los incendios es muy bajo.



PTEO para la prevención de riesgos de Tenerife.

RIESGOS ASOCIADOS A LA DINÁMICA DE VERTIENTES

Este riesgo tiene en cuenta factores:

Litología: La naturaleza litológica de los materiales influye de manera determinante en la susceptibilidad a la erosión del territorio en la medida en que estos materiales sean más o menos resistentes a la acción de denudación de los agentes erosivos, caracterizados principalmente por la lluvia y el viento. Por otro lado, la fracturación a que está sometido el terreno supone un factor más de inestabilidad ante los procesos erosivos que facilita su acción.

- **Usos del suelo:** El tipo de uso al que está sometido un suelo, incluyendo la vegetación, afecta directamente a su erosionabilidad dependiendo del grado de protección que su cobertura le proporciona.
- **Precipitación:** Sin duda, el agente erosivo más relevante en la isla de Tenerife es la lluvia. Su acción mecánica sobre las partículas del suelo provoca su denudación y puesta en movimiento provocando así la pérdida de suelo.
- **Pendiente:** La pendiente del terreno es un factor que contribuye a favorecer la pérdida de material del suelo y la inestabilidad de las laderas al conferir a éstas mayor o menor estabilidad a la hora de ser puestas en movimiento por gravedad por los agentes erosivos.
- **Obras Públicas:** Este factor se ha introducido en el estudio de la susceptibilidad en la medida que en Tenerife contribuye a la desestabilización de laderas y ocurrencia de desprendimientos, que son fenómenos íntimamente ligados en la isla a la presencia de infraestructuras que hayan alterado el perfil del relieve.

INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

Una vez analizados los distintos parámetros descritos, los resultados han sido combinados para generar la cartografía final de susceptibilidad del territorio frente al riesgo asociado a la dinámica de vertientes.

Una vez parametrizados cada uno de los factores que se han considerado para el análisis, el cálculo de la susceptibilidad se ha obtenido mediante combinación lineal de los mismos, asignando el mayor peso a la litología y a la pendiente, por considerar que son aquellos factores que en Tenerife que más contribuyen a la ocurrencia de los procesos erosivos y de movimientos del terreno.

$$\text{SUSCEPTIBILIDAD VERTIENTES} = 5 \times \text{PENDIENTE (1-4)} + 5 \times \text{LITOLOGÍA (1-4)} + \frac{1}{2} \times \text{PRECIPITACIÓN (1-3)} + 2 \times \text{OBRAS PÚBLICAS (0-1)} + 2 \times \text{USOS DEL SUELO (1-5)}$$

El mapa final de susceptibilidad frente a la dinámica de vertientes se ha agrupado en torno a cinco clases.

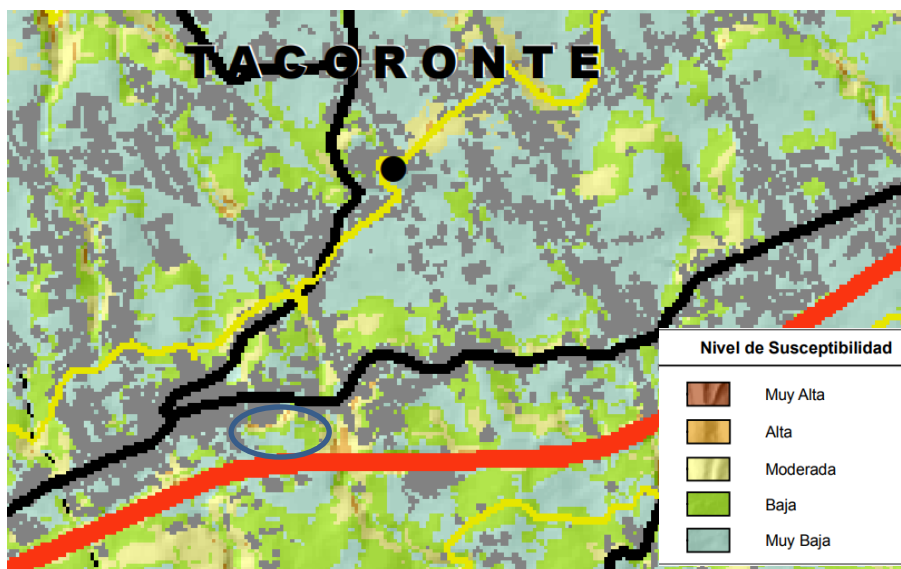
Clasificación	Nivel de Susceptibilidad
Muy Alta	Se corresponde con áreas de pendientes extremas (como algunos puntos próximos al fondo de valle en Anaga en las que las condiciones de ruptura de pendiente son máximas o los acantilados costeros de la zona Norte de la isla) o en las que las litologías existentes se caracterizan por presentar un escaso grado de compactación (como pueden ser los conos de cinder sin consolidar, generalmente los correspondientes con erupciones recientes).
Alta	Se trata de zonas principalmente asociadas con litologías fácilmente disgregables, situadas por lo general en las vertientes Sur de la isla, en entornos donde las precipitaciones, especialmente las de tipo torrencial, pueden provocar importantes procesos erosivos debido a la escasa cobertura de vegetación existente y en las que los desprendimientos en relación con obras de tipo lineal pueden

INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

Clasificación	Nivel de Susceptibilidad
	ser relevantes en determinados puntos donde el trazado intersecta áreas especialmente sensibles. También pertenecen a esta clase áreas de fuerte relieve, como algunos barrancos de los macizos de Anaga y Teno, amplios sectores de la Caldera de las Cañadas o el Teide, áreas en las que la cobertura vegetal es por lo general escasa o nula y la litología puede favorecer la ocurrencia de desprendimientos de rocas o deslizamientos del terreno. Comprende por último algunas zonas de pendiente moderada asociadas a depósitos de tipo aluvial o conos de deyección en los que la escasa consolidación de materiales facilita la erosión por pérdida de suelo.
Moderada	Comprende zonas caracterizadas aún por fuertes pendientes, pero en las que las características de la litología dominante (compactación, orientación, fracturación) la hacen lo suficientemente resistente como para frenar el progreso de la erosión. Generalmente son zonas que se encuentran además cubiertas por vegetación arbustiva densa, con un carácter que protege la superficie del suelo frente a las precipitaciones, en ocasiones intensas. También quedan incluidas dentro de esta clase zonas relativamente llanas pero en las que la compactación de los materiales no es muy grande.
Baja	Una gran superficie de la isla se encuentra en esta categoría de susceptibilidad. Se corresponde zonas de vertientes moderadas y en las que la vegetación o el uso del suelo (especialmente en zonas agrícolas) frenan el progreso de los procesos erosivos.
Muy Baja	Se corresponde con zonas urbanizadas, áreas agrícolas situadas en zonas de medianías o costeras, zonas de salida de barrancos y conos de deyección que generalmente actúan como áreas de depósito de los sedimentos arrastrados en áreas altas de la isla. Incluye también con carácter general todos los terrenos con una pendiente inferior al 15%.

INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

El Ámbito de la Actuación 2 tiene un nivel de susceptibilidad frente a riesgos asociados a la dinámica de vertientes se encuentra entre bajo y muy bajo.



PTEO para la prevención de riesgos de Tenerife.

RIESGO HIDROLÓGICO

Para determinar el riesgo hidrológico se toma como referencia el Plan de Defensa frente a Avenidas, elaborado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

El «Plan Especial de Defensa frente a Avenidas de Tenerife» (PDA) tiene por objeto la regulación de las actuaciones que deben realizarse en la isla para evitar, corregir, atenuar, proteger, prevenir y alertar de los efectos adversos derivados de las escorrentías extraordinarias de agua, en sus múltiples manifestaciones y formas.

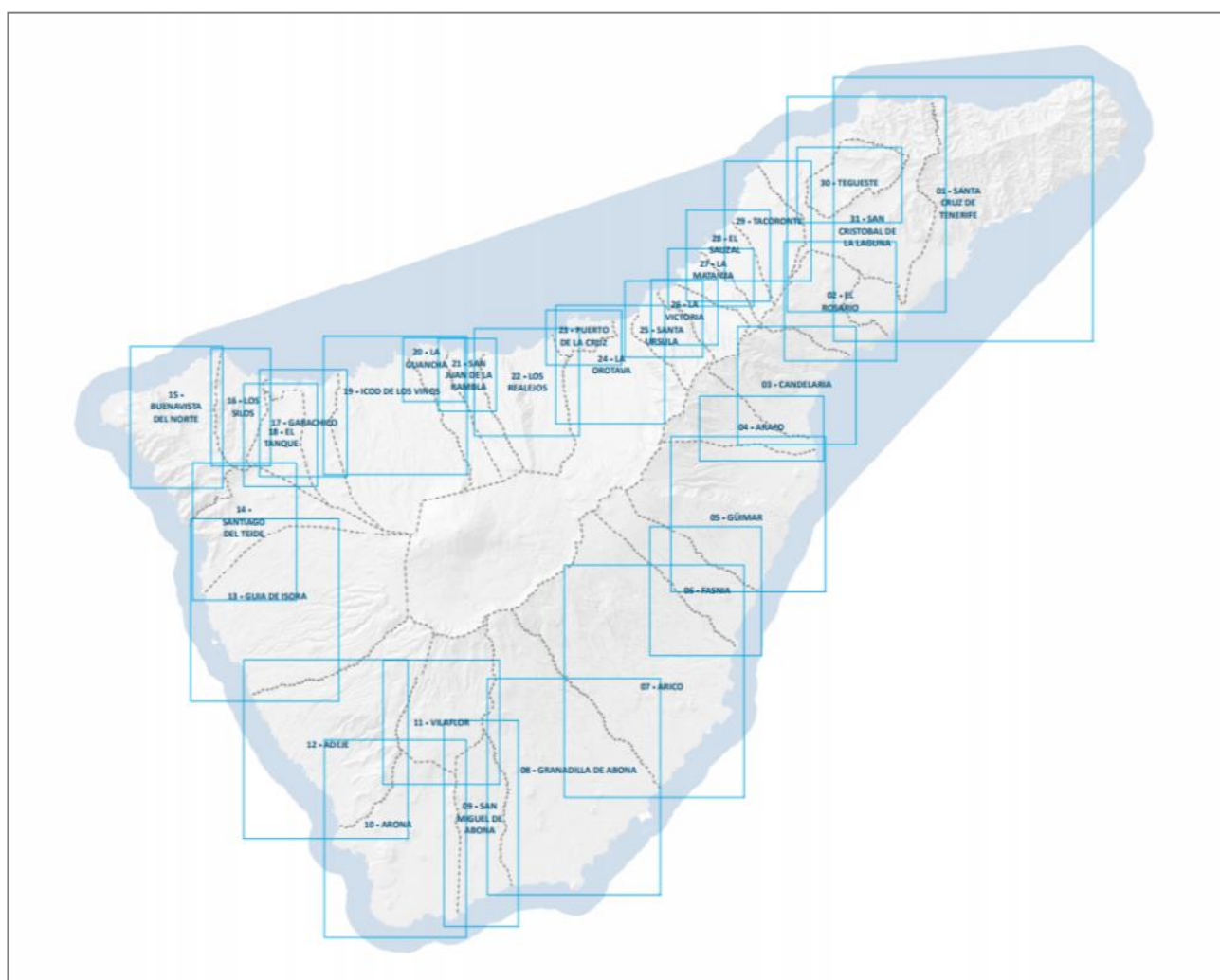
Este Plan tiene asociado unos Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación de las ARPSIs de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife, no localizándose ningún barranco próximo al área de estudio, como podría ser el Barranco de Guayonge.

3.5.1.3 Plan Hidrológico de Tenerife

(Aprobado definitivamente, B.O.C. nº 85, de 6 de mayo de 2015).

El Plan Hidrológico tiene como objetivo la definición de las infraestructuras hidráulicas que conforman el correspondiente submodelo de ordenación, así como la regulación del uso y aprovechamiento de los recursos hídricos insulares y de las intervenciones que pueden y deben realizarse en esta materia.

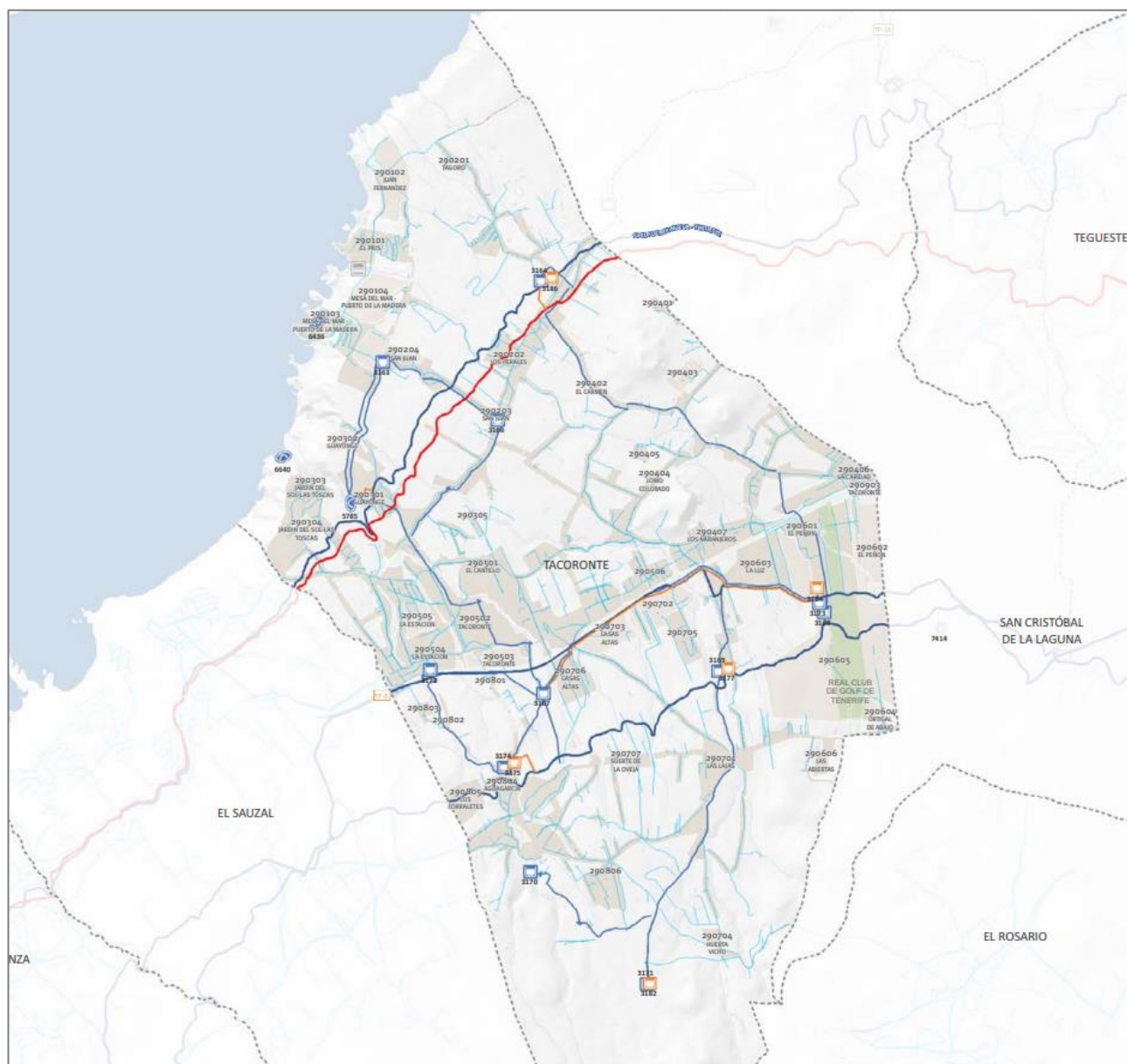
Con respecto a la red de abastecimiento de agua, el Plan Hidrológico de Tenerife delimita los siguientes Sistemas Territoriales:



Abastecimiento de agua a poblaciones. Sistemas Territoriales. Plan Hidrológico de Tenerife.

INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

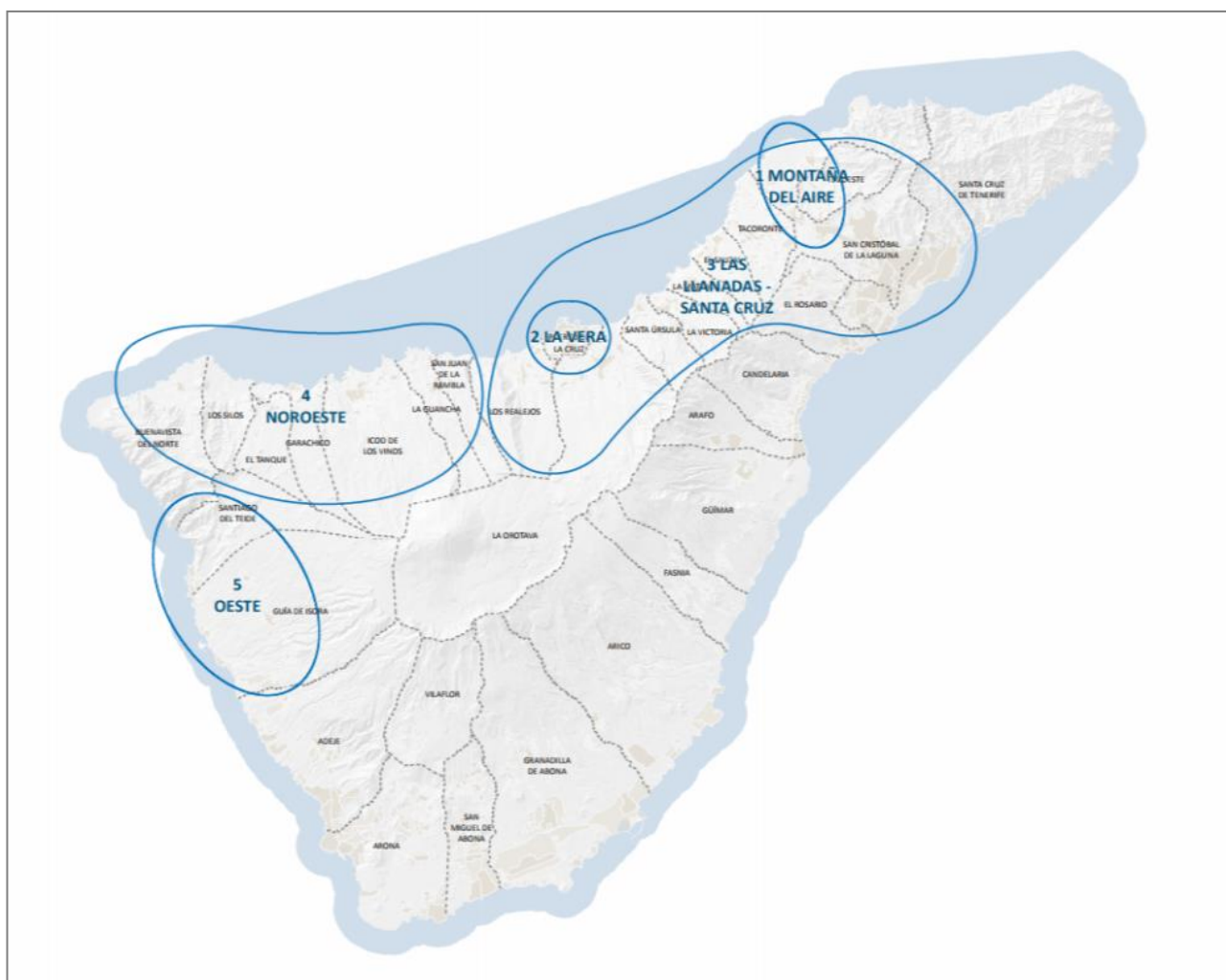
Siendo, específicamente el de Tacoronte el siguiente:



Abastecimiento de agua a poblaciones. Sistema Territorial de Tacoronte. Plan Hidrológico de Tenerife.

