



---

**MODIFICACIÓN MENOR  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TACORONTE  
EN EL ÁMBITO “CASCO URBANO SUROESTE”.**

**ACTUACIÓN 1: ZONA DE LA ESTACIÓN  
(ANEXO A UA-21 CAMACHO)**

**T.M. DE TACORONTE**

**Septiembre 2018**

---



---

**INDICE**

---

<b>0</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>11</b>
0.1	Modificación Menor del PGO de Tacoronte: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” .....	13
0.2	Características generales del Ámbito de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” .....	18
0.3	Ámbito de la Actuación 1 de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” .....	21
0.4	Naturaleza, alcance y efectos de la Actuación 1 de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” .....	23
0.4.1	Naturaleza, alcance y efectos de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” .....	23
0.4.2	Actuación 1 de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” .....	27
0.4.2.1	Actuación de dotación. ....	27
0.4.2.2	Expropiación. ....	29
0.4.3	Evaluación ambiental estratégica.....	29
0.5	Contenido del documento: Actuación 1 de la Modificación Menor del PGO de Tacoronte: “Ámbito Casco Urbano Suroeste” .....	31
0.6	Antecedentes. ....	32
<b>1</b>	<b>INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.....</b>	<b>34</b>
1.1	Evolución histórica del Ámbito de la Modificación Menor.....	34
1.2	Características generales de los usos actuales del suelo y su ocupación. ....	46
1.2.1	Los usos en el Ámbito de la Modificación Menor. ....	46



1.2.1.1	El uso primario.....	48
1.2.1.2	El uso medioambiental.....	48
1.2.1.3	El uso residencial.....	48
1.2.1.4	El uso terciario.....	48
1.2.1.5	El uso de infraestructuras.....	49
1.2.2	Los usos en el Ámbito de la Actuación 1.....	50
1.3	Inventario de edificaciones e infraestructuras existentes.....	53
1.3.1	Edificaciones existentes.....	53
1.3.2	Dotaciones y equipamientos existentes.....	54
1.3.3	Infraestructuras existentes.....	54
1.3.3.1	Infraestructura viaria.....	55
1.3.3.2	Infraestructura hidráulica.....	56
1.3.3.3	Infraestructura de saneamiento.....	57
1.3.3.4	Infraestructura eléctrica.....	57
1.4	La estructura de la propiedad.....	58
1.4.1	La estructura de la propiedad en el Ámbito de la Modificación Menor “Casco Urbano Suroeste”.....	58
1.4.2	La estructura de la propiedad en el Ámbito de la Actuación 1.....	60
1.4.3	Estructura de la propiedad: afecciones.....	61
1.4.4	Estructura de la propiedad: certificaciones catastrales.....	64
1.5	Análisis de integración paisajística.....	65



---

<b>2</b>	<b>INFORMACIÓN SOCIO-ECONÓMICA.....</b>	<b>69</b>
2.1	Población .....	69
2.2	Empleo.....	70
<b>3</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE. ....</b>	<b>71</b>
3.1	Normativa territorial de aplicación. ....	71
3.1.1	Normas de rango legal.....	71
3.1.1.1	Estatal.....	71
3.1.1.2	Autonómico. ....	71
3.1.2	Normas de rango reglamentario. ....	71
3.1.2.1	Estatal.....	71
3.1.2.2	Autonómico. ....	73
3.2	Normativa ambiental de aplicación. ....	74
3.2.1.1	Europea .....	74
3.2.1.2	Estatal.....	74
3.2.1.3	Autonómica.....	74
3.3	Normativa sectorial de aplicación.....	75
3.3.1	Accesibilidad y supresión de barreras físicas.....	75
3.3.2	Protección de la calidad astronómica. ....	75
3.3.3	Residuos.....	75
3.3.4	Patrimonio Histórico. ....	76



---

3.3.5	Comercio.....	76
3.3.6	Carreteras.....	76
3.3.7	Sector eléctrico.....	76
3.3.8	Aguas terrestres e interiores.....	76
3.4	Plan Insular de Ordenación de Tenerife.....	77
3.4.1	Operaciones singulares estructurantes.....	77
3.4.2	El modelo de ordenación comarcal.....	77
3.4.3	Alcance y efectos del PIOT sobre el planeamiento general municipal.....	78
3.4.4	Las Áreas de Regulación Homogénea.....	79
3.4.5	Protección de los recursos naturales y culturales.....	80
3.4.6	Infraestructuras.....	80
3.5	Planes territoriales de desarrollo del PIOT y otros instrumentos vigentes.....	80
3.5.1	Planes Territoriales.....	80
3.5.1.1	PTEO de Residuos de la isla de Tenerife.....	80
3.5.1.2	PTEO para la Prevención de Riesgos de Tenerife.....	81
3.5.1.3	Plan Hidrológico de Tenerife.....	94
3.6	Plan General de Ordenación de Tacoronte.....	100
3.6.1	Clase y categoría del suelo establecidas por el planeamiento municipal.....	100
3.6.2	Regímenes de las categorías de suelo.....	101
3.6.2.1	Suelo urbano.....	102



---

3.6.2.2	Suelo rústico. ....	102
3.6.3	Ordenación estructural. ....	104
3.6.4	Ordenación pormenorizada. ....	105
<b>4</b>	<b>CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO. ....</b>	<b>111</b>
4.1	Diagnóstico medioambiental. ....	111
4.2	Diagnóstico territorial. ....	111
4.2.1	El Ámbito de la Modificación Menor y su entorno. ....	111
4.2.2	El Ámbito de la Actuación 1. ....	112
4.3	Diagnóstico socioeconómico. ....	113
4.4	Condicionantes derivados de la normativa aplicable, planes, programas y proyectos. ....	113
<b>5</b>	<b>ORDENACIÓN. ....</b>	<b>115</b>
5.1	Objetivos y criterios de ordenación para el Ámbito de la Modificación Menor. ....	115
5.2	Alternativas de ordenación. ....	116
5.2.1	Alternativa 0. ....	117
5.2.2	Alternativa 1. ....	119
5.2.3	Alternativa 2. ....	122
5.3	Cumplimiento de los estándares urbanísticos por las distintas alternativas. ....	124
5.4	Justificación de la selección de la alternativa. ....	139
5.5	Ordenación pormenorizada. ....	143
5.5.1	Trama urbana. ....	143



5.5.2	Usos principales y pormenorizados.....	144
5.5.3	Condiciones de la edificación. ....	145
5.5.4	Condiciones de gestión urbanística.....	146
5.5.4.1	Actuación de dotación. ....	146
5.5.4.2	Expropiación. ....	152
5.5.5	Infraestructuras.....	154
5.5.5.1	Infraestructura viaria.....	154
5.5.5.2	Infraestructura eléctrica. ....	155
5.5.5.3	Infraestructura de telecomunicaciones. ....	155
5.5.5.4	Infraestructura hidráulica. ....	156
5.5.5.5	Infraestructura de riego. ....	156
5.5.5.6	Infraestructura de recogida de aguas pluviales.....	157
5.5.5.7	Infraestructura de saneamiento.....	157
5.6	Justificación del cumplimiento de la legislación y la normativa vigente.....	158
5.6.1	Límites a la potestad de modificación.....	158
5.6.2	Límites de la potestad del planeamiento urbanístico. ....	158
5.6.3	Reserva de edificabilidad residencial para viviendas protegidas.....	159
5.6.4	Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación. ....	159
5.6.5	Densidad máxima.....	160
5.6.6	Edificabilidad bruta máxima. ....	160



---

5.6.7	Reservas mínimas de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos. ....	161
5.6.8	Dotación de espacios libres en proporción a la población. ....	161
5.6.9	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: .....	162
5.6.9.1	Las Áreas de Regulación Homogénea. ....	162
5.6.9.2	Protección de los recursos naturales y culturales. ....	163
5.6.9.3	Infraestructuras. ....	163
5.6.10	Plan Hidrológico de Tenerife.....	164
5.6.10.1	Aplicación del programa HEC-RAS en el tramo del barranco de Guayonge que cruza la calle prolongación César Manrique. ....	164
5.6.11	Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.....	172
<b>6</b>	<b>NORMATIVA.....</b>	<b>175</b>
<b>7</b>	<b>PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. ....</b>	<b>179</b>
<b>8</b>	<b>ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. ....</b>	<b>181</b>
8.1	Objetivo y consideraciones generales. ....	181
8.2	Importe económico de las obras de urbanización.....	182
8.3	Honorarios profesionales. ....	182
8.4	Indemnizaciones. ....	183
8.5	Viabilidad de la actuación.....	208
<b>9</b>	<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>209</b>
9.1	Objetivo y consideraciones generales. Marco normativo. ....	209