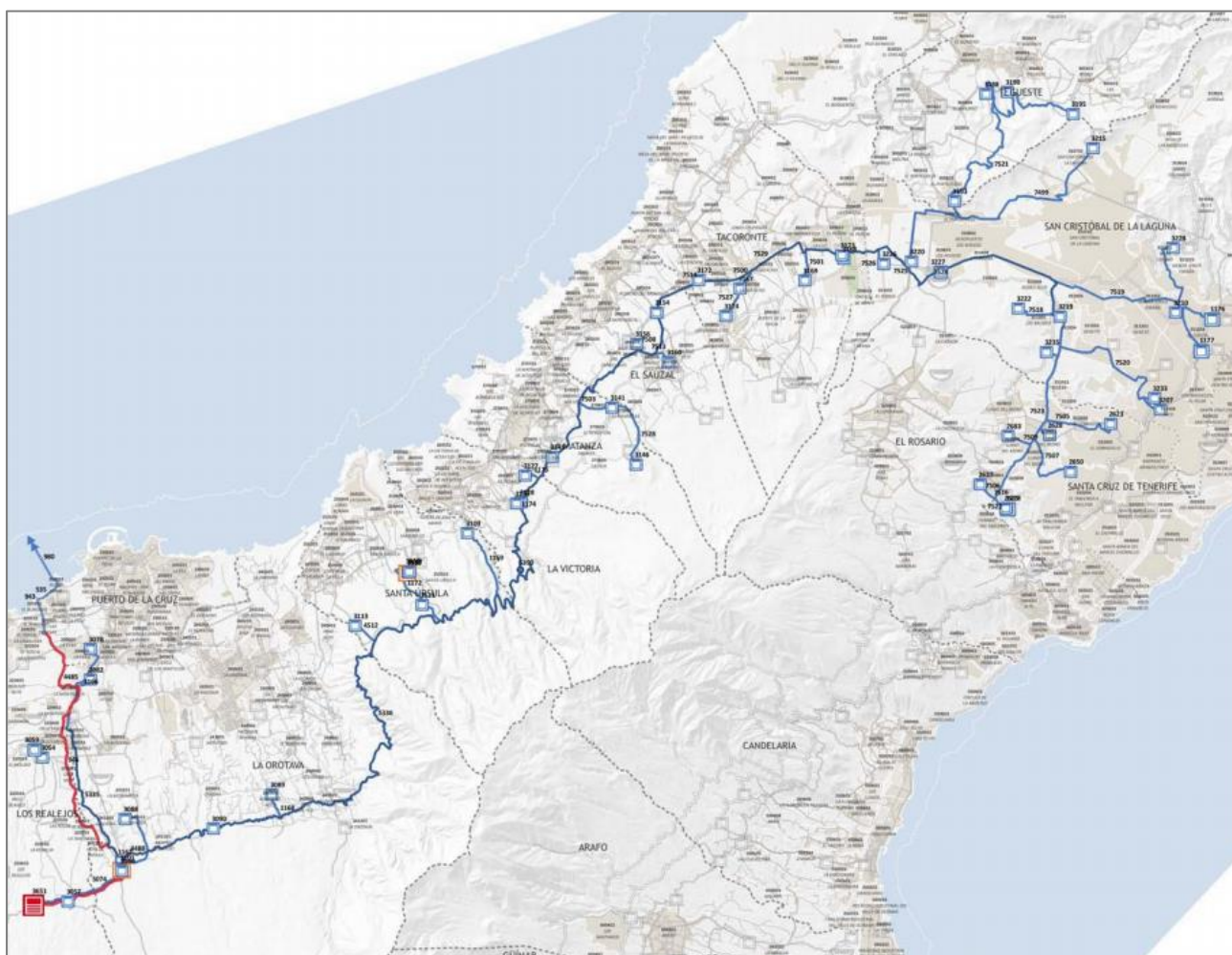
INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

Y con respecto a la distribución, se muestran los Sistemas Territoriales del suministro de agua salobre desalinizada e, individualmente, el Sistema Territorial Las Llanadas:



Suministro de agua salobre desalinizada. Sistemas territoriales. Plan Hidrológico de Tenerife.

INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE



Suministro de agua salobre desalinizada. Sistema Territorial Las Llanadas. Plan Hidrológico de Tenerife.



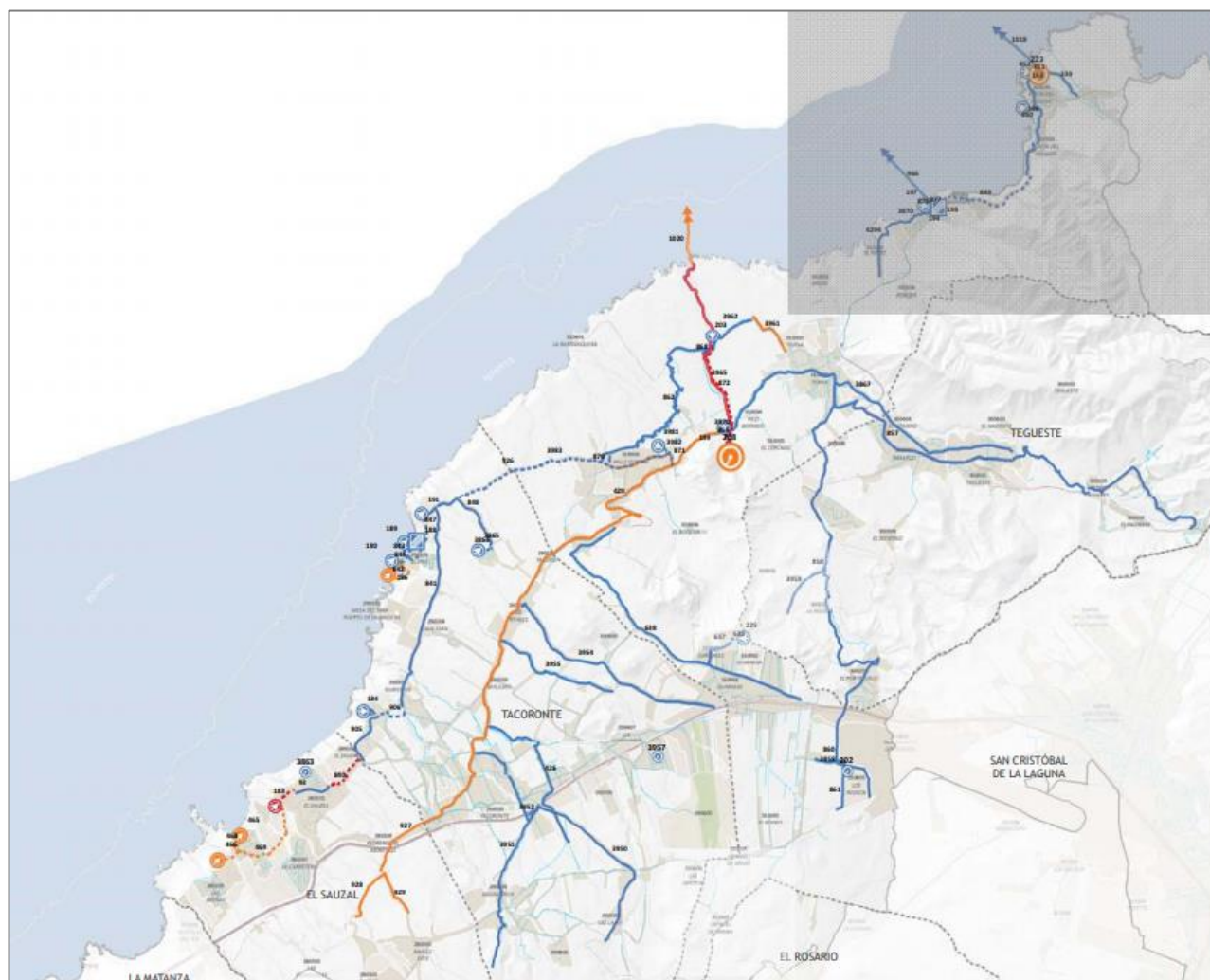
The map of Tenerife is divided into 13 numbered regions, each corresponding to an electoral constituency. The regions are:

- 1 Isla Baja**: Located in the northwest, including municipalities like Buenavista del Norte, Los Silos, and El Tanque.
- 2 Icod-La Guancha San Juan de la Rambla-Icod Alto**: Located in the north-central area, including San Juan de la Rambla, La Guancha, and Icod de los Vinos.
- 3 Valle de la Orotava**: Located in the central-north area, including Puerto de la Cruz, Los Realejos, and La Orotava.
- 4 Acentejo**: Located in the central-east area, including Santa Cruz de Tenerife, La Victoria, and Santa Girsula.
- 5 Noreste**: Located in the northeast, including Tegueste, Incinorte, and El Rosario.
- 6 Anaga**: Located in the far northeast, including Santa Cruz de Tenerife.
- 7 Metropolitano**: Located in the central-east area, including Arico, Güimar, and Candelaria.
- 8 Valle de Güimar**: Located in the central-east area, including Candelaria.
- 9 Arico - Fasnia**: Located in the central-east area, including Arico and Fasnia.
- 10 Granadilla**: Located in the central-south area, including Granadilla de Abona.
- 11 Arona Este - San Miguel**: Located in the south-central area, including San Miguel de Abona.
- 12 Adeje - Arona**: Located in the south-central area, including Adeje and Arona.
- 13 Oeste**: Located in the southwest, including Santiago del Teide, Guía de Isora, and Vilaflor.

ACTUACIÓN 2 - MODIFICACIÓN MENOR "CASCO URBANO SUROESTE" DEL PGO DE TACORONTE (T.M. DE TACORONTE)

INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

Siendo la distribución del Ámbito Noreste la que se muestra en la siguiente imagen:



Saneamiento. Ámbito Noreste. Plan Hidrológico de Tenerife.

Dado que en el Ámbito de la Modificación Menor se encuentran incluidos suelos clasificados y categorizados como suelo rústico de protección hidrológica, barrancos, serán de aplicación todas aquellas determinaciones al respecto contenidas en el Plan Hidrológico de Tenerife y serán de obligatorio cumplimiento las indicaciones señaladas por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

3.6 Plan General de Ordenación de Tacoronte.

El Plan General de Ordenación de Tacoronte fue aprobado definitivamente según Acuerdo de la COTMAC de 19 de junio de 2006, publicado en el BOC Nº 136 con fecha 14 de julio de 2006.

3.6.1 Clase y categoría del suelo establecidas por el planeamiento municipal.

El suelo delimitado por el Ámbito de la Modificación Menor se clasifica, casi en su totalidad, como suelo urbano, apareciendo unas pequeñas superficies de terreno, incluidas al oeste del Ámbito, clasificadas como suelo rústico.



Clasificación y categorización de suelo por el PGO de Tacoronte en el Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

La categorización de estos suelos, como se observa en la imagen anterior, divide el suelo urbano en consolidado, SUCU, y no consolidado, SUNCU. Una gran bolsa de suelo urbano no consolidado abarca la zona este del Ámbito y casi todo el suelo restante, se categoriza como consolidado, ocupando la zona oeste y una pequeña superficie al noreste.

Con respecto a los suelos clasificados como rústicos, se categorizan como de protección hidrológica, SRPH, y de protección de infraestructuras, SRPI. Todos ellos se localizan en la zona más occidental del Ámbito y son de extensión muy reducida. Los de protección hidrológica corresponden al barranco de La Cimbra y los de protección de infraestructuras a una pequeña superficie de la Vía de servicio de la Autopista del Norte, TF-5.

INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

La división del Ámbito de la Modificación Menor en dos actuaciones está totalmente condicionada por la clasificación y categorización de suelo, resultando la Actuación 2 totalmente coincidente con la delimitación de suelo urbano no consolidado y la Actuación 1, el resto.



Clasificación y categorización de suelo por el PGO de Tacoronte sobre los Ámbitos de las actuaciones 1 y 2 del Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

3.6.2 Regímenes de las categorías de suelo.

El PGO establece en su artículo 9 para los regímenes de las categorías de suelo que:

“El territorio ordenado por este Plan General de Ordenación revisado para su adaptación básica al DL 1/2000, se clasifica a efectos del régimen jurídico del suelo y de acuerdo con lo previsto en los artículos 62 a 73 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias en suelo rústico, urbanizable y urbano.

La delimitación de estas clases de suelo aparece en el plano de Clasificación del Suelo a escala 1:5000”.

Por lo tanto, todas las determinaciones sobre clases y categorías de suelo son las establecidas en el TRLOTENC.

A continuación se exponen las determinaciones reflejadas en el PGO sobre las clases y categorías de suelo incluidas en el Ámbito de la Actuación 2.



3.6.2.1 Suelo urbano.

El PGO dedica su Capítulo 3º al régimen del suelo urbano, donde lo define, determina las formas de ordenación de la edificación, establece los parámetros relativos a la forma del espacio públicos, a la forma y ocupación del suelo, a las formas de ordenación de la edificación, a la edificación ordenada según alineaciones de vial, a la edificación aislada, a los recintos y disposiciones relativas a las Unidades de Actuación.

En su artículo 28, el Plan General, con adaptación básica, clasifica como suelo urbano aquellas áreas que se hallan mayoritariamente consolidadas por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación establecida en este planeamiento o estar ya transformados por la urbanización que cuentan con los servicios urbanísticos básicos de acuerdo con los artículos 50 del TRLOTENC y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

El Plan General distingue el suelo urbano en dos categorías: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Suelo urbano consolidado:

El suelo urbano consolidado lo integran aquellos terrenos que cuentan con los siguientes servicios de urbanización: contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el planeamiento municipal.

Suelo urbano no consolidado:

El resto de suelo urbano tendrá la categoría de suelo urbano no consolidado y se incluye en unidades de actuación.

3.6.3 Ordenación estructural.

A nivel estructural, el PGO en el Ámbito de la Actuación 2 no tiene otro efecto distinto del de la clasificación y categorización de suelo. Dado que en los suelos delimitados no se localiza ningún elemento de relevancia territorial.



Plano de Ordenación Estructural. Clasificación y Categorización de Suelo.
PGO de Tacoronte.

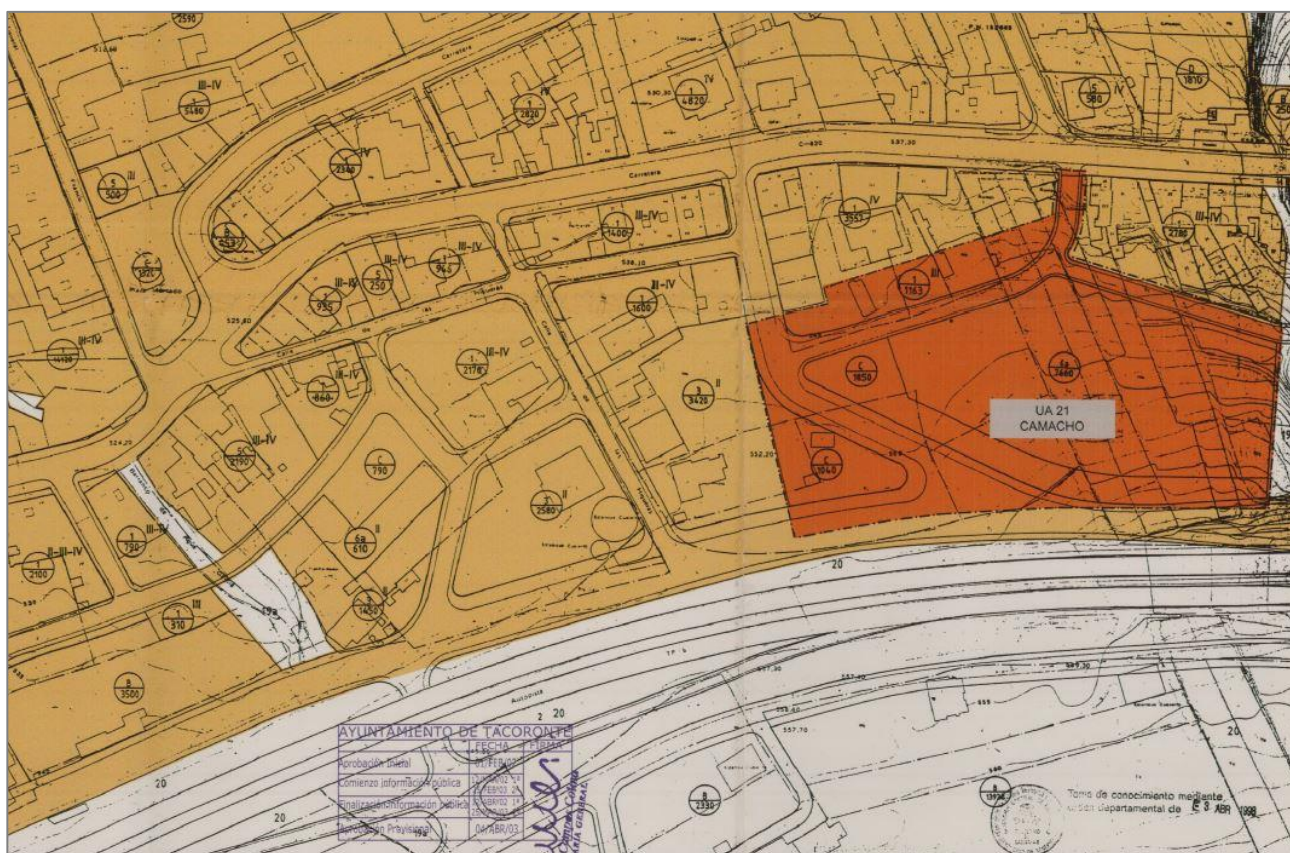
3.6.4 Ordenación pormenorizada.

Con respecto a la ordenación pormenorizada el PGO, con la voluntad de completar la trama urbana existente, establece una serie de vías de nuevo trazado, así como los usos y zonificación (tipologías edificatorias) aplicables a las manzanas resultantes.

A efectos de la red viaria propuesta, describe un nuevo trazado para los tramos localizados más al sur de la calle Luis Camacho. Proporciona una conexión desde el noreste del Ámbito de la Actuación 2 hasta la zona central de la calle Luis Camacho. Y, por último, desde este último viario descrito traza una pequeña vía en dirección este-oeste que conecta con la zona este.

El desarrollo del viario descrito se llevará a cabo con la unidad de actuación delimitada por el PGO.

INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE



Plano de Ordenación Pormenorizada. Zonificación.
PGO de Tacoronte.

Las zonas o tipologías edificatorias incluidas en el Ámbito de la Modificación Menor son las que se enumeran a continuación, junto con los parámetros determinados por el PGO para cada una de ellas:

- Zona 1: Bandas de edificación compacta. Edificación ordenada según alineaciones a vial.

Corresponde a aquellos sectores situados en el núcleo urbano central de Tacoronte que han desarrollado frentes de edificación de diversos tipos, respetando normalmente la alineación de viales, calles y pautando bandas urbanas compactas y complejas.

Las condiciones y parámetros introducen diversas correcciones al proceso edificatorio actual, buscando garantizar, por un lado, una mayor adaptación a las condiciones topográficas del territorio y, por tanto, unas adecuadas condiciones de habitabilidad.



INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

Los parámetros específicos para esta zona son:

- a) La alineación de la edificación en el frente de la parcela será obligatoria, excepto cuando se disponga de un jardín privado o espacio delantero, en cuyo caso la fachada de la edificación se retranqueará paralelamente a la alineación el fondo equivalente de dicho jardín o espacio privado. Estas fachadas retranqueadas aparecen señaladas en el plano de zonificación a escala 1:1.000.
 - b) El frente mínimo de parcela será de 6 metros, pudiéndose inscribir un círculo de igual diámetro. La superficie mínima de la parcela será de 120 m². Se exceptúan de esta condición los solares a que se refiere la Disposición Transitoria Segunda.
 - c) Las construcciones deberán adosarse a sus vecinas mediante paredes medianeras.
 - d) La ocupación máxima de la parcela será del 80% de la superficie incluida en la banda edificable de 25 metros de fondo.
 - e) La altura máxima edificable depende de la anchura de la calle a la que da frente a la fachada principal; en las calles de menos de 6 metros de ancho será de 7,20 metros, correspondiente a planta baja y planta piso (PB + PP); en las calles de 6 metros a menos de 10 metros de ancho, será de 10,60 metros, correspondientes a PB+2PP; y en las calles de ancho igual o superior a 10 metros será 14,00 metros, correspondientes a PB+3PP.
- Zona 6: Recintos con ordenación especial. Subzona 6A: ordenaciones plurifamiliares.

Corresponde a aquellas agrupaciones de edificios (bloques de viviendas o apartamentos, casa aterrazadas, casas unifamiliares aisladas o en hilera, entre otras), destinadas a residencia, cuyo carácter unitario deriva de la necesidad de un proyecto conjunto, a incorporar al Plan General. En los casos en los que existe ya esta ordenación conjunta debe mantenerse, ellos se hace explícito mediante indicación expresa en los planos.

Se incluyen asimismo en esta zona áreas de edificación consolidada no uniforme, cuyo origen no responde a la definición anterior, pero en las que es preciso establecer una regulación específica del conjunto mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle o, en su caso, Plan Especial para mejorar en medio urbano y/o crear, ampliar y mejorar dotaciones y equipamientos.

Se distinguen las siguientes subzonas:

- Subzona 6a. Ordenaciones plurifamiliares.

Incluye desarrollos de edificios de viviendas o apartamentos, casas aterrazadas, casas en hilera o conjuntos especiales, ya sean existentes, previstos en proyecto anteriormente aprobado (que, cuando así se indica, se mantiene o, en otro caso, deberá adaptarse al Plan General) o a definir a través de un Estudio o proyecto específico. En este último caso, la edificabilidad bruta del conjunto será como máximo 0,60 m²t/m²s, debiendo reservarse un 10% de suelo para zonas verdes y un 10% para dotaciones locales. La edificabilidad neta sobre parcelas edificables no será superior a 1,00 m²t/m²s.



INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

- Subzona 6b. Ordenaciones unifamiliares.

Incluye desarrollos en ciudad jardín, casas unifamiliares, pareados o en hilera y otros conjuntos similares, ya sean existentes, previstos en proyecto anteriormente aprobado (que, cuando así se indica, se mantiene o, en otro caso, deberá adaptarse al Plan General) o a definir mediante Estudio o proyecto específico. En este último caso, la edificabilidad bruta del conjunto será como máximo de 0,40 m²t/m²s., debiendo reservarse un 10% del suelo para zonas verdes y un 5% para dotaciones locales. La edificabilidad neta sobre parcelas edificables no será superior a 0,60 m²t/m²s.

Cuando se proyecten casas en hilera o adosadas, el frente mínimo para cada casa será de 5 metros. El frente máximo total será de 25 metros, con una separación mínima de 5 metros entre fachadas continuas.

Cuando se trata de recintos incluidos en Unidades de Ejecución, se aplicará la edificabilidad bruta a la totalidad de los suelos incluidos en el perímetro de la Unidad. Las condiciones de la ordenación y los parámetros que regulan la edificación serán los establecidos en el proyecto, estudio o plan específico que se apruebe para el recinto, que deberá respetar las especificaciones indicadas para cada Unidad de Ejecución.



CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

4 CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

4.1 Diagnóstico medioambiental y limitaciones derivadas del análisis de riesgos.

El ámbito de la Unidad de Actuación se caracteriza por su elevada antropización, principalmente por el uso de la parcela principal como parking, además de las edificaciones y vial existente dentro del ámbito. Sin embargo, se debe destacar la presencia de especies arbóreas de interés dentro de la parcela utilizada como parking. En el resto, destaca especialmente la ocupación de gran parte del ámbito por un zarzal muy desarrollado.

Paisajísticamente, no hay elementos muy destacables, siendo el principal el barranco de Guayonge, próximo al ámbito de la UA_21 en su margen este.

En general, desde el punto de vista ambiental, la calidad del ámbito de la Unidad de Actuación es baja.

4.2 Diagnóstico territorial.

4.2.1 El Ámbito de la Modificación Menor y su entorno.

El Ámbito de la Modificación Menor se describe como una extensión de terreno con una marcada topografía que se puede dividir fácilmente en dos partes. Esta división está marcada claramente, por el discurrir de la calle Luis Camacho, que separa la zona oeste que tiene un nivel de urbanización y edificación más alto, de la zona este que prácticamente al completo se encuentra en un estado de abandono y uso residual.

El Ámbito de la Modificación Menor, debido a su localización y al desarrollo urbanístico de su entorno a lo largo del tiempo, ha tornado a identificarse como un espacio residual sin un uso definido claramente, por lo que en la actualidad alberga una gran proporción de suelos destinados a usos provisionales o en estado de abandono, acompañado de un uso residencial de muy baja densidad.

Analizando el entorno del Ámbito, se observan diversos factores problemáticos y/o de oportunidad para el núcleo urbano de Tacoronte.

Entre estos factores se puede indicar el discurrir al norte de la Carretera General, TF-152, que se erige como una frontera difícilmente franqueable para los usos que se desarrollan en la zona, como el comercial, y para las relaciones sociales.

También se observa que la trama urbana localizada al sur de la Carretera General, donde se incluye el Ámbito objeto de estudio, se encuentra incompleta y con un problema muy acentuado de comunicaciones en dirección este-oeste.



CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

A lo anterior, se añade la escasez y necesidad de plazas de aparcamiento, que se evidencia por los usos provisionales que se han establecido en los suelos vacantes: bolsas de aparcamiento, a los que se suman los numerosos estacionamientos irregulares diarios en torno a la Estación de Guaguas y a la Vía de servicio de la Autopista del Norte.

Expuesta esta problemática, el hecho de que los suelos estén vacantes y la infraestructura viaria incompleta se convierte en una oportunidad para solucionar todo lo anteriormente planteado.

4.2.2 El Ámbito de la Actuación 2.

Llegado este punto y estudiando el vacío urbano que conforma el Ámbito de la Modificación Menor, se pormenoriza en el planeamiento en el Ámbito de la Actuación 2, cuya delimitación coincide con la ya planteada por el PGO vigente para la unidad de actuación UA-21 Camacho.

En ella se plantea una ordenación que, además de no proponer la solución más óptima para los problemas de comunicación este-oeste, establece el uso residencial como uso principal del ámbito de gestión. La proporción e intensidad de uso residencial planteada por el PGO no parece responder en la actualidad a una demanda real en el municipio, por lo que se entiende desfasada. Siendo así, el planteamiento general de la ordenación del PGO vigente para la UA-21 parece cojear en muchos factores y necesitar una actualización y adaptación a la situación que se da en el presente.

El suelo que integra la Actuación 2 se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado dado que, como se esbozó anteriormente, casi la mitad se encuentra abandonado y el resto, está ocupado por una bolsa de aparcamiento provisional, un tramo de viario y pequeñas afecciones a las dos únicas edificaciones incluidas en la Actuación. En el Ámbito, que afecta a 19 propiedades con 17 titularidades distintas, apenas incluye algún tramo de las instalaciones existentes en el entorno.

Todas estas características del Ámbito de la Actuación 2 hacen factible las diferentes propuestas que puedan surgir para dar respuesta a los problemas y necesidades del entorno.

Por último señalar, que los condicionantes más relevantes para la propuesta de ordenación serán la adaptación topográfica, la localización de los usos con respecto al gran viario prácticamente colindante al sur: la Autopista del Norte, y respetar las servidumbres y distancias establecidas por la legislación a la mencionada Autopista.

4.3 Diagnóstico socioeconómico.

De la información socioeconómica se concluye un muy escaso crecimiento poblacional y una ocupación mayoritaria al sector servicios.



CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

4.4 Condicionantes derivados de la normativa aplicable, planes, programas y proyectos.

El presente documento está sometido en su totalidad, en cuanto a contenidos mínimos, alcance..., a las determinaciones legales de la normativa aplicable enumerada en el apartado correspondiente de esta memoria.

Entre todas estas determinaciones parece oportuno resaltar aquellas cuestiones específicas que afectan a la ordenación:

1. PIOT.

- Clasificación y categorización de suelo compatible con las Áreas de Regulación Homogénea.
- Protección de aguas terrestres mediante las comprobaciones oportunas sobre el caudal del barranco y sus posibles variaciones.
- Diseño de infraestructuras conforme a lo dispuesto en el Título III, Capítulo 3.

2. PTEO de Residuos de la isla de Tenerife.

- Se deberá tener en cuenta la generación de residuos y su posterior tratamiento, para su inserción en el ciclo integral establecido por el PTEO para la isla, tanto en la fase de construcción como en la implantación de los usos.

3. PTEO para la Prevención de Riesgos de Tenerife.

Se atenderá a lo dispuesto en el correspondiente apartado del contenido ambiental.

4. Plan Hidrológico de Tenerife.

- Adaptar la ordenación de cada una de las infraestructuras hidráulicas a los diferentes modelos planteados por el Plan, tanto a nivel insular como por zonas.
- Aplicar todas las determinaciones establecidas por el Plan Hidrológico para los suelos rústicos de protección hidrológica.
- Cumplimiento de las indicaciones señaladas por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife.



CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

5. Plan General de Ordenación de Tacoronte.

El presente documento se plantea para la Modificación del PGO vigente por lo que, los condicionantes de dicho Plan a la propuesta son relativos, dado que se pretenden modificar.

Aun así, este documento tiene como objetivo producir la mínima alteración posible en el documento original: modificando lo imprescindible y respetando aquellas determinaciones, parámetros y estándares a los que, por su escala de aplicación, hay que adaptarse necesariamente.

Condicionantes a tener en cuenta:

- Clasificación y categoría de suelo.
- Regímenes de las categorías de suelo.
- Ordenación estructural.
- Ordenación pormenorizada: determinaciones para las zonas y tipologías edificatorias establecidas por el Plan.



5 ORDENACIÓN.

5.1 Objetivos y criterios de ordenación para el Ámbito de la Modificación Menor.

Los objetivos planteados para la ordenación del Ámbito de la Modificación Menor “Casco Urbano Suroeste”, dado que representa un espacio de oportunidad para dar solución a los problemas existentes en la zona, son los siguientes:

- Generar una alternativa al tráfico que discurre por la Carretera General, permitiendo así la adaptación de dicho viario a los usos y escalas actuales, configurándolo como un espacio comercial, de ocio y encuentro, con una relación menos brusca entre el peatón y el tráfico rodado.
- Integrar la propuesta del Proyecto de Trazado del Tercer Carril de la Autopista del Norte.
- Reubicar la Estación de guaguas y junto a ella, delimitar una gran bolsa de aparcamiento que, sirviendo de apoyo como intercambiador modal, también de cobertura a las demandas actuales de plazas de estacionamiento para los usos cotidianos de la zona.
- Y, a una escala inferior, dar continuidad a la trama viaria de los suelos colindantes al Ámbito, ubicados entre la Carretera General y la Autopista del Norte.

Y, con respecto a los criterios de ordenación establecidos para el desarrollo de las propuestas, se han determinado los expuestos a continuación:

- Procurar conservar, en la medida de lo posible, las edificaciones existentes y afectar al mínimo número posible de propiedades.
- Dar continuidad al viario existente aplicando los criterios técnicos oportunos.
- Respetar el trazado propuesto por el Proyecto del Tercer Carril de la Autopista del Norte.
- Completar las manzanas existentes y proponer otras nuevas con la escala oportuna para que la trama urbana actual no se vea interrumpida. En la transición entre lo antiguo y lo nuevo y en la propuesta, se debe llegar a generar espacios de relación amable entre el viandante, los espacios públicos, el tráfico y lo construido.
- Localización de nuevos espacios libres que, además de ser áreas de esparcimiento, sirvan de colchón disuasorio entre los usos cotidianos de la ciudad y los grandes viarios.
- Propuesta de ordenación de equipamientos y dotaciones adecuada a la situación y la problemática existente.

5.2 Alternativas de ordenación.



Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

Dados los objetivos y criterios establecidos y en cumplimiento de la legislación vigente, se han propuesto tres alternativas de ordenación para el Ámbito de la Modificación Menor, que como ya se ha indicado se divide para su gestión y desarrollo en dos actuaciones administrativamente diferenciadas pero urbanísticamente dependientes:

- Actuación 1: “Modificación del Plan General de Ordenación del municipio en el ámbito del Casco Urbano de Tacoronte – Zona de la Estación – (Anexo a UA-21 Camacho)”.
- Actuación 2: “Modificación puntual del Plan General de Ordenación de Tacoronte en el ámbito de la UA-21 Camacho”.

Debido a la relación urbanística de dependencia entre las actuaciones, para la definición de las diferentes alternativas de ordenación se ha optado por describir el Ámbito de la Modificación Menor al completo, a pesar de que el presente documento tenga efectos, únicamente, sobre el Ámbito de la Actuación 2.

5.2.1 Alternativa 0.

La alternativa 0 o de no actuación, describe la ordenación planteada por el PGO vigente.



Alternativa 0: Ordenación pormenorizada PGO de Tacoronte en el Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

En la Alternativa 0, el viario propuesto respeta y aprovecha el trazado actual ya consolidado: la calle Las Higueras, en todo su desarrollo; parte de la actual calle Luis Camacho; y la totalidad del viario incluido en el sub-ámbito noreste de la Actuación 1. El resto de la infraestructura viaria es de nueva planta.

La nueva infraestructura viaria plantea una trama que parece intentar describir un trazado ortogonal pero, que se ha encontrado con las características topográficas del terreno y sus grandes cambios de cota, y se ha tenido que adaptar a él, por lo que resultan calles de trazados sinuosos.

A los dos viarios norte-sur preexistentes, se le ha añadido uno nuevo al oeste del Ámbito que comunica la calle Las Higueras con la Vía de servicio de la TF-5. Y, en dirección este-oeste, se han planteado tres tramos sin continuidad entre ellos, en el norte de los ámbitos: el primero desde la Carretera General del Norte hasta la calle Luis Camacho, el segundo desde la calle Las Higueras hasta la nueva vía norte-sur, y el tercero desde la mencionada nueva vía norte-sur hasta la calle César Manrique, esta última propuesta proporciona continuidad a la calle preexistente, que actualmente finaliza en fondo de saco. Por último, se completa y mejora la actual vía de servicio de la TF-5. Las secciones de los viarios son, mayoritariamente, de 10 m.

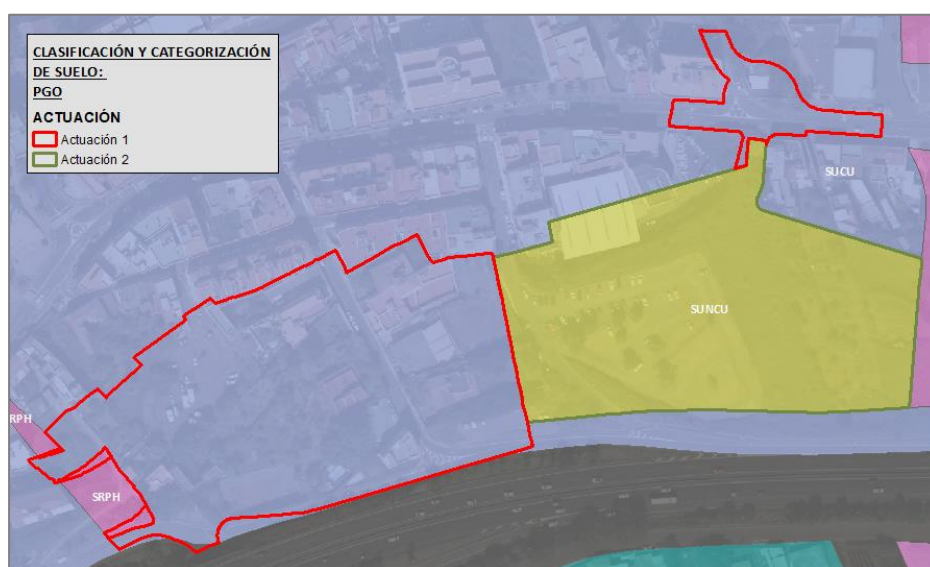
De la estructura viaria expuesta resultan manzanas de una, relativamente, alta extensión, concentrando el uso residencial de forma relevante en piezas que rondan los 2.000 m² de unifamiliar y una pieza de casi 7.000 m² cuyo uso atribuido es el de residencial con recintos de ordenación especial, vivienda plurifamiliar.

Con respecto a la distribución de usos, como se observa en la imagen anterior, la ordenación establecida por el PGO vigente para el Ámbito de la Modificación Menor plantea principal, y casi exclusivamente, el uso residencial: completando las manzanas existentes con bandas de edificación residencial compacta, y proponiendo las nuevas manzanas con: edificación residencial aislada, recintos de uso residencial con ordenación especial y espacios libres que complementan el uso principal, residencial.

La distribución de tipologías de uso residencial en la totalidad del Ámbito se lleva a cabo de una manera muy clara, con una evidente intención de ir disminuyendo la densidad edificatoria a medida que aumenta la distancia a la zona urbana y se aproxima a la Autopista del Norte, TF-5.

Todas aquellas manzanas que no se encuentren completas, se rematan con bandas de edificación compacta. Por otra parte, en el sub-ámbito suroeste de la Actuación 1 se concentra la edificación residencial aislada, con una pequeña superficie ocupada por un recinto de ordenación especial y una infraestructura de servicios urbanos, cuya tipología no está definida en el PGO. En el ámbito de la Actuación 2, hay una mayor superficie de espacios libres y una gran pieza destinada a uso residencial con ordenación especial, sin tipología predefinida, además de una banda de edificación compacta que, como ya se indicó, completa una manzana preexistente. Y, por último, el sub-ámbito noreste respeta una antigua edificación atribuyéndole el uso residencial -recinto histórico.

Para finalizar, es necesario comprender como se va a materializar la ordenación propuesta por el PGO. Para ello, tenemos que acudir a la clasificación de suelo. De aquí deducimos que, estando el suelo delimitado por la Actuación 1, en casi toda su extensión, como suelo urbano consolidado, su desarrollo se llevará a cabo directamente mediante licencia urbanística y el viario será ejecutado por la Admon. competente, el Ayto. de Tacoronte.



Clasificación y categorización de suelo. Plan General de Tacoronte. Elaboración propia.

Específicamente, al suroeste hay una pequeña superficie de terreno clasificado como suelo rústico de protección hidrológica, clase y categoría de suelo compatible con la infraestructura viaria planteada. Este suelo de titularidad privada, según consta en la base de datos del Catastro, será obtenido mediante expropiación, al igual que las superficies de suelo de propiedad privada que estén afectadas por el sub-ámbito noreste de la Actuación 1.

Por su parte, la delimitación de la Actuación 2 es coincidente con una bolsa de suelo clasificado como suelo urbano no consolidado. La materialización de la ordenación de esta superficie de terreno está remitida por el PGO al desarrollo de una unidad de actuación mediante un sistema de ejecución privado, UA-21 Camacho.

5.2.2 Alternativa 1.



Alternativa 1: Ordenación pormenorizada en el Ámbito de la Mod. Menor y Propuesta de Tercer Carril para la TF-5. Elaboración propia.

La Alternativa 1 plantea una trama urbana cuasi-ortogonal en el sub-ámbito suroeste de la Actuación 1. En cambio, la ordenación de la infraestructura viaria en el ámbito de la Actuación 2, tiene un trazado que se justifica por la adaptación a las condiciones topográficas del terreno.

Los objetivos principales de esta ordenación del viario, reflejándose muy claramente en la propuesta, son: reconfigurar el trazado viario previsto en el PGO para generar una alternativa al tráfico de la Carretera General, integrar la propuesta del Proyecto de Trazado del Tercer Carril de la Autopista del Norte, reubicar la Estación de guaguas, localizar una gran bolsa de aparcamiento y completar la trama viaria de los suelos colindantes al Ámbito, ubicados entre la Carretera General y la Autopista del Norte.

Siguiendo los objetivos establecidos, se han trazado dos ejes continuos en dirección este-oeste: el primero, comenzando en una nueva rotonda ubicada en la Carretera General del Norte que está incluida en el sub-ámbito noreste de la Actuación 1, desarrolla su recorrido a través de todo el Ámbito de la Modificación Menor hasta su unión con la calle César Manrique, vía que en la actualidad termina en fondo de saco; y el segundo, que también comienza en la nueva rotonda de la Carretera General, discurre hacia el suroeste de la delimitación de la Actuación 2, donde encontramos la rotonda de entrada en Tacoronte de la Autopista (reflejada en el Proyecto de Propuesta del Tercer Carril) para continuar por el actual trazado de la Vía de servicio de la TF-5 y finalizar en otra nueva rotonda ubicada al suroeste del Ámbito, propuesta por la ordenación de la presente Alternativa 1.

Los tres viarios de dirección este-oeste, incluidos en la Actuación 2, de menor longitud son: un viario que forma parte de la estructura planteada por el Proyecto de Propuesta del Tercer Carril, una pequeña calle de conexión del Ámbito con la zona edificada al este de la Modificación Menor, y el acceso a la nueva Estación de guaguas.



Alternativa 1: Ordenación pormenorizada en el Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

Respecto a los usos, la Alternativa 1 propone una mayor variedad: residencial, dotacional, equipamiento y espacios libres. Estos usos se distribuyen de una manera muy clara por el Ámbito de la Modificación Menor, concentrando el gran peso del residencial en el sub-ámbito sureste de la Actuación 1, completando el sub-ámbito con una dotación, un equipamiento y amplias superficies de espacios libres. Por su parte, los suelos delimitados por la Actuación 2 se destinan,



principalmente, a usos públicos: un gran equipamiento de aparcamientos con zona comercial, una dotación: la Estación de guaguas, y espacios libres.

Como criterio general, los espacios libres se han ubicado poniendo en valor y complementando los usos principales presentes. Localizándose también en aquellas zonas en las que, a la vez que aportan zonas de esparcimiento y relación, funcionan como elemento disuasorio, visual y sonoramente, de las grandes vías.

A las distintas piezas de uso residencial que componen el sub-ámbito suroeste de la Actuación 1 se les ha atribuido la tipología de edificación compacta. Por su parte, a las dotaciones no se les impone ningún tipo de determinación, para proporcionar libertad a la adaptación de las edificaciones a las dispares necesidades de los distintos usos de interés público. Y, por último, a los equipamientos se les asignan una serie de parámetros urbanísticos que han devenido del cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos por la legislación vigente.

Por último, al respecto de la manera en que se gestionarán las actuaciones, se expone:

- Actuación 1: Casi la totalidad del suelo delimitado por el Ámbito de la Actuación 1 está clasificado como suelo urbano consolidado.

De esta clase de suelo, el incluido en el sub-ámbito suroeste conforma una actuación de dotación. Y el incluido en el sub-ámbito noreste, que a su vez sea de titularidad privada se obtendrá mediante una expropiación y se ejecutará por parte de la Administración correspondiente.

Al suroeste de la delimitación hay dos pequeñas superficies de suelo clasificado como suelo rústico de protección hidrológica, suelo compatible con la infraestructura viaria planteada. Al igual que en el caso del sub-ámbito noreste, los suelos que resulten de titularidad privada se obtendrán mediante expropiación.

- Actuación 2: La delimitación de la Actuación 2 es totalmente coincidente con la unidad de actuación definida en el PGO como UA-21 Camacho. Siendo así, se desarrollará como tal mediante el sistema de ejecución público de cooperación.

5.2.3 Alternativa 2.



Alternativa 2: Ordenación pormenorizada en el Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

La ordenación de la Alternativa 2 parte de los siguientes objetivos: reconfigurar el trazado viario previsto en el PGO para generar una alternativa al tráfico de la Carretera General, integrar la propuesta del Proyecto de Trazado del Tercer Carril de la Autopista del Norte, reubicar la Estación de guaguas, localizar una gran bolsa de aparcamiento y completar la trama viaria de los suelos colindantes al Ámbito, ubicados entre la Carretera General y la Autopista del Norte.

Una vez establecidos los objetivos y pretendiendo su cumplimiento, la ordenación plantea un viario este-oeste como eje vertebrador de la ordenación. Esta vía discurre por la zona central del Ámbito de la Modificación, comenzando al noreste, en la rotonda planteada por esta Alternativa 2 ubicada en la Carretera General, y finalizando en otra nueva rotonda, también propuesta para la ordenación de esta Alternativa 2, que enlaza con la Vía de servicio de la TF-5 y con una conexión a nivel -1 con el otro lado de la Autopista.

También se plantean otros tres viarios en dirección este-oeste de menor longitud: el primero, al oeste, da continuidad a la calle César Manrique, que actualmente termina en fondo de saco, hasta conectarla con la calle Las Higueras; el segundo, al este, describe el trazado de un viario que discurre al norte de la TF-5, propuesto por el Proyecto del Tercer Carril, que culmina en la rotonda de entrada a Tacoronte desde la Autopista planteada por el mismo Proyecto; y, por último, una



ORDENACIÓN

tercera vía que integra la trama viaria propuesta por la Alternativa 2 con la colindante, preexistente, al este del Ámbito de la Modificación Menor.

Por su parte, el viario en dirección norte-sur está compuesto, principalmente, por las vías existentes: calle Las Higueras y calle Luis Camacho; y uno nuevo, al oeste del Ámbito, que une la calle Las Higueras con la Vía de servicio, atravesando el gran viario este-oeste, vertebrador de la propuesta de ordenación. Es necesario indicar que también se incluye una parte de la Vía de servicio en el sub-ámbito suroeste de la Actuación 1, que culmina en la nueva rotonda suroeste anteriormente mencionada.

Para las manzanas resultantes de la trama viaria propuesta por la Alternativa 2 se han propuesto los usos siguientes: residencial, equipamiento y espacios libres.

Cinco piezas se destinan al uso residencial, unas completan las manzanas preexistentes y otras se combinan y complementan con espacios libres. Para este uso residencial se establece la tipología de edificación cerrada, en el caso de las manzanas a completar, y edificación aislada en el resto. De esta forma la densidad edificatoria se va diluyendo conforme la distancia a la Autopista del Norte es menor.

Por su parte, a las dotaciones no se les impone ningún tipo de determinación, para proporcionar libertad a la adaptación de las edificaciones a las dispares necesidades de los distintos usos de interés público. Y, por último, a los equipamientos se les asignan una serie de parámetros urbanísticos que han devenido del cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos por la legislación vigente.

Los espacios libres, al igual que en la Alternativa 1, se han propuesto de forma que potencien los usos que acompañan, residencial y equipamiento, como apoyo para las relaciones sociales y el ocio, a la vez que sirven de elemento disuasorio visual y acústicamente del gran viario próximo, la Autopista del Norte.

Y, para finalizar, la gestión propuesta para materializar la ordenación coincide con la expuesta para la Alternativa 1 (véase el apartado anterior del presente documento).

5.3 Cumplimiento de los estándares urbanísticos por las distintas alternativas.

A pesar de que la aprobación del presente documento tiene efectos, únicamente, sobre los suelos incluidos en la Actuación 1, se ha justificado el cumplimiento de los estándares urbanísticos de todas las alternativas de ordenación en el Ámbito de la Modificación Menor al completo, puesto que la ordenación es única y con relación de dependencia territorial y urbanística, a pesar de que administrativamente esté subdividida.



Gestión en el Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

Los estándares establecidos por la legislación vigente son los siguientes:

- Dotación obligatoria de espacios libres según el número de habitantes.

Artículo 137 Ordenación urbanística pormenorizada

“(...) 2. Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan general en su conjunto. A estos efectos se computarán las reservas y los estándares establecidos en el artículo siguiente de esta ley. Igualmente, se podrá computar la parte destinada al uso público que, de ordinario, sirva de espacio libre, de los espacios naturales protegidos próximos a núcleos de población, así como de las playas urbanas. Con la anterior salvedad, quedan excluidos los espacios protegidos por sus condiciones naturales, los de protección de infraestructuras públicas y los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. (...)”.



- Estándares urbanísticos en suelo urbano no consolidado, unidad de actuación.

Artículo 138 Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

“1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

a) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

b) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

c) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.

Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.

d) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente. (...)”.

- Estándares urbanísticos en suelo urbano consolidado, actuación de dotación.

Artículo 54 Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación

“1. Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.

2. En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:

a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.



3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.

4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad. “.

A continuación, se muestran las tablas justificativas del cumplimiento de los estándares urbanísticos por las alternativas 0, 1 y 2 para los ámbitos de actuación de dotación y la unidad de actuación: superficies de espacios libres, equipamientos y dotaciones, edificabilidad bruta máxima y densidad máxima. Los restantes estándares: reserva de edificabilidad residencial para viviendas protegidas, cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías... se justifican en el apartado correspondiente al cumplimiento de la legislación y la normativa vigente por la alternativa elegida.

Previamente, es preciso señalar que la ordenación de la Alternativa 0 en suelo urbano consolidado, lógicamente, no cumple con los estándares correspondientes a una actuación de dotación, dado que en el PGO estos suelos no forman parte del mencionado instrumento urbanístico sino de un conjunto más extenso que cumple con los deberes legales a una escala superior.

Y, también sobre la Alternativa 0, con respecto a la unidad de actuación UA-21 Camacho, a pesar de que cumple con la relación de espacios libres-habitantes y con el estándar local de espacios libres, incumple con el estándar establecido para equipamientos y dotaciones. Esto se debe a que en el momento de redacción del PGO, la legislación establecía que era posible minorar estas reservas en suelo urbano no consolidado en ámbitos de escasa entidad.



ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 0: Ámbito de la actuación de dotación.

	Zona	Uso	Sup. Suelo (m²s)	Superficie suelo zona (m²s)	Coef. de edificabilidad (m²c/m²s)	Superficie construida (m²c)	Superficie construida zona (m²c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m²s)
PGO (2006)	Zona 1	Residencial	54,00	1.952,00	3,20	172,80	6.246,40	
		Residencial	479,00		3,20	1.532,80		
		Residencial	1.419,00		3,20	4.540,80		
	Zona 3	Residencial	3.469,00	7.023,00	0,80	2.775,20	5.618,40	
		Residencial	2.106,00		0,80	1.684,80		
		Residencial	1.448,00		0,80	1.158,40		10,22
	Zona 5	Residencial	415,00	415,00	3,20	1.328,00	1.328,00	
	Zona 6a	Residencial	840,00	840,00	0,60	504,00	504,00	
	TOTAL		10.230,00	10.230,00	1,34	13.696,80	13.696,80	10,22
	CESIONES	A	5.998,00	5.998,00				
		C	553,00	553,00				
		D	199,00	199,00				
		TOTAL	6.750,00	6.750,00				0,00
	TOTAL		16.980,00	16.980,00	0,81	13.696,80	13.696,80	10,22

Cumplimiento de 5 m²s de espacios libres públicos por incremento de habitantes (Art. 137, L4/2017):	Superficie construida residencial (m²c)	Nº de viviendas (uds)	Nº habitantes	Superficie E.L. públicos necesaria 5 m²s x Habitante (m²s)
	13.696,80	129,36	323,40	1.616,98

ORDENACIÓN PGO	Superficie E.L. públicos propuesta y computable (m²s)
	553,00
	INCUMPLE -1.063,98

Cumplimiento de estándar de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por incremento de edificabilidad (Art. 54 y 138, L 4/2017):	Edificabilidad total (m²c)	Estándar E.L., dotaciones y equipamientos 40 m²s/100 m²c (m²s)	Superficie mínima de E. L. públicos (m²s)	Superficie restante: dot. y equip. (m²s)
	13.696,80	5.478,72	2.739,36	2.739,36

ORDENACIÓN PGO	Superficie E.L., dotaciones y equipamientos propuesta (m²s)	E.L. públicos (m²s)	Dot. y equip. (m²s)
	553,00	553,00	0,00
	INCUMPLE -2.186,36 -2.739,36		

ACTUACIÓN 2 - MODIFICACIÓN MENOR "CASCO URBANO SUROESTE" DEL PGO DE TACORONTE (T.M. DE TACORONTE)



ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 0: Ámbito de la actuación de dotación.

Cumplimiento de densidad máxima de habitantes por hectárea (Art. 138, L4/2017):	Densidad máxima SUC (Hab/Ha)	Superficie construida residencial (m ² c)	Nº de viviendas (uds)	Nº de habitantes
	500,00	13.696,80	129,36	323,40
		Superficie Ámbito (Ha)	Densidad propuesta (Hab./Ha)	
		1,70	190,46	



ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 0: Ámbito de la unidad de actuación.

		Zona	Uso	Sup. Suelo (m²s)	Superficie suelo zona (m²s)	Coef. de edificabilidad (m²c/m²s)	Superficie construida (m²c)	Superficie construida zona (m²c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m²s)
PGO (2006)	LUCR.	Zona 1	Residencial	1.770,00	1.770,00	3,20	5.664,00	5.664,00	
		Zona 6a	Residencial	6.781,00	6.781,00	0,60	4.068,60	4.068,60	20,28
		TOTAL		8.551,00	8.551,00	1,14	9.732,60	9.732,60	20,28
	CESIONES	A	Viario	3.767,00	3.767,00				
		C	E. Libre Pub.	1.834,00	2.944,00				417,62
				1.110,00					
		TOTAL		6.711,00	6.711,00				417,62
		TOTAL		15.262,00	15.262,00	0,64	9.732,60	9.732,60	437,90

Cumplimiento de 5 m²s de espacios libres públicos por incremento de habitantes (Art. 137, L4/2017):	Superficie construida residencial (m²c)	Nº de viviendas (uds)	Nº habitantes	Superficie E.L. públicos necesaria 5 m²s x Habitante (m²s)
	9.732,60	91,92	229,80	1.148,99

ORDENACIÓN PGO	Superficie E.L. públicos propuesta y computable (m²s)
	2.526,38
	CUMPLE
	1.377,39

Cumplimiento de estándar de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por incremento de edificabilidad (Art. 138, L 4/2017):	Edificabilidad total (m²c)	Estándar E.L., dotaciones y equipamientos 40 m²s/100 m²c (m²s)	Superficie mínima de E. L. públicos (m²s)	Superficie restante: dot. y equip. (m²s)
	9.732,60	3.893,04	1.946,52	1.946,52

ORDENACIÓN PGO	Superficie E.L., dotaciones y equipamientos propuesta (m²s)	E.L. públicos (m²s)	Dot. y equip. (m²s)
	2.526,38	2.526,38	0,00
	INCUMPLE		
	579,86		-1.946,52



ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 0: Ámbito de la unidad de actuación.

Cumplimiento de densidad máxima de habitantes por hectárea (Art. 138, L4/2017):	Densidad máxima SUNC (Hab./Ha)	Superficie construida residencial (m ² c)	Nº de viviendas (uds)	Nº de habitantes
	400,00	9.732,60	91,92	229,80
		Superficie Ámbito (Ha)	Densidad propuesta (Hab./Ha)	
		1,53	150,57	



ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 1: Ámbito de la actuación de dotación.

		Zona	Uso	Sup. Suelo (m²s)	Superficie suelo zona (m²s)	Coef. de edificabilidad (m²c/m²s)	Superficie construida (m²c)	Superficie construida zona (m²c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m²s)
PGO (2006)	LUCRATIVO	Zona 1	Residencial	54,00	1.952,00	3,20	172,80	6.246,40	
			Residencial	479,00		3,20	1.532,80		
			Residencial	1.419,00		3,20	4.540,80		
		Zona 3	Residencial	3.469,00	7.023,00	0,80	2.775,20	5.618,40	
			Residencial	2.106,00		0,80	1.684,80		
			Residencial	1.448,00		0,80	1.158,40		
		Zona 5	Residencial	415,00	415,00	3,20	1.328,00	1.328,00	
		Zona 6a	Residencial	840,00	840,00	0,60	504,00	504,00	
	TOTAL		10.230,00	10.230,00	1,34	13.696,80	13.696,80	0,00	
	CESIONES	A	Viario	5.998,00	5.998,00				
		C	E. Libre Pub.	553,00	553,00				
		D	Servicios urbanos	199,00	199,00				
		TOTAL		6.750,00	6.750,00				
TOTAL				16.980,00	16.980,00	0,81	13.696,80	13.696,80	0,00

MODIFICACIÓN PGO (2018)	LUCRATIVO	Zona 1	Residencial	1.274,70	5.972,33	3,20	4.079,04	19.111,46		
			Residencial	1.695,55		3,20	5.425,76			
			Residencial	1.601,29		3,20	5.124,13			
			Residencial	1.400,79		3,20	4.482,53			
		B	Equip. Priv.	756,86	756,86	2,15	1.627,25	1.627,25		
		TOTAL		6.729,19	6.729,19	3,08	20.738,71	20.738,71	0,00	
	CESIONES	A	Viario	6.678,79	6.874,02					
			Viario	195,23						
		B	Dotacional	993,04	993,04					
		C	E. Libre Pub.	764,62	2.483,21				0,09	
			E. Libre Pub.	699,11					104,75	
			E. Libre Pub.	1.019,48					274,08	
		TOTAL		10.350,27	10.350,27				378,92	
		TOTAL				17.079,46	17.079,46	1,21	20.738,71	20.738,71



ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 1: Ámbito de la actuación de dotación.

Cumplimiento de 5 m²s de espacios libres públicos por incremento de habitantes (Art. 137, L4/2017):	Incremento de la superficie construida residencial (m²c)	Incr. nº de viviendas (uds)	Incremento nº de habitantes	Incr. de superficie E.L. públicos necesaria 5 m²s x Habitante (m²s)		
	5.414,66	51,14	127,85	639,23		
			PROPUESTA	Incr. espacios libres públicos propuesto y computable (m²s)		
				1.551,29		
			CUMPLE			
			912,06			
Cumplimiento de estándar de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por incremento de edificabilidad (Art. 54 y 138, L 4/2017):	Incremento de edificabilidad total (m²c)	Estándar E.L., dotaciones y equipamientos 40 m²s/100 m²c (m²s)		Superficie mínima de E. L. públicos (m²s)	Superficie restante: dot. y equip. (m²s)	
	7.041,91	2.816,76		1.408,38	1.408,38	
		PROPUESTA	Incr. sup. E.L., dotaciones y equipamientos propuesta (m²s)		Incr. E.L. públicos (m²s)	Incr. dot. y equip. (m²s)
			3.102,19		1.551,29	1.550,90
		CUMPLE				
		142,91		142,52		
Cumplimiento de densidad máxima de habitantes por hectárea (Art. 138, L4/2017):	Densidad máxima SUC (Hab/Ha)	Superficie construida residencial (m²c)		Nº de viviendas (uds)	Nº de habitantes	
	500,00	19.111,46		180,50	451,24	
		Superficie Ámbito (Ha)		Densidad propuesta (Hab./Ha)		
		1,71		264,20		



ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 1: Ámbito de la unidad de actuación.

		Zona	Uso	Sup. Suelo (m²s)	Superficie suelo zona (m²s)	Coef. de edificabiidad (m²c/m²s)	Superficie construida (m²c)	Superficie construida zona (m²c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m²s)
PGO (2006)	LUCR.	Zona 1	Residencial	1.770,00	1.770,00	3,20	5.664,00	5.664,00	
		Zona 6a	Residencial	6.781,00	6.781,00	0,60	4.068,60	4.068,60	
		TOTAL		8.551,00	8.551,00	1,14	9.732,60	9.732,60	0,00
	CESIONES	A	Viario	3.767,00	3.767,00				
		C	E. Libre Pub.	1.834,00	2.944,00				
				1.110,00					
		TOTAL		6.711,00	6.711,00				
	TOTAL		15.262,00	15.262,00	0,64	9.732,60	9.732,60	0,00	

MODIFICACIÓN PGO (2018)	LUCR.	Zona 1	Residencial	1.408,08	1.408,08	3,20	4.505,86	4.505,86	
		B	Equip. Priv.	3.966,70	3.966,70	2,15	8.528,41	8.528,41	
		TOTAL		5.374,78	5.374,78	2,43	13.034,26	13.034,26	0,00
	CESIONES	A	Viario	5.758,94	5.758,94				
		B	Dotacional	1.083,78	1.083,78				
		C	E. Libre Pub.	1.446,33	3.043,32				434,07
			E. Libre Pub.	314,31					
			E. Libre Pub.	438,55					0,69
			E. Libre Pub.	844,13					
		TOTAL		9.886,04	9.886,04				434,76
	TOTAL			15.260,82	15.260,82	0,85	13.034,26	13.034,26	434,76

Cumplimiento de 5 m²s de espacios libres públicos por incremento de habitantes (Art. 137, L4/2017):	Superficie construida residencial (m²c)	Incr. nº de viviendas (uds)	Incremento nº de habitantes	Incr. de superficie E.L. públicos necesaria 5 m²s x Habitante (m²s)
	4.505,86	42,56	106,39	531,94

PROPUESTA	Superficie E.L. públicos propuesta (m²s)
	2.608,56
	CUMPLE
	2.076,62



ALTERNATIVA 1: Ámbito de la unidad de actuación.

Cumplimiento de estándar de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por incremento de edificabilidad (Art. 138, L 4/2017):	Edificabilidad total (m²c)	Estándar E.L., dotaciones y equipamientos 40 m²s/100 m²c (m²s)	Superficie mínima de E. L. públicos (m²s)	Superficie restante: dot. y equip. (m²s)
	13.034,26	5.213,70	2.606,85	2.606,85
PROPUESTA	Superficie E.L., dotaciones y equipamientos propuesta (m²s)	E.L. públicos (m²s)	Dot. y equip. (m²s)	
	7.659,04	2.608,56	5.050,48	
		CUMPLE		
		1,71	2.443,63	
Cumplimiento de densidad máxima de habitantes por hectárea (Art. 138, L4/2017):	Densidad máxima SUNC (Hab./Ha)	Superficie construida residencial (m²c)	Nº de viviendas (uds)	Nº de habitantes
	400,00	4.505,86	42,56	106,39
		Superficie Ámbito (Ha)	Densidad propuesta (Hab./Ha)	
		1,53	69,71	



ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 2: Ámbito de la actuación de dotación.

	Zona	Uso	Sup. Suelo (m²s)	Superficie suelo zona (m²s)	Coef. de edificabiidad (m²c/m²s)	Superficie construida (m²c)	Superficie construida zona (m²c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m²s)
PGO (2006)	Zona 1	Residencial	54,00	1.952,00	3,20	172,80	6.246,40	
		Residencial	479,00		3,20	1.532,80		
		Residencial	1.419,00		3,20	4.540,80		
	Zona 3	Residencial	3.469,00	7.023,00	0,80	2.775,20	5.618,40	
		Residencial	2.106,00		0,80	1.684,80		
		Residencial	1.448,00		0,80	1.158,40		
	Zona 5	Residencial	415,00	415,00	3,20	1.328,00	1.328,00	
	Zona 6a	Residencial	840,00	840,00	0,60	504,00	504,00	
	TOTAL		10.230,00	10.230,00	1,34	13.696,80	13.696,80	0,00
	CESIONES	A	5.998,00	5.998,00				
		C	553,00	553,00				
		D	199,00	199,00				
		TOTAL	6.750,00	6.750,00				0,00
	TOTAL		16.980,00	16.980,00	0,81	13.696,80	13.696,80	0,00

MODIFICACIÓN PGO (2018)	LUCRATIVO	Zona 1	Residencial	1.883,05	3.157,75	3,20	5.616,32	11.906,90	
			Residencial	1.274,70		3,20	3.764,38		
		Zona 3	Residencial	1.755,10	2.931,47	0,80	1.506,44		
			Residencial	1.176,37		0,80	1.019,76		
	CESIONES	B	Equip. Priv.	926,86	926,86	2,15	1.992,75	1.992,75	
		TOTAL		7.016,08	7.016,08	1,98	13.899,65	13.899,65	0,00
		A	Viario	6.375,47	6.375,47				
		C	E. Libre Pub.	1.084,57	3.460,50				293,43
			E. Libre Pub.	806,86					
			E. Libre Pub.	890,23					226,23
			E. Libre Pub.	678,84					343,56
		TOTAL		9.835,97	9.835,97				863,22
	TOTAL			16.852,05	16.852,05	0,82	13.899,65	13.899,65	863,22

La diferencia entre las superficies de los ámbitos de las alternativas se debe al ajuste necesario de adaptación a la ordenación.



ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 2: Ámbito de la actuación de dotación.

Cumplimiento de 5 m ² s de espacios libres públicos por incremento de habitantes (Art. 137, L4/2017):	Incremento de la superficie construida residencial (m ² c)	Incr. nº de viviendas (uds)	Incremento nº de habitantes	Incr. de superficie E.L. públicos necesaria 5 m ² s x Habitante (m ² s)
	-1.789,90	-16,90	-42,26	-211,31
PROPUESTA				Increm. espacios libres públicos propuesto y computable (m ² s)
				2.044,28
CUMPLE				NO HAY AUMENTO DE POBLACIÓN
CUMPLE				
Cumplimiento de estándar de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por incremento de edificabilidad (Art. 54 y 138, L 4/2017):	Incremento de edificabilidad total (m ² c)	Estándar E.L., dotaciones y equipamientos 40 m ² s/100 m ² c (m ² s)	Superficie mínima de E. L. públicos (m ² s)	Superficie restante: dot. y equip. (m ² s)
	202,85	81,14	40,57	40,57
PROPUESTA		Incr. sup. E.L., dotaciones y equipamientos propuesta (m ² s)	Incr. E.L. públicos (m ² s)	Incr. dot. y equip. (m ² s)
		2.772,14	2.044,28	727,86
CUMPLE		2.003,71	687,29	
CUMPLE				
Cumplimiento de densidad máxima de habitantes por hectárea (Art. 138, L4/2017):	Densidad máxima SUC (Hab/Ha)	Superficie construida residencial (m ² c)	Nº de viviendas (uds)	Nº de habitantes
	500,00	11.906,90	112,45	281,14
PROPUESTA		Superficie Ámbito (Ha)	Densidad propuesta (Hab./Ha)	
		1,69	166,83	



ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 2: Ámbito de la unidad de actuación.

		Zona	Uso	Sup. Suelo (m²s)	Superficie suelo zona (m²s)	Coef. de edificabilidad (m²c/m²s)	Superficie construida (m²c)	Superficie construida zona (m²c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m²s)
PGO (2006)	LUCRATIV	Zona 1	Residencial	1.770,00	1.770,00	3,20	5.664,00	5.664,00	
		Zona 6a	Residencial	6.781,00	6.781,00	0,60	4.068,60	4.068,60	
		TOTAL		8.551,00	8.551,00	1,14	9.732,60	9.732,60	0,00
	CESIONES	A	Viario	3.767,00	3.767,00				
		C	E. Libre Pub.	1.834,00	2.944,00				
				1.110,00					
		TOTAL		6.711,00	6.711,00				
		TOTAL		15.262,00	15.262,00	0,64	9.732,60	9.732,60	0,00

MODIFICACIÓN PGO (2018)	LUCRATIV	Zona 1	Residencial	1.408,08	1.408,08	3,20	4.505,86	4.505,86	
		B	Equip. Priv.	5.499,88	5.499,88	2,15	11.824,74	11.824,74	
		TOTAL		6.907,96	6.907,96	2,36	16.330,60	16.330,60	0,00
	CESIONES	A	Viario	4.520,31	4.520,31				
		C	E. Libre Pub.	1.929,97	4.078,77				434,07
			E. Libre Pub.	457,04					11,03
			E. Libre Pub.	1.691,76					
		TOTAL		8.599,08	8.599,08				445,10
		TOTAL		15.507,04	15.507,04	1,05	16.330,60	16.330,60	445,10

Cumplimiento de 5 m²s de espacios libres públicos por incremento de habitantes (Art. 137, L4/2017):	Superficie construida residencial (m²c)	Incr. nº de viviendas (uds)	Incremento nº de habitantes	Incr. de superficie E.L. públicos necesaria 5 m²s x Habitante (m²s)
	4.505,86	42,56	106,39	531,94

PROPUESTA	Superficie E.L. públicos propuesta (m²s)
	3.633,67
	CUMPLE
	3.101,73



ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 2: Ámbito de la unidad de actuación.

Cumplimiento de estándar de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por incremento de edificabilidad (Art. 138, L 4/2017):	Edificabilidad total (m ² c)	Estándar E.L., dotaciones y equipamientos 40 m ² s/100 m ² c (m ² s)	Superficie mínima de E. L. públicos (m ² s)	Superficie restante: dot. y equip. (m ² s)
	16.330,60	6.532,24	3.266,12	3.266,12
PROPUESTA		Superficie E.L., dotaciones y equipamientos propuesta (m ² s)	E.L. públicos (m ² s)	Dot. y equip. (m ² s)
		9.133,55	3.633,67	5.499,88
CUMPLE				
			367,55	2.233,76
Cumplimiento de densidad máxima de habitantes por hectárea (Art. 138, L4/2017):	Densidad máxima SUNC (Hab/Ha)	Superficie construida residencial (m ² c)	Nº de viviendas (uds)	Nº de habitantes
	400,00	4.505,86	42,56	106,39
		Superficie Ámbito (Ha)	Densidad propuesta (Hab./Ha)	
		1,55	68,61	



5.4 Justificación de la selección de la alternativa.

Expuestas las diferentes alternativas, se procede a exponer los diferentes motivos de la elección de la Alternativa seleccionada: la Alternativa 1.

Como se indicó en la Introducción de este documento, dado que los terrenos delimitados por el Ámbito de la Modificación Menor configuran un espacio de oportunidad para dar solución a los problemas existentes, los objetivos a desarrollar por la ordenación son los siguientes:

- Generar una alternativa al tráfico que discurre por la Carretera General, permitiendo así la adaptación de dicho viario a los usos y escalas actuales, configurándolo como un espacio comercial, de ocio y encuentro, con una relación menos brusca entre el peatón y el tráfico rodado.
- Integrar la propuesta del Proyecto de Trazado del Tercer Carril de la Autopista del Norte.
- Reubicar la Estación de guaguas y junto a ella, delimitar una gran bolsa de aparcamiento que, sirviendo de apoyo como intercambiador modal, también de cobertura a las demandas actuales de plazas de estacionamiento para los usos cotidianos de la zona.
- Y, a una escala inferior, dar continuidad a la trama viaria de los suelos colindantes al Ámbito, ubicados entre la Carretera General y la Autopista del Norte.

Siendo así, se va a proceder a analizar el cumplimiento de cada objetivo por cada una de las alternativas de ordenación.

		Alternativa al tráfico de la Carretera General	Nivel de integración del 3º Carril	Reubicación de la Estación de guaguas	Nueva bolsa de aparcamiento	Completar trama viaria existente	Utilidad de los usos principales	Ubicación de los espacios libres	Sistema de gestión
ALTERNATIVAS	0	Recorrido del viario este-oeste interrumpido en la zona central del Ámbito de la Mod. <u>Nulo.</u>	<u>Nulo.</u>	<u>Nulo.</u>	<u>Nulo.</u>	Sin continuidad interna. <u>Reducido.</u>	<u>Reducido.</u>	Complementa a otros usos. <u>Apropiado.</u>	<u>Privado.</u>
	1	Doble alternativa de viario con trazado este-oeste. <u>Excelente.</u>	<u>Total.</u>	<u>Excelente.</u>	<u>Óptimo.</u>	<u>Excelente.</u>	<u>Óptimo.</u>	Complementa a otros usos y disuade el impacto de la TF-5. <u>Excelente.</u>	<u>Público.</u>
	2	Una alternativa de viario con trazado este-oeste. <u>Óptimo.</u>	<u>Total.</u>	<u>Óptimo.</u>	<u>Óptimo.</u>	<u>Óptimo.</u>	<u>Óptimo.</u>	Complementa a otros usos y disuade el impacto de la TF-5. <u>Excelente.</u>	<u>Público.</u>

Cuadro de comparación y valoración de alternativas de ordenación para el Ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.



ORDENACIÓN

La Alternativa 1, como se aprecia claramente en el cuadro, cumple con todos los objetivos. Y, además de ello, propone soluciones de una calidad alta o muy alta. A continuación, se expone la justificación de la valoración reflejada en el cuadro:

1. Alternativa al tráfico de la Carretera General, TF-152:

La Alternativa 1 propone una doble opción al tráfico de la Carretera General, proponiendo una rotonda al este del Ámbito de la que parte un viario que se bifurca en dos vías con dirección este-oeste: la primera atraviesa el Ámbito por la zona central y la segunda lo bordea por el sur, uniendo su trazado al de la actual Vía de servicio de la TF-5.

Por el contrario, la Alternativa 2 únicamente propone, desde la misma rotonda, un viario este-oeste que atraviesa por la zona central del Ámbito.

Y, por su parte, la Alternativa 0 u ordenación del PGO, directamente no plantea alternativas viarias al tráfico de la Carretera General.

2. Nivel de integración de la Propuesta de Trazado del Tercer Carril de la TF-5:

Las Alternativas 1 y 2 integran totalmente el Trazado del Tercer Carril en su ordenación viaria y de usos. Mientras que la Alternativa 0, dado que el PGO fue anterior al planteamiento de esta Propuesta, no la incorpora.

3. Reubicación de la Estación de guaguas:

La Alternativa 0 no propone la reubicación de la Estación de guaguas en la delimitación del Ámbito. Por su parte, las Alternativas 1 y 2 sí que la incorporan. Valorándose como más acertada la propuesta de la Alternativa 1 dado que la ubica en una manzana aislada y de uso único. Mientras que en la Alternativa 2, la Estación convive con otros usos como el comercial, el aparcamiento...

4. Nueva bolsa de aparcamiento:

Como se expuso con anterioridad, la zona adolece de escasez de aparcamiento, lo que ha supuesto la adaptación provisional de espacios para el estacionamiento y, en otros casos, que los usuarios opten por estacionar el coche de manera irregular.

La ordenación propuesta por la Alternativa 0, probablemente ajena a este problema que tiene lugar en la actualidad, no contempla ninguna reserva de aparcamiento masivo. En cambio, las Alternativas 1 y 2 han cumplido con el objetivo de crear una nueva bolsa de una forma altamente satisfactoria.



5. Completar la trama viaria existente:

En el caso de la Alternativa 0, la trama viaria se completa de un modo irregular y discontinuo, lo que provoca que no haya continuidad interna. Y las Alternativas 1 y 2 proponen dos ordenaciones viarias muy similares, aunque la propuesta por la Alternativa 1 resulta mejor dado que resulta más permeable tanto en la dirección este-oeste, describiendo dos ejes fundamentales, como en la norte-sur, que resulta más limpio al facilitar el trazado de uno de los ejes principales citados.

6. Utilidad de los usos principales:

En la Alternativa 0 se propone principal y mayoritariamente el uso residencial, complementado por una serie de espacios libres. Por su parte, las Alternativas 1 y 2 proponen los usos: residencial (en menor medida), dotacional, equipamiento y espacios libres.

Según la problemática de la zona y la demanda de vivienda en ella, parecía encajar la desaparición de tan elevada e innecesaria oferta de suelo residencial con la propuesta de una nueva ordenación que resolviera los problemas de circulación, de aparcamiento, de convivencia de usos... citados anteriormente en el presente documento. De esta manera, las Alternativas 1 y 2 reducen considerablemente el suelo residencial y proponen ordenaciones cuyo uso principal es el uso público, tanto equipamientos como dotaciones.

7. Ubicación de los espacios libres:

La localización de los espacios libres, tanto en la Alternativa 1 como en la 2, se ha llevado a cabo de forma que complementa a los usos principales, residencial y usos públicos, incentivando el ocio y las relaciones sociales. Y a la vez, se ha pretendido que sirva como elemento disuasorio, tanto visual como acústicamente, del impacto de la Autopista del Norte, TF-5.

8. Sistema de gestión:

Según las determinaciones del PGO, la Alternativa 0 remite, intrínsecamente, la gestión de los suelos incluidos en el Ámbito y clasificados como suelo urbano consolidado, a la obtención directa de licencia, siendo la Administración la encargada de llevar a cabo la ejecución de los suelos de uso público. En cambio, las Alternativas 1 y 2 plantean en estos suelos una actuación de dotación de iniciativa pública en la que, con el objeto de cubrir el déficit en las dotaciones anteriormente indicado y mediante el impulso de la Administración pública, se incentiva el desarrollo asignando un mayor aprovechamiento del actualmente determinado para la zona.

Por otro lado, para la unidad de actuación delimitada por el PGO, este le asigna un sistema de ejecución privado. Mientras que las Alternativas 1 y 2 proponen el sistema público de cooperación, lo que aportará mayor presteza al desarrollo de los suelos.

5.5 Ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito de la Actuación 2 responde a las necesidades de nuevas infraestructuras viarias, para proporcionar continuidad a las comunicaciones rodadas y peatonales y completar la trama urbana, y las correspondientes a las dotaciones y equipamientos: la estación de guaguas, mejorando su ubicación, y al aumento de plazas de aparcamiento, tan necesario en la zona.

5.5.1 Trama urbana.

La trama urbana propuesta para la Actuación 2 forma parte indisoluble de la ordenación del Ámbito de la Modificación Menor, lo que conlleva una relación total de dependencia con el entramado viario de la Actuación 1.

La ordenación conjunta se caracteriza por completar las preexistencias, articulando las piezas nuevas de usos comunitarios, mejorando las comunicaciones actuales y aportando una alternativa al tráfico de la Carretera General del Norte, que se erige en la actualidad como una frontera norte-sur para el desarrollo de los usos y las relaciones sociales.



Trama urbana propuesta para el Ámbito de la Actuación 2 de la Modificación Menor del PGO de Tacoronte.
Elaboración propia.



Como se puede observar en la imagen anterior, la trama urbana propuesta completa muy acertadamente la ciudad existente, resuelve la comunicación este-oeste que, en la actualidad, representa una de las mayores carencias del ámbito, y el entretejido cuasi-ortogonal proporciona una gran permeabilidad a la zona.

La ordenación completa las manzanas preexistentes y propone unas nuevas, todas ellas se plantean con las dimensiones oportunas para albergar los usos que se les atribuyen y se les asigna una altura moderada que pretende adaptarse a la realidad edificada y a la topografía natural del terreno. Los usos: residencial, equipamiento, dotación y espacios libres, se localizan de tal manera que su interrelación sea óptima para que se nutran y complementen unos a otros.

Las secciones de los viarios varían entre la vía más pequeña con un ancho de 6 m, el acceso a la Estación de Guaguas, que únicamente cuenta con calzada de un sentido y acera a un lado; y la más grande de 14 m, un tramo del eje este-oeste principal de la ordenación propuesta para el Ámbito de la Modificación Menor, formado por una calzada de doble sentido y, acera y bandas de aparcamiento en línea en sendos lados del viario. Las restantes vías planteadas por la ordenación oscilan entre los 9 y los 11 m de sección, todas con calzadas de doble sentido y aceras en los dos lados de la calle, excepto la pequeña vía que abre la comunicación interna con la zona urbanizada al este del Ámbito de la Modificación Menor, que es de un sentido y doble acerado.

5.5.2 Usos principales y pormenorizados.

Como ya se ha indicado, los usos propuestos en la ordenación del Ámbito de la Actuación 2 son: residencial, dotación, equipamiento y espacios libres.

El residencial propuesto completa una manzana existente localizada al norte de la delimitación. Se le atribuyen los parámetros urbanísticos oportunos para que la pieza se cierre coherentemente. El uso pormenorizado atribuido es el de vivienda colectiva, el uso mayoritario desarrollado en la actualidad.

El uso equipamiento se destina a un edificio de aparcamientos y comercial, y se localiza al este del Ámbito. Se pretende que aproveche las diferencias topográficas para albergar las peculiaridades del uso aparcamiento y que este sea complementado por el uso comercial.

La dotación propuesta es una Estación de Guaguas ubicada en la zona central de la ordenación. El uso, existente en la actualidad al suroeste del Ámbito, se reubica para proporcionarle una localización más adecuada y para complementarse y servirse del parking localizado al otro lado de la calle.

Y por último, los espacios libres esponjan y aportan sensación de amplitud a una zona en la que se prevé un tráfico bastante relevante, en el que se incluye la circulación de grandes vehículos como las guaguas. Estos espacios libres, a su vez, sirven de elemento de amortiguación, visual y acústica, contra los efectos provenientes del tráfico de la Autopista del Norte.



5.5.3 Condiciones de la edificación.

Las condiciones que se han establecido para la edificación se han ligado íntimamente a los usos, algunas dando continuidad a las determinaciones del PGO vigente y otras adaptándose al uso que se pretende desarrollar, así:

1. Residencial.

Las determinaciones para las edificaciones de uso residencial son las establecidas por el PGO vigente para la Zona 1 – Bandas de edificación compacta.

Los condicionantes de parcela son: 6 m de lindero mínimo frontal, 120 m² de superficie mínima y 6 m de diámetro para el círculo mínimo inscribible. Y, por otro lado, las condiciones a la edificación son: una línea de disposición obligatoria que fija la posición de la fachada en el lindero frontal, un fondo máximo edificable de 25 m, un porcentaje máximo de ocupación de parcela del 80%, una altura máxima en plantas de 4 m y en metros de 14, y una edificabilidad máxima de 3,2 m² c/m² s.

2. Equipamiento y dotación.

Las determinaciones para el equipamiento y la dotación se han adaptado a las necesidades de la comunidad en la zona y al cumplimiento de las determinaciones legales vigentes, por lo que difieren de las establecidas en el PGO para este tipo de edificaciones.

Ninguno de los dos tiene condiciones establecidas para las parcelas. Y, al respecto de los condicionantes a la edificación, únicamente se determina una edificabilidad máxima para ambos de 2,15 m² c/m² s. Por último indicar que, dada la afección de la línea límite de edificación establecida por la Ley 9/1991, de Carreteras, al equipamiento, se ha establecido gráficamente para esta pieza una separación mínima a en uno de los linderos frontales.

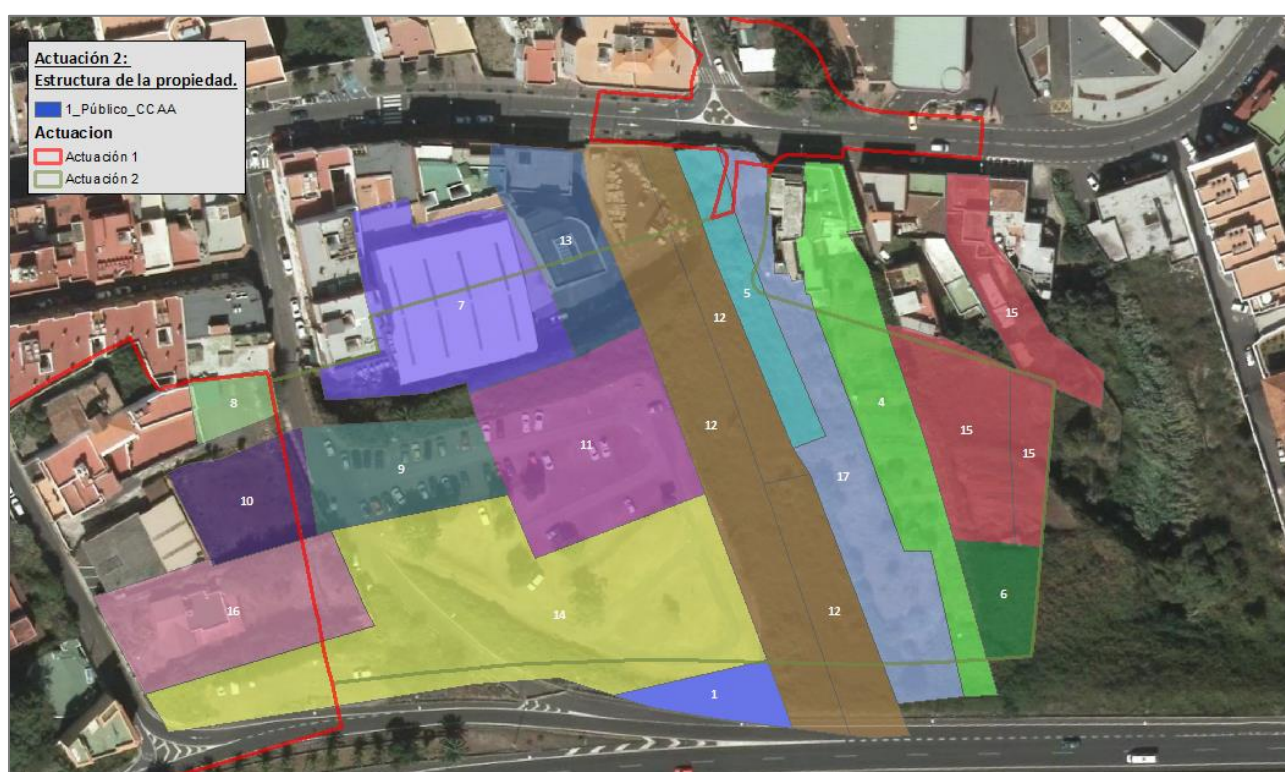
3. Espacios libres.

Para las posibles edificaciones que puedan ser necesarias en los espacios libres se ha acudido a lo establecido en el vigente PGO. En este, únicamente se determinan unas condiciones a la edificación, que son las siguientes: un porcentaje máximo de ocupación del 5%, una altura máxima en plantas de 1 y una altura máxima en metros de 4,5.

5.5.4 Condiciones de gestión urbanística.

En virtud del contenido del artículo 137.1.B.b) de la Ley 4/2017, la ordenación urbanística pormenorizada podrá establecer determinaciones como la delimitación de ámbitos, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no consolidado.

Siendo así, en la Actuación 2 se delimita una unidad de actuación, replicada del PGO vigente y denominada UA-21 Camacho. Esta unidad de actuación abarca la totalidad de los suelos que conforman el Ámbito de la Actuación 2, cuya superficie asciende a 14.876 m² y afecta a 19 propiedades, tal y como muestra la siguiente imagen.



Estructura de la propiedad en el Ámbito de la Actuación 2 de la Modificación Menor del PGO de Tacoronte.
Elaboración propia.

Por otra parte, el artículo 137.B.c) de la mencionada Ley 4/2017, establece que el aprovechamiento máximo de las distintas unidades de actuación de suelo urbano no consolidado incluidas en el mismo núcleo o área territorial de similares características delimitados por el PGO, no puede diferir en más del 15%.



ORDENACIÓN

El aprovechamiento medio de la UA-21 Camacho en el PGO vigente es de 0,57, y se propone por el presente documento de la Actuación 2 de la Modificación Menor del PGO, un aprovechamiento medio máximo de 0,56. Entendiendo que el PGO llevó a cabo el ejercicio impuesto por el artículo 137.B.c) y las unidades de actuación no diferían en más del 15%, se sobreentiende que este equilibrio se sigue manteniendo. Aun así, se ha acudido a la tabla de "Unidades de Ejecución. Distribución de Superficies y Techos Edificables" del PGO, donde figura como el aprovechamiento medio final total un 0,44, por lo que el 0,56 propuesto, cumple.

Actuación 2. Modificación Menor "Casco Urbano Suroeste". PGO de Tacoronte.

		Zona	Uso	Sup. Suelo (m²s)	Coef. de edificabilidad (m²c/m²s)	Superficie construida (m²c)	Coefficiente homogeneización	Aprovechamiento (UDAS)
UNIDAD DE ACTUACIÓN	LUCR.	Zona 1	Residencial	1.408,08	3,20	4.505,86	0,70	3.154,10
		B	Equip. Priv: Aparcamiento	3.966,70	2,15	6.396,30	0,50	3.198,15
			Equip. Priv: Comercial			2.132,10	1,00	2.132,10
	TOTAL			5.374,78	2,03	10.902,16		8.484,35
	CESIONES	A	Viarío	5.758,94				
		B	Dotacional	1.083,78				
		C	E. Libre Pub.	1.446,33				
			E. Libre Pub.	314,31				
			E. Libre Pub.	438,55				
			E. Libre Pub.	844,13				
		TOTAL			9.886,04			
	TOTAL			15.260,82	0,71	10.902,16		8.484,35

Aprovechamiento (Udas)	8.484,35
Aprovechamiento medio (Udas/m ²)	0,56
ión 10% Aprovechamiento (Udas) (Art. 50,1,c, L 4/2017)	848,44

Para el cálculo del aprovechamiento se han aplicado los coeficientes de homogeneización que aparecen en el artículo 51 del PGO vigente.

En el mencionado artículo se determinan los coeficientes según las zonas de edificación establecidas por el Plan, pero no se diferencian específicamente unos coeficientes para los equipamientos y sus usos pormenorizados. Por este motivo, para el equipamiento cuyos usos pormenorizados son: aparcamiento y comercial, se han estimado oportunos, por el carácter y la repercusión de los usos en la zona, los coeficientes de homogeneización de 0,5 y 1 respectivamente.

Una vez establecidos los coeficientes de homogeneización, se ha calculado el aprovechamiento según la intensidad de usos que se expone en la normativa, para la pieza.

El sistema de ejecución para la unidad de actuación es el sistema público de cooperación. Y se prevé su desarrollo en un periodo de tiempo estimado de 5 años.

5.5.5 Infraestructuras.

La ordenación de las infraestructuras, debido a su carácter intrínseco de sistema continuo, se ha estudiado y propuesto para el conjunto del Ámbito de la Modificación Menor, dado que hacerlo de otra manera carecería de sentido.

A continuación se muestran las redes propuestas para las diferentes infraestructuras:

- Red viaria.
- Red eléctrica.
- Red de telecomunicaciones.
- Red hidráulica.
- Red de riego.
- Red de recogida de aguas pluviales.
- Red de saneamiento.

5.5.5.1 Infraestructura viaria.



Infraestructura viaria en el Ámbito de la Modificación Menor del PGO de Tacoronte.
Elaboración propia.

5.5.5.2 Infraestructura eléctrica.



5.5.5.3 Infraestructura de telecomunicaciones.



5.5.5.4 Infraestructura hidráulica.



5.5.5.5 Infraestructura de riego.



5.5.5.6 Infraestructura de recogida de aguas pluviales.



5.5.5.7 Infraestructura de saneamiento.





5.6 Justificación del cumplimiento de la legislación y la normativa vigente.

5.6.1 Límites a la potestad de modificación.

Artículo 166 Límites a las potestades de modificación. (L 4/2017)

“1. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.

2. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento. (...)”.

La ordenación propuesta modifica los espacios libres e incrementa el volumen edificable con respecto a las determinaciones establecidas por el PGO vigente. En consecuencia, la propuesta no solo mantiene la superficie de espacios libres ya establecida, sino que proporciona un excedente tanto de la superficie de estos como de equipamientos y dotaciones, de manera que se cumplen sobradamente los estándares establecidos por la ley.

En el apartado anterior denominado: Cumplimiento de los estándares urbanísticos por las distintas alternativas, se justifica el cumplimiento del artículo 166 por la ordenación propuesta y por el resto de alternativas, demostrando así su viabilidad.

5.6.2 Límites de la potestad del planeamiento urbanístico.

Artículo 139 Límites de la potestad del planeamiento urbanístico. (L 4/2017)

“Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán: (...)

b) Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como suelo rústico de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de esta ley.

c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes. (...)”.

Este artículo no es de aplicación a la Actuación 2 dado que no incluye suelo rústico, ni suelo urbano consolidado.



5.6.3 Reserva de edificabilidad residencial para viviendas protegidas.

Artículo 137 Ordenación urbanística pormenorizada. (L 4/2017)

“1. La ordenación urbanística pormenorizada vendrá determinada por las determinaciones siguientes: (...)

d) En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%. (...)”.

El Artículo 137 de la Ley 4/2017 expuesto, no es de aplicación en el ámbito de la Actuación 2, cuyo suelo está clasificado como suelo urbano no consolidado, dado que el uso principal de la unidad de actuación es distinto del residencial.

5.6.4 Densidad máxima.

Artículo 138 Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. (L 4/2017)

“1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial: (...)

a) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación. (...)”.

En el apartado anterior denominado: Cumplimiento de los estándares urbanísticos por las distintas alternativas, se justifica para la ordenación propuesta y para la ordenación del resto de alternativas, demostrando así su viabilidad, que el suelo urbano consolidado delimitado, que es un suelo urbano no consolidado, cuenta con una densidad inferior a 400 hab/Ha.

5.6.5 Edificabilidad bruta máxima.

Artículo 138 Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. (L 4/2017)

“1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial: (...)

b) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación. (...)”.



La ordenación planteada por todas las alternativas para el suelo urbano no consolidado, unidad de actuación, cumple con la exigencia de tener un edificabilidad bruta inferior a $1,2 \text{ m}^2 \text{ c/ m}^2 \text{ s}$, 0,85.

5.6.6 Reservas mínimas de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos.

Artículo 138 Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. (L 4/2017)

“1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial: (...)

c) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos. (...).”

En el apartado anterior denominado: Cumplimiento de los estándares urbanísticos por las distintas alternativas, se justifica el cumplimiento del apartado c) del artículo 138 por la ordenación propuesta para la Actuación 2 en todas las alternativas, demostrando de esta manera la viabilidad de la 1 y la 2 (se exceptúa la Alternativa 0 u ordenación del PGO, dado que en este instrumento no está delimitada la actuación de dotación y los estándares se cumplen a una escala superior).

5.6.7 Dotación de espacios libres en proporción a la población.

Artículo 138 Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. (L 4/2017)

“(...) 2. Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan general en su conjunto. A estos efectos se computarán las reservas y los estándares establecidos en el artículo siguiente de esta ley. Igualmente, se podrá computar la parte destinada al uso público que, de ordinario, sirva de espacio libre, de los espacios naturales protegidos próximos a núcleos de población, así como de las playas urbanas. Con la anterior salvedad, quedan excluidos los espacios protegidos por sus condiciones naturales, los de protección de infraestructuras públicas y los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. (...).”

Al igual que en el apartado anterior en el que se justifica la reserva mínima de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, se hace remisión al apartado del presente documento denominado: Cumplimiento de los estándares urbanísticos por las distintas alternativas, en el cual se justifica la dotación correspondiente de espacios libres en proporción a la población.

Así, la Actuación 2 correspondiente a la ordenación propuesta, plantea una superficie excedentaria de espacios libres con respecto a esta dotación mínima establecida por la ley.

5.6.8 Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

Los Títulos que contienen las determinaciones del PIOT con incidencia sobre el Ámbito de la Modificación Menor son las siguientes:

- Título Segundo: comprende las disposiciones territoriales del PIOT, que son las que definen el Modelo de Ordenación Territorial al que debe responder la ordenación urbanística de cada Plan General. Por lo que se procederá más adelante a la justificación de las determinaciones del PIOT referidas a las Áreas de Regulación Homogénea, que afectan fundamentalmente a las determinaciones de clasificación y categorización de suelo.
- Título Tercero: incluye las disposiciones sectoriales, de las cuales tienen incidencia directa sobre el presente documento de la Actuación 2 de la Modificación Menor del PGO de Tacoronte únicamente las referentes a las infraestructuras.



Las ARH del PIOT y los ámbitos de las actuaciones 1 y 2 de la Modificación Menor del PGO de Tacoronte.
Elaboración propia.

5.6.8.1 Las Áreas de Regulación Homogénea.

Tal y como se explicó en el apartado correspondiente de Información, la totalidad del Ámbito de la Modificación Menor se encuentra incluido en un ARH de Áreas urbanas.



El PIOT incluye en las ARH Urbanas los terrenos en cuyo interior se habrá de consolidar el sistema de núcleos urbanos principales, y comprenden las siguientes situaciones:

- a) Terrenos sobre los que se cumplen las condiciones de consolidación establecidas por la legislación urbanística para alcanzar la clasificación de suelo urbano.
- b) Espacios situados en el interior del perímetro de una o varias áreas urbanas consolidadas, de forma que su urbanización permite completar y estructurar un único núcleo urbano (áreas urbanas interiores)
- c) Espacios adyacentes a las áreas urbanas consolidadas de expansión destinados a la expansión de las mismas (áreas urbanas de ensanche).

Los suelos incluidos en la Actuación 2 corresponden con los definidos en el apartado b), puesto que son suelos situados en el interior del perímetro de un área urbana consolidada, de forma que su urbanización permite completar y estructurar un único núcleo urbano.

Así, la clasificación del suelo delimitado por la Actuación 2: suelo urbano no consolidado (al tener carácter de área interior), es equivalente a la ARH Áreas urbanas en la que está incluido por el PIOT.

5.6.8.2 Infraestructuras.

El grado de intervención en las infraestructuras no es relevante con respecto a la escala descrita por el PIOT en la Sección 3ª de su Título III y su alcance, únicamente se podría hacer algún hincapié en la infraestructura viaria para señalar que, estando incluido en el Ámbito de la Modificación Menor, Actuación 1, un tramo de la Carretera General del Norte, y dado que el viario de la Actuación 2 está muy ligado a este, se indica que será de aplicación en la ejecución de las vías todo lo establecido al respecto en la Sección 4ª del Título III, Condiciones para la ejecución de las infraestructuras: limitando la alteración al área mínima imprescindible, adecuando la adaptación al relieve de los trazados y, sobretodo, la toma en consideración el artículo 3.3.4.3 que dice:

“En los proyectos viarios se estudiará especialmente el sistema de accesos al territorio, desde una concepción integrada de la red viaria, solventándose especialmente los efectos barrera que las carreteras supongan sobre la red de caminos tradicionales. (...)”.



5.6.9 Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

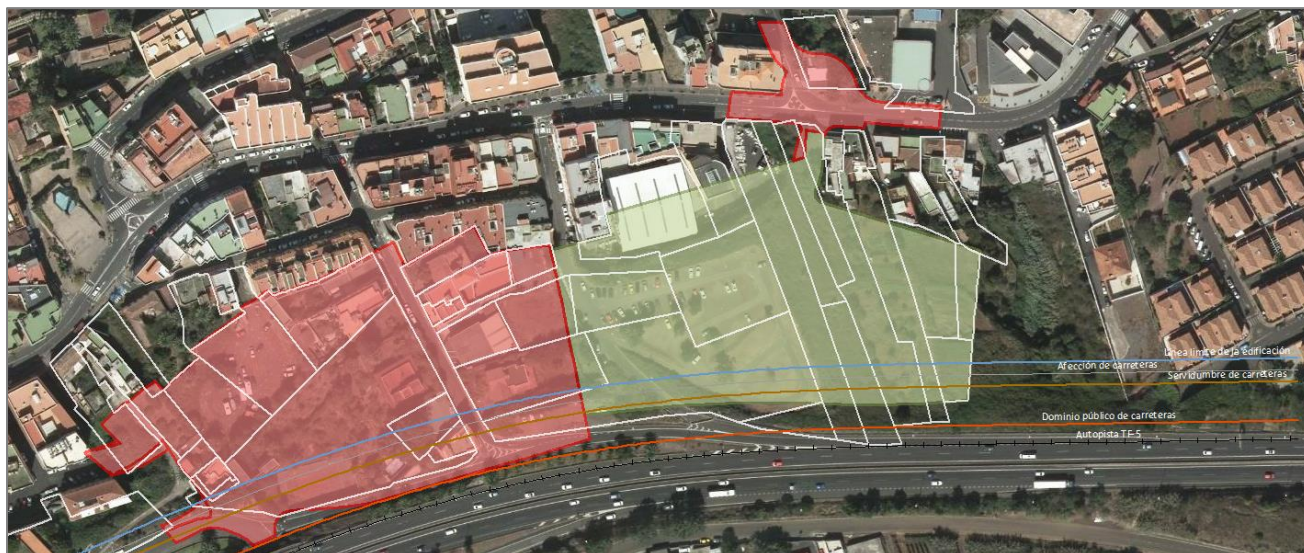
La Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias, establece ciertas limitaciones para el desarrollo de usos y para la construcción, en función de la distancia de los suelos con respecto a los viarios:

- **Dominio Público de Carreteras:** *“No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, sólo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general. (...)”.* (Art. 25, L9/1991).
- **Servidumbre de carreteras:** *“(...) Dos.- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Tres.- Se permitirán, no obstante, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial. Cuatro.- El titular de la carretera y el Ayuntamiento, en su caso, podrán utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de utilidad pública o interés social o cuando lo requiera el mejor servicio de la misma. (...)”.* (Art. 26, L9/1991).
- **Zona de afección de carreteras:** *“(...) Dos.- Para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y talar árboles en la zona de afección se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Tres.- En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción, o que si lo suponen tengan por objeto la instalación de servicios esenciales de cocina y baño en una vivienda previamente habitada, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de las demás competencias concurrentes. Cuatro.- La denegación de la autorización deberá venir fundada en las previsiones de los planes y proyectos aprobados de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a los diez años”.* (Art. 27, L9/1991).
- **Línea límite de edificación:** *“Uno.- La línea límite de edificación, a ambos lados de la carretera, es aquélla desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27, apartado tres. Dos.- Dicha línea límite se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima de la calzada, entendiéndose por tal el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general. Tres.- En ningún caso la línea límite de edificación sobrepasará el borde exterior de la zona de afección”.* (Art. 28, L9/1991).

Las dimensiones de estas zonas de servidumbre y afección deberán ser definidas por el Gobierno de Canarias para cada carretera o tramo de ella, según el artículo 58 del Reglamento de Carreteras (D 131/1995). Pero en tanto el Gobierno lleva a cabo la mencionada tarea, es de aplicación la Disposición Transitoria Segunda del mencionado Reglamento en el que se establecen las siguientes distancias:

CLASE DE CARRETERA	SERVIDUMBRE	AFECCIÓN	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
Autopistas	17	5	35
Autovías	15	7	30
Vías rápidas	10	7	30
Carreteras convencionales de interés regional	10	7	25
Resto de la red	5	3	12

Las propiedades incluidas en el Ámbito están afectadas de la siguiente manera:



Estructura de la propiedad en el Ámbito de la Modificación Menor. Afección de carreteras y Ámbito de las actuaciones. Elaboración propia.

En consecuencia, la ordenación y normativa establecida para los suelos incluidos en la Actuación 2 ha trasladado e incluido las determinaciones pertinentes, resultando gráficamente de la siguiente manera:



Usos propuestos en el Ámbito de la Actuación 2 y afección de carreteras. Elaboración propia.



6 NORMATIVA.

Artículo 1. Disposiciones generales.

1. El presente documento es una Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Tacoronte, que fue aprobado definitivamente según Acuerdo de la COTMAC de 19 de junio de 2006, publicado en el BOC Nº 136 con fecha 14 de julio de 2006.
2. El alcance y contenido del documento responde a lo establecido al respecto en los artículos 163, 164, 166, 135, 137, 138 y 139 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
3. El ámbito territorial objeto de esta Modificación Menor coincide con la delimitación de la UA-21 Camacho establecida en el Plan General de Ordenación de Tacoronte. La delimitación del Ámbito de la Modificación Menor, Actuación 2, se muestra en los planos.
4. La presente Modificación Menor tiene por objeto cambiar la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Tacoronte vigente para la UA-21 Camacho.
5. La presente Modificación Menor consta de:
 - Documentación informativa: Memoria Informativa y los siguientes planos de Información.
A2_MM_T_01_I_Cartografía.
A2_MM_T_02_I_Ortofoto.
A2_MM_T_03_I_Usos principales.
A2_MM_T_04_I_Usos pormenorizados.
A2_MM_T_05_I_Usos principales y pormenorizados.
A2_MM_T_06_I_Alturas.
A2_MM_T_07_I_Bandas de afección de la TF-5. Ley 9/91, de Carreteras de Canarias.
A2_MM_T_08_I_Estructura de la propiedad: Propiedad.
A2_MM_T_09_I_Estructura de la propiedad: Titularidad.
A2_MM_T_10_I_Infraestructura viaria.
A2_MM_T_11_I_Infraestructura hidráulica.
A2_MM_T_12_I_PGO de Tacoronte: Clases y categorías de suelo.



- Documentación de ordenación: Memoria Justificativa, Planos de Ordenación, estas Normas Urbanísticas y un Programa de Actuación.

A2_MM_T_13_O_Alternativa 0.

A2_MM_T_14_O_Alternativa 1.

A2_MM_T_15_O_Alternativa 2.

A2_MM_T_16_O_Clasificación de suelo.

A2_MM_T_17_O_Usos principales y pormenorizados.

A2_MM_T_18_O_Alineaciones y rasantes.

A2_MM_T_19_O_Gestión.

A2_MM_T_20_O_Infraestructura viaria: Jerarquía.

A2_MM_T_21_O_Infraestructura viaria: Planta.

A2_MM_T_22_O_Perfiles longitudinales (planta).

A2_MM_T_23_O_Perfiles longitudinales Eje 1, Eje 2, Eje 5.

A2_MM_T_24_O_Perfiles longitudinales Eje 3, Eje 4.

A2_MM_T_25_O_Perfiles longitudinales Eje 6, Eje 7.

A2_MM_T_26_O_Perfiles longitudinales Eje 8, Eje 9, Eje 10.

A2_MM_T_27_O_Perfiles longitudinales Eje 11, Eje 12, Eje 13.

A2_MM_T_28_O_Perfiles longitudinales Eje 14, Eje 15.

A2_MM_T_29_O_Infraestructura de telecomunicaciones.

A2_MM_T_30_O_Infraestructura hidráulica.

A2_MM_T_31_O_Infraestructura de riego.

A2_MM_T_32_O_Infraestructura de recogida de aguas pluviales.

A2_MM_T_33_O_Infraestructura de saneamiento.

- Informe de Sostenibilidad Económica.

- Estudio Ambiental Estratégico.

- 25 Archivos digitales en formato shape:

A2_MM_T_I_Usos.

A2_MM_T_I_Edificaciones.

A2_MM_T_I_Afecciones.

A2_MM_T_I_EstructuraPropiedad.

A2_MM_T_I_CertificacionesCatastrales.



A2_MM_T_I_InfrViaria.
A2_MM_T_I_InfrHidráulica_Redes.
A2_MM_T_O_Alternativa0.
A2_MM_T_O_Alternativa1.
A2_MM_T_O_Alternativa2.
A2_MM_T_O_ClasifSuelo.
A2_MM_T_O_Usos.
A2_MM_T_O_ParámetrosUrb.
A2_MM_T_O_Alineaciones.
A2_MM_T_O_Rasantes.
A2_MM_T_O_Disposición.
A2_MM_T_O_Gestión.
A2_MM_T_O_InfrViaria.
A2_MM_T_O_InfrViaria_Planta.
A2_MM_T_O_InfrEléctrica.
A2_MM_T_O_InfrTelecomunicaciones.
A2_MM_T_O_InfrHidráulica.
A2_MM_T_O_InfrRiego.
A2_MM_T_O_InfrPluviales.
A2_MM_T_O_InfrSaneamiento.

Artículo 2. Modificación de las condiciones de ordenación y edificación del Sistema de dotaciones y equipamientos.

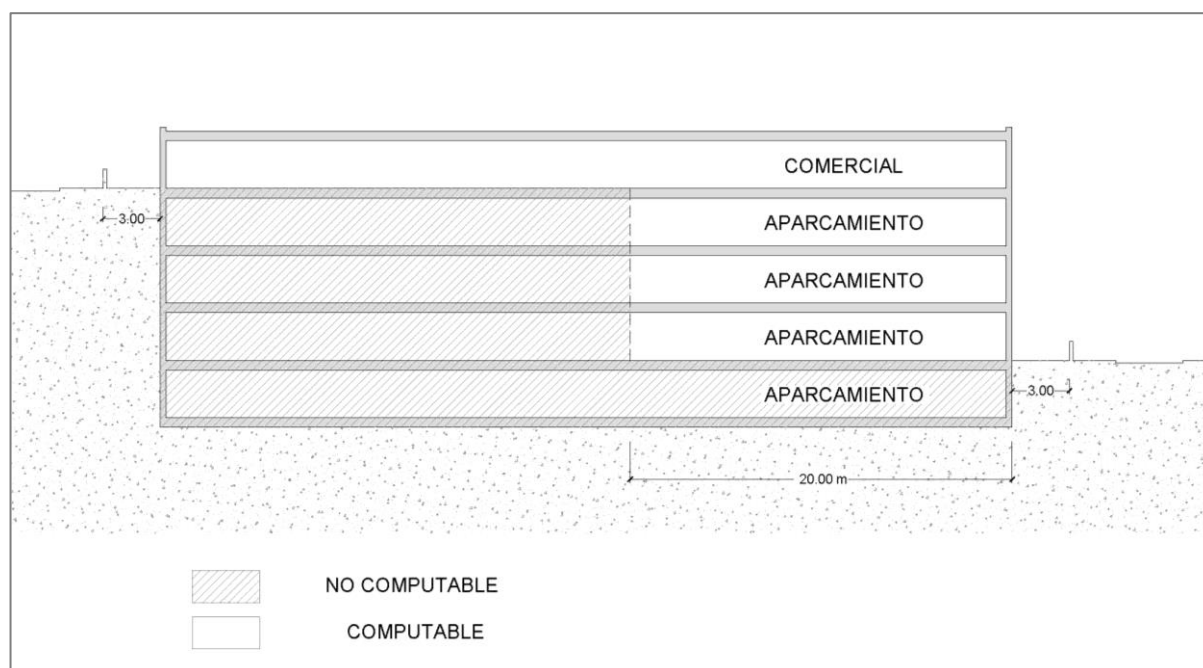
1. Se modifican las condiciones de ordenación y edificación del artículo 18 de la Normativa del Plan General vigente, en su apartado a):

“Los equipamientos y dotaciones incluidos en el Ámbito de la Actuación 2 de la Modificación Menor tendrán una edificabilidad neta máxima sobre la parcela de $2,15 \text{ m}^2 \text{ c/ m}^2 \text{ s}''$ ”.

Artículo 3. Ordenación específica de la manzana de equipamiento: parking y comercial.

1. La ordenación de la manzana destinada a equipamiento: parking y comercial, incluida en el Ámbito de la Actuación 2 de la Modificación Menor, respetará la línea definida gráficamente de Separación Mínima a Lindero Frontal contenida en el correspondiente archivo digital shape, denominado “A2_MM_T_O_ParámetrosUrb”.

2. La ordenación de la manzana destinada a equipamiento: parking y comercial, incluida en el Ámbito de la Actuación 2 de la Modificación Menor respetará el siguiente esquema de distribución de usos, alturas y superficies computables, ajustándose en cada punto a la topografía del terreno tras la ejecución de la urbanización, pudiendo resultar un número menor de plantas de aparcamiento.



Artículo 4. **Modificación de las determinaciones sobre la UA-21 Camacho.**

1. Se modifica, mediante el presente artículo, la Sección 6ª: Disposiciones relativas a las Unidades de Actuación en lo que respecta a la UA-21 Camacho.
2. Se establece para la UA-21 Camacho el sistema de ejecución público por cooperación.
3. La ordenación pormenorizada de la UA-21 Camacho es la reflejada en los correspondientes archivos digitales shape, resumida en los planos de ordenación anexos.
4. El aprovechamiento medio máximo de la UA-21 Camacho se establece en 0,56, modificando el contenido de la tabla contenida en la Normativa Urbanística del Plan General vigente denominada: "Unidades de ejecución. Distribución de superficies y techos edificables".



DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

La presente Modificación Menor deroga dentro de su ámbito territorial todas las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan General vigente que contradigan a las establecidas en este documento.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente normativa entrará en vigor desde la fecha oficial de su publicación conforme a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y a la normativa reguladora de régimen local.



7 PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Según establece la legislación vigente, el planeamiento urbanístico determinará los plazos máximos, la organización y la programación temporal para la ejecución del planeamiento:

Artículo 198 Organización temporal de la ejecución del planeamiento. L 4/2017.

“1. El planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para:

a) Presentar a trámite los siguientes instrumentos de ordenación:

1) Los que deban presentarse para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.

2) Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.

3) Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.

b) Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada.

2. Reglamentariamente se podrán regular los criterios y condiciones para la fijación de los plazos a que se refiere el presente artículo”.

Artículo 14 Organización temporal para el desarrollo del planeamiento. RD 183/2004.

“1. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística establecerán la organización y programación temporal para el desarrollo de la actividad pública de gestión y ejecución, estableciendo las prioridades y los plazos previstos para cumplir sus propias determinaciones, de acuerdo a la normativa que resulte aplicable, en su caso, y a las condiciones vinculantes de los instrumentos de mayor rango.

2. De forma específica, el planeamiento deberá establecer:

a) La programación temporal y las previsiones relativas a las actuaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones locales que tengan la consideración de elementos de urbanización.

b) La programación temporal de las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental que se establezcan, fijando el orden de prioridades y los plazos previstos para su ejecución.

3. El planeamiento establecerá los plazos y las prioridades para su desarrollo y ejecución atendiendo a las características sociales y económicas de la población en el área de ordenación, de su dinámica demográfica, de la proyección prevista de crecimiento poblacional, y demás criterios que se consideren relevantes; así como a los que puedan derivarse de los instrumentos de rango superior”.



PROGRAMA DE ACTUACIÓN

La duración de estos plazos máximos está regulada también por Ley, no pudiendo exceder de los establecidos en el artículo 16 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias:

- a) Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por este Reglamento: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación. Cuando no se cuente con la ordenación pormenorizada completa, el plazo máximo para presentar tal iniciativa será el fijado para tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.
- b) Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
- c) Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.

Por lo tanto, adoptadas todas las determinaciones legales expuestas, se plantea el siguiente programa de actuación para el desarrollo de la ordenación planteada en este documento:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:

ACTUACIÓN 2 DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE TACORONTE

PLAZO	1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS
UNIDAD DE ACTUACIÓN					
Instrumento de gestión					
Instrumento o proyecto de ejecución					
Cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y equidistribución					
Ejecución de las obras					



8 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

8.1 Objetivo y consideraciones generales.

El Estudio Económico y Financiero tiene por finalidad cumplimentar lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto hace referencia a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización previstas.

Este Estudio Económico Financiero se desarrolla cumpliendo lo exigido en el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento y desarrollando las especificaciones del artículo 55 del mismo texto reglamentario de la siguiente forma:

1. Se fijan los precios unitarios de aplicación a las distintas obras o servicios.
2. Se determina el coste aproximado de las obras a precios actuales, con expresión de su distribución en cada una de las etapas previstas.
3. Se establecen los honorarios profesionales.
4. Se determina el coste de las indemnizaciones de edificaciones, cultivos e instalaciones por ser incompatibles a la urbanización.
5. Finalmente, se establece la proyección de los costes estimados en cada etapa en función de su fecha de ejecución, el reparto propuesto por el Plan de los costes de financiación y el estudio comparativo de estos costes por parcela tipo o metros cuadrados de edificación previsto.



8.2 Importe económico de las obras de urbanización.

CAPÍTULO	PRESUPUESTO
Movimiento de tierras	18.313 €
Viales	45.782 €
Aceras	91.565 €
Señalización y balizamiento	4.578 €
Red de saneamiento	22.891 €
Red de pluviales	27.469 €
Red de abastecimiento	22.891 €
Red de riego	9.156 €
Jardinería	18.313 €
Telefonía	13.735 €
Media Tensión	54.939 €
Baja Tensión	41.204 €
Alumbrado	36.626 €
Seguridad y salud	32.734 €
Gestión de residuos	17.626 €
Suma	457.825 €
Gastos Generales y B.I.	86.987 €
TOTAL	544.811 €

8.3 Honorarios profesionales.

HONORARIOS		
Modificación del planeamiento	H _g	16.000 €
Documento de gestión	H _g	8.990 €
Proyecto de Urbanización	H _u	7.852 €
Proyecto de B.T y alumbrado Público	H _a	3.141 €
Proyecto de M.T. y E.T.	H _t	1.683 €
Estudio de seguridad y salud	H _s	760 €
Suma		38.426 €
IGIC 7%		2.690 €
Honorarios de proyectos		41.115 €
Coordinación de seguridad y salud	H _{sc}	1.774 €
Dirección de obra	H _d	16.296 €
Suma		18.071 €
IGIC 7%		1.265 €
Honorarios de Dirección		19.336 €
HONORARIOS TOTALES		60.451 €

**INDEMNIZACIONES**

Se relaciona a continuación la valoración estimada de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución de la ordenación contenida en el planeamiento.

El importe del valor de las plantaciones, edificaciones, obras, etc. se satisfará a los propietarios o titulares interesados.

Se han utilizado como base de valoración el valor catastral de los inmuebles extraído de la certificación catastral de la finca en el que se encuentra ubicado. A este valor, cuando se trata de distintos usos edificatorios, se aplica los coeficientes que establece el colegio Oficial de Arquitectos de Canarias para obtener el módulo por metro cuadrado definitivo en cada caso.

Vivienda	1,00
Almacén	0,78
Deportivo	0,20
Aparcamiento	0,65
Comercial	1,30

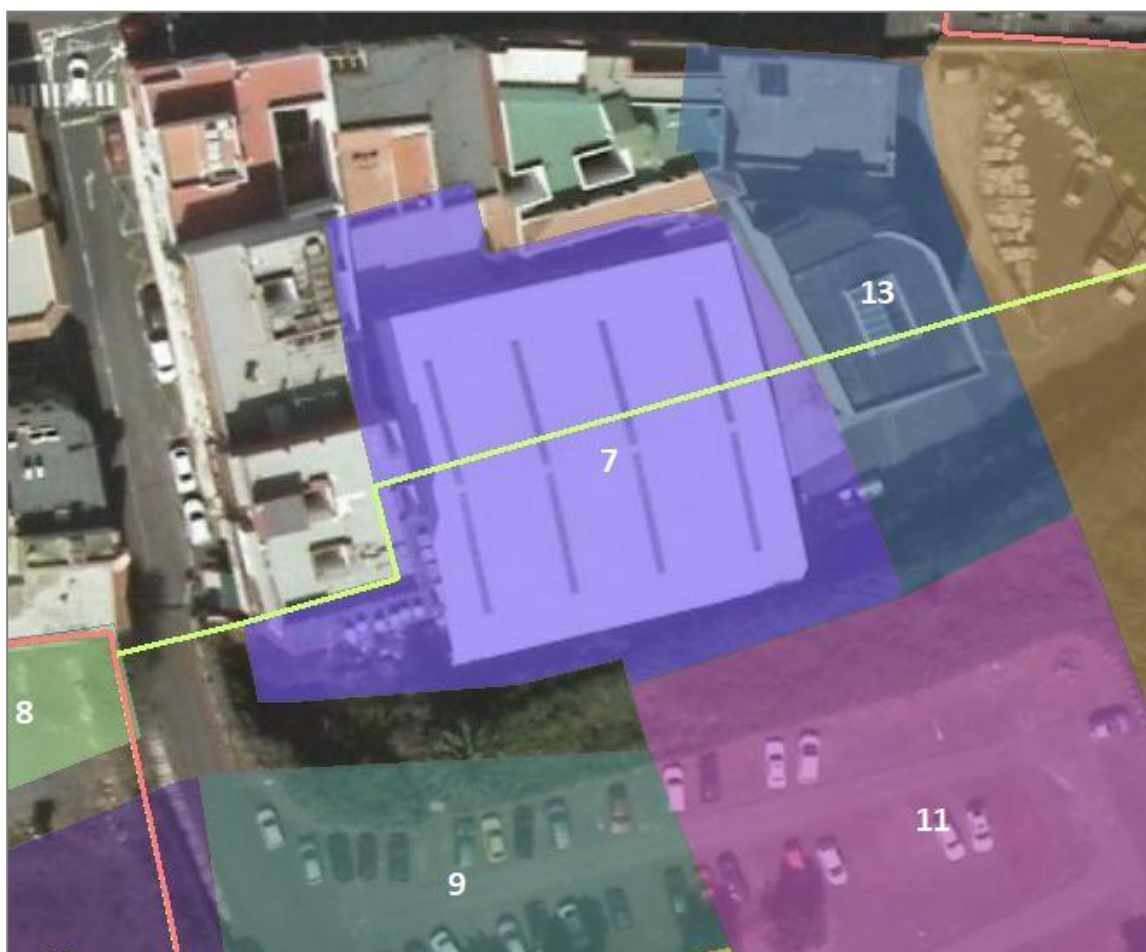
Finca	Suelo	SupSuelo	SupConst	ValorCat	ValorUnit	Titular	Catastral	Exp
1	Urbano_parcela	355	0	6934,93	19,53501408450	Comunidad Autonoma de Canarias	1017135CS6510N0001MG	No procede
4	Urbano_parcela	1519	321	103706,66	68,27298222510	ACOSTA PADRON EULALIA VICTORIA	1017111CS6511S0001XJ	No procede
5	Urbano_parcela	627	69	83178,50	132,66108453000	AFONSO PERDOMO CARMEN EUGENIA	1017108CS6511S0001XJ	Si
6	Urbano_parcela	417	0	11174,02	26,79621103120	CABRERA LARA JUANA MARIA	1017140CS6510N0001KG	No procede
7	Urbano_parcela	1872	1072	267146,90	142,70667735000	CERAMICAS TACORONTE SA	1017132CS6511S0001LJ	No procede
8	Urbano_parcela	260	0	5079,10	19,53500000000	DELGADO GUIJARRO ASCENSION	1017127CS6511S0001QJ	No procede
9	Urbano_parcela	963	0	19632,68	20,38699896160	DELGADO GUIJARRO FRANCISCO JAVIER	1017119CS6511S0001WJ	No procede
10	Urbano_parcela	723	0	22160,68	30,65100968190	DELGADO GUIJARRO JUAN J	1017126CS6511S0001GJ	No procede
11	Urbano_parcela	1807	0	33830,97	18,72217487550	DELGADO GUIJARRO MAURICIO ANTONIO	1017134CS6511S0001FJ	No procede
12	Urbano_parcela	791	0	15452,19	19,53500632110	DELGADO LARA GORGONIO	1017136CS6510N0001OG	No procede
12	Urbano_parcela	2015	0	135559,76	67,27531513650	DELGADO LARA GORGONIO	1017107CS6511S0001DJ	No procede
12	Urbano_parcela	702	0	13713,57	19,53500000000	DELGADO LARA GORGONIO	1017133CS6511S0001TJ	No procede
13	Urbano_parcela	919	337	121232,73	131,91809575600	DELGADO MACHADO CRISTINA MARIA	1017106CS6511S0003YL	No procede
14	Urbano_parcela	4242	0	82867,47	19,53500000000	DELGADO PEREZ JUAN VIRGLIO [HEREDEROS DE]	1017143CS6510N0001XG	No procede
15	Urbano_parcela	962	0	18792,67	19,53500000000	PEREZ RAMALLO AMERICA TEODORA	1017141CS6511S0001RJ	No procede
15	Rustico_parcela	656	0	0,00	0,00000000000	PEREZ RAMALLO AMERICA TEODORA	1017114CS6511S0000WH	No procede
15	Urbano_parcela	342	0	6407,48	18,73532163740	PEREZ RAMALLO AMERICA TEODORA	1017142CS6511S0001DJ	No procede
16	Urbano_parcela	1446	311	96114,37	66,46913554630	RODRIGUEZ FUERTES ROGELIO AGUSTIN	1017101CS6510N0001TG	No procede
17	Urbano_parcela	1662	0	116526,31	70,11209987970	SANCHEZ HERNANDEZ MARIA DE LOURDES	1017109CS6511S0001IJ	Si



Finca nº 7:

Propiedad de la sociedad Cerámicas Tacoronte, S.A. Se trata de la valoración de una nave con uso de almacén edificada según catastro en el año 2000 y con una superficie de 1.072 m².

FINCA Nº7			
Elemento	Superficie	Ud.	Valor
Almacén	1.072,00	m ²	109.592,92 €
			109.592,92 €





ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1017132CS6511S0001LJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL LUIS CAMACHO 7 38350 TACORONTE [TACORONTE] [S.C. TENERIFE]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 1.072 m² Año construcción: 2000

Valor catastral [2018]: 267.146,90 €

Valor catastral suelo: 157.553,98 €

Valor catastral construcción: 109.592,92 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CERAMICAS TACORONTE SA	A38029948	100,00% de propiedad	CR GENERAL NORTE 102 38350 TACORONTE [CANTILLO EL] [S.C. TENERIFE]

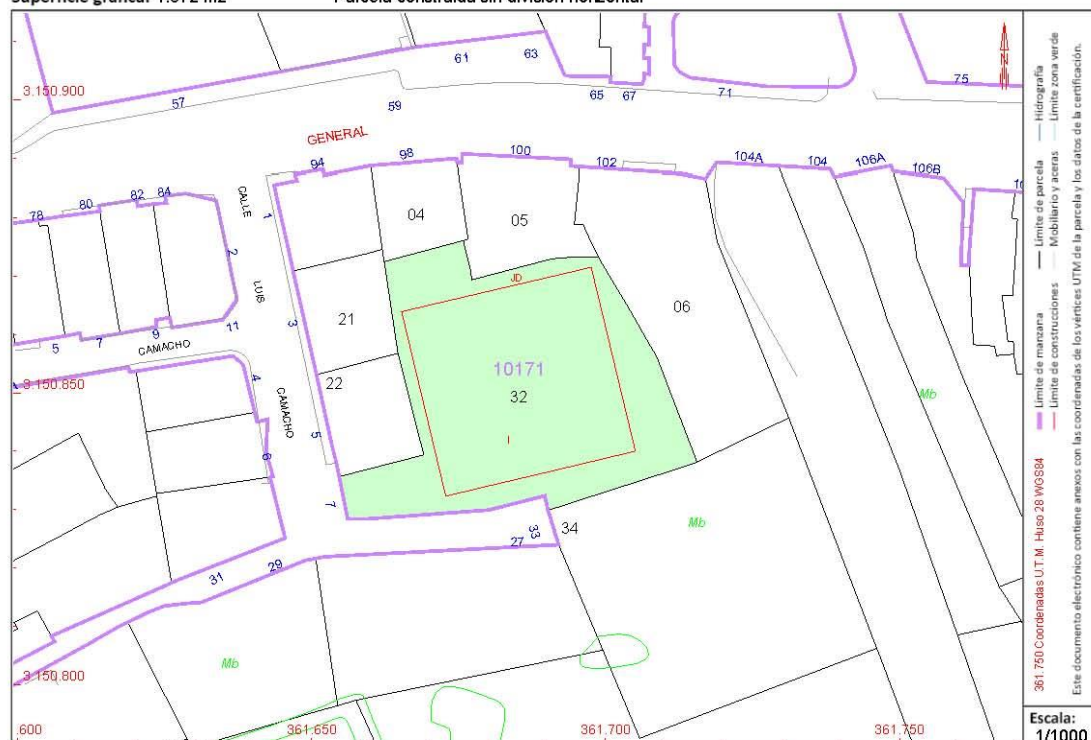
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/01	ALMACEN	1.072			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.872 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: COMUNIDAD AUTONOMA DE CANARIAS

Finalidad: ENCOMIENDA AYUNTAMIENTO DE TACORONTE

Fecha de emisión: 01/06/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 9ECB2AV7M64Z1H4A (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)
Fecha de firma: 01/06/2018



Hoja 1/3



ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

8.4 Viabilidad de la actuación.

GASTOS(*)	SUP. SUELO	€/ M ²	IMPORTE
OBRAS DE URBANIZACION			
AREA DE ACTUACION	15.261	36,97	564.147
HONORARIOS			
MOD. PLANEAMIENTO + P. REPARCELACIÓN. + P. URBANIZACIÓN			41.115
INDEMNIZACIONES			
			109.592,92
GASTOS VARIOS (10% S/ OBRAS DE URB.)			
			56.414,70
TOTAL GASTOS			771.270
BENEFICIOS			
VENTA DE PARCELAS			
GASTOS			771.270
5% DE BENEFICIO			38.563
TOTAL VENTA DE PARCELAS			809.833
REPERCUSIÓN			
POR M² DE SUELO EN PARCELAS LUCRATIVAS			143,50 €
POR M² DE TECHO EN PARCELAS LUCRATIVAS			59,17 €

(*) Estudio previo de los gastos previstos. El valor de los mismos no se conocerá hasta que se confeccione la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación en aplicación del **apartado 3 del Artículo 42** del vigente reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. "3.- Los saldos de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación"



9 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

9.1 Objetivo y consideraciones generales. Marco normativo.

El marco legal aplicable para justificar el presente informe se encuentra en la exigencia contenida en el artículo 140. 1. D. de la LSENPC, dentro del marco establecido por el artículo 22.4 del LSRU y su desarrollo a través del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre) donde se establece la obligación de elaborar *“un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

Esta exigencia de la Ley se desarrolla en el citado Reglamento de Valoraciones, en su artículo 3 apartado 1, al señalar que *“específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda Local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta”*

9.2 Características generales.

Con carácter general, en lo que a sostenibilidad económica se refiere, la propuesta contenida en el documento cuenta con las siguientes características:

- Distribuir la edificabilidad lucrativa en las parcelas asignadas.
- Definir la estructura viaria y su diseño específico para una correcta accesibilidad (peatonal y motorizada) del ámbito, así como su compatibilidad con el conjunto de espacios libres y dotaciones propuesto.
- Estudiar las necesidades de dotación de aparcamientos y de áreas libres, zonas de esparcimiento y ajardinadas estableciendo una ordenación a tal efecto, adecuada con la demanda futura de estacionamiento de vehículos en la zona.



9.3 Asignación de usos y aprovechamientos.

La ordenación resultante se puede resumir con el siguiente cuadro numérico:

	Zona	Uso	Sup. Suelo (m ² s)	Superficie suelo zona (m ² s)	Coef. de edificabilidad (m ² c/m ² s)	Superficie construida (m ² c)	Superficie construida zona (m ² c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m ² s)
MODIFICACIÓN PGO (2018)	LUCR.	Zona 1	1.408,08	1.408,08	3,20	4.505,86	4.505,86	
		B	3.966,70	3.966,70	2,15	8.528,41	8.528,41	
		TOTAL	5.374,78	5.374,78	2,43	13.034,26	13.034,26	0,00
	CESIONES	A	5.758,94	5.758,94				
		B	1.083,78	1.083,78				
		C	E. Libre Pub.	1.446,33	3.043,32			434,07
			E. Libre Pub.	314,31				
			E. Libre Pub.	438,55				0,69
			E. Libre Pub.	844,13				
		TOTAL	9.886,04	9.886,04				434,76
		TOTAL	15.260,82	15.260,82	0,85	13.034,26	13.034,26	434,76

9.4 Estudio sostenibilidad económica.

9.4.1 Costes de mantenimiento por la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto.

Correrá a cargo del Ayuntamiento el mantenimiento de aquellos servicios nuevos que puedan surgir, en el cumplimiento de los deberes que le obliga la vigente Ley de Bases de Régimen Local.

Su repercusión a los particulares a través de tributos o precios públicos permitirá su absorción, siempre parcial, en los presupuestos municipales.

Asimismo la posible necesidad de ampliación de plantillas para cubrir la demanda de algunos servicios, (policías, operarios, etc.), generadas por la implantación de las nuevas actividades en el ámbito de aplicación, en el caso de que fueran necesarias, deben ser cubiertas por la aplicación de determinados impuestos previstos en la legislación de Haciendas Locales, tales como por ejemplo, el Impuesto de Actividades Económicas.

De los datos obtenidos en el portal de Transparencia del municipio de Tacoronte se obtiene que el gasto medio anual en el año 2015 en servicios municipales repercutido por metro cuadrado de suelo urbano fue de aproximadamente 3,30 €/m². Aplicando este módulo a la superficie de la actuación se obtiene un gasto medio anual aproximado para el ámbito de la actuación de:

Sup. suelo	Coste servicios/año x m ²	Coste servicios/ año
15.260,82 m ²	3,30 €/m ²	50.361 €



9.4.2 Importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos, precios públicos e ingresos patrimoniales, en función de la aprobación del documento y las nuevas actividades previstas.

Las previsiones de ingresos para la Hacienda Local del municipio como consecuencia de la modificación del planeamiento se han desarrollado considerando aquellos tributos y precios públicos que se ven directa o indirectamente relacionados en las dos etapas claramente distinguibles de la vida de esta actuación: su implantación y su vida útil.

Respecto de su implantación, aprobado el documento de planeamiento se da vía libre a la aprobación del proyecto de reparcelación y presentación del proyecto de urbanización. Considerando que se ocupe un 10 % del suelo puesto a disposición del mercado por anualidad, los ingresos municipales previstos una vez se reciban las obras se circunscriben, mayoritariamente, a los siguientes conceptos e importes:

Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.	31.282
Tasa Por Derechos De Apertura	11.731
TOTAL	43.013

Los ingresos fijos anuales se aplican sobre el suelo y sobre la previsión ya expuesta anteriormente de una construcción previsible del 10% del suelo anual. Terminadas las obras y en normal funcionamiento todas las inversiones, tanto públicas como privadas, los ingresos municipales previstos se circunscriben, mayoritariamente, a los siguientes conceptos e importes.

Impuesto sobre bienes inmueble de naturaleza urbana (suelo)	6.450
Tasa por recogida de residuos sólidos urbanos	168
Tasa por el Servicio de abastecimiento	151
Tasa Reserva De Estacionamiento	200
10% Ingresos iniciales	697
TOTAL	7.666

A efectos meramente indicativos, la comparación entre ingresos y gastos corrientes anuales previstos en el normal funcionamiento del ámbito serían los siguientes:

Total de gastos corrientes	50.361,00
Total de ingresos corrientes	50.679,00
Diferencia	-318,00



9.5 Conclusión.

A la vista de los datos expuestos, se puede concluir que los usos productivos del suelo no producen un quebranto económico de la Administración, siendo asumibles en los presupuestos municipales y adecuados a las exigencias presentes y futuras, garantizando el mantenimiento de una economía productiva equilibrada.



10 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

La documentación gráfica se encuentra en el Anexo 1 del presente documento.

Este Anexo contiene planos en formato .pdf y bases de datos geográficos en formato .shp.

10.1 Planos (.pdf).

10.1.1 Planos de información y ordenación territorial y urbanística.

A2_MM_T_01_I_Cartografía.

A2_MM_T_02_I_Ortofoto.

A2_MM_T_03_I_Usos principales.

A2_MM_T_04_I_Usos pormenorizados.

A2_MM_T_05_I_Usos principales y pormenorizados.

A2_MM_T_06_I_Alturas.

A2_MM_T_07_I_Bandas de afección de la TF-5. Ley 9/91, de Carreteras de Canarias.

A2_MM_T_08_I_Estructura de la propiedad: Propiedad.

A2_MM_T_09_I_Estructura de la propiedad: Titularidad.

A2_MM_T_10_I_Infraestructura viaria.

A2_MM_T_11_I_Infraestructura hidráulica.

A2_MM_T_12_I_PGO de Tacoronte: Clases y categorías de suelo.

A2_MM_T_13_O_Alternativa 0.

A2_MM_T_14_O_Alternativa 1.

A2_MM_T_15_O_Alternativa 2.

A2_MM_T_16_O_Clasificación de suelo.

A2_MM_T_17_O_Usos principales y pormenorizados.

A2_MM_T_18_O_Alineaciones y rasantes.



A2_MM_T_19_O_Gestión.

A2_MM_T_20_O_Infraestructura viaria: Jerarquía.

A2_MM_T_21_O_Infraestructura viaria: Planta.

A2_MM_T_22_O_Perfiles longitudinales (planta).

A2_MM_T_23_O_Perfiles longitudinales Eje 1, Eje 2, Eje 5.

A2_MM_T_24_O_Perfiles longitudinales Eje 3, Eje 4.

A2_MM_T_25_O_Perfiles longitudinales Eje 6, Eje 7.

A2_MM_T_26_O_Perfiles longitudinales Eje 8, Eje 9, Eje 10.

A2_MM_T_27_O_Perfiles longitudinales Eje 11, Eje 12, Eje 13.

A2_MM_T_28_O_Perfiles longitudinales Eje 14, Eje 15.

A2_MM_T_29_O_Infraestructura de telecomunicaciones.

A2_MM_T_30_O_Infraestructura hidráulica.

A2_MM_T_31_O_Infraestructura de riego.

A2_MM_T_32_O_Infraestructura de recogida de aguas pluviales.

A2_MM_T_33_O_Infraestructura de saneamiento.

10.2 Bases de datos geográficas (.shp).

10.2.1 Bases de datos geográficas de información y ordenación territorial y urbanística.

Organización de las distintas bases de datos o shapes.

A2_MM_T_I_Usos.

A2_MM_T_I_Edificaciones.

A2_MM_T_I_Afecciones.

A2_MM_T_I_EstructuraPropiedad.

A2_MM_T_I_CertificacionesCatastrales.



A2_MM_T_I_InfrViaria.

A2_MM_T_I_InfrHidráulica_Redes.

A2_MM_T_O_Alternativa0.

A2_MM_T_O_Alternativa1.

A2_MM_T_O_Alternativa2.

A2_MM_T_O_ClasifSuelo.

A2_MM_T_O_Usos.

A2_MM_T_O_ParámetrosUrb.

A2_MM_T_O_Alineaciones.

A2_MM_T_O_Rasantes.

A2_MM_T_O_Disposición.

A2_MM_T_O_Gestión.

A2_MM_T_O_InfrViaria.

A2_MM_T_O_InfrViaria_Planta.

A2_MM_T_O_InfrEléctrica.

A2_MM_T_O_InfrTelecomunicaciones.

A2_MM_T_O_InfrHidráulica.

A2_MM_T_O_InfrRiego.

A2_MM_T_O_InfrPluviales.

A2_MM_T_O_InfrSaneamiento.



11 EQUIPO REDACTOR

En Santa Cruz de Tenerife, septiembre de 2018.

Oficina Técnica y Jurídica de GESTUR TENERIFE, S.A.

12 FUENTES

Las imágenes aéreas contenidas en este documento provienen de los archivos de Cartográfica de Canarias, S.A. Gobierno de Canarias.

La información para la elaboración del análisis socioeconómico ha sido extraída del Instituto Canario de Estadística, ISTAC. Gobierno de Canarias.