9.2	Características generales.....	209
9.3	Asignación de usos y aprovechamientos.....	210
9.4	Estudio sostenibilidad económica.....	210
9.4.1	Costes de mantenimiento por la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto.....	210
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.....	211
9.5	Conclusión.....	212
<b>10</b>	<b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....</b>	<b>213</b>
10.1	Planos (.pdf).....	213
10.1.1	Planos de información y ordenación territorial y urbanística.....	213
10.2	Bases de datos geográficas (.shp).....	214
10.2.1	Bases de datos geográficas de información y ordenación territorial y urbanística.....	214
10.2.2	Contenido de los shapes.....	216
10.2.2.1	A1_MM_T_I_Ambito.....	216
10.2.2.2	A1_MM_T_I_Ambito_Alt2.....	216
10.2.2.3	A1_MM_T_I_Usos.....	216
10.2.2.4	A1_MM_T_I_Edificaciones.....	217
10.2.2.5	A1_MM_T_I_EstructuraPropiedad.....	217
10.2.2.6	A1_MM_T_I_Afecciones.....	218
10.2.2.7	A1_MM_T_I_CertificadosCatastrales.....	218



10.2.2.8	A1_MM_T_I_InfrViaria.....	219
10.2.2.9	A1_MM_T_I_InfrEléctrica.....	219
10.2.2.10	A1_MM_T_I_InfrHidráulica_Dep.....	219
10.2.2.11	A1_MM_T_I_InfrHidráulica_Redes.....	220
10.2.2.12	A1_MM_T_I_InfrSaneamiento_Redes.....	220
10.2.2.13	A1_MM_T_O_Alternativa0.....	220
10.2.2.14	A1_MM_T_O_Alternativa1 y A1_MM_T_O_Alternativa2.....	220
10.2.2.15	A1_MM_T_O_ClasifSuelo.....	221
10.2.2.16	A1_MM_T_O_Usos.....	221
10.2.2.17	A1_MM_T_O_ParámetrosUrb.....	221
10.2.2.18	A1_MM_T_O_Alineaciones.....	222
10.2.2.19	A1_MM_T_O_Rasantes.....	222
10.2.2.20	A1_MM_T_O_Disposición.....	222
10.2.2.21	A1_MM_T_O_Gestión.....	222
10.2.2.22	A1_MM_T_O_InfrViaria.....	222
10.2.2.23	A1_MM_T_O_InfrViaria_Planta.....	223
10.2.2.24	A1_MM_T_O_InfrEléctrica.....	223
10.2.2.25	A1_MM_T_O_InfrTelecomunicaciones,.....	223
	A1_MM_T_O_InfrHidráulica,.....	223
	A1_MM_T_O_InfrRiego y.....	223



---

ÍNDICE

A1_MM_T_O_InfrPluviales.....	223
11 EQUIPO REDACTOR.....	224
12 FUENTES .....	224

**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 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)”, 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 al sur del 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. Al igual que la mayoría de los núcleos integrados en la Comarca y en la isla, es un asentamiento generado a partir del desarrollo, fundamentalmente residencial, de una estructura rural cuyo crecimiento se produce a borde de los caminos existentes.

El núcleo urbano es atravesado de este a oeste por la 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 y de torpe articulador de la trama urbana que genera.

Con respecto al sistema viario, en la zona sur del Casco Urbano de Tacoronte donde se encuadra el Ámbito de la Modificación Menor, se reconocen ciertos problemas y carencias de movilidad, accesibilidad y funcionalidad en el diseño urbano. Siendo un claro objetivo de este núcleo completar su trama urbana en la zona de la Modificación Menor, implementando y rematando los ejes viarios este-oeste, a cota relativamente constante, dando así 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 estos 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 las dos aceras de una vía que debiera ser tratada como el eje vertebrador de los usos 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 en el sistema viario 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 simultáneamente, 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 solución de continuidad 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.



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 que se presentan en la actualidad y sus escalas, 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 Casco Urbano Suroeste 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, norte-sur, cuyo origen son antiguos caminos rurales.

El Ámbito de la Modificación Menor tiene una superficie de 34,23 Ha (34.230,45 m<sup>2</sup>), 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.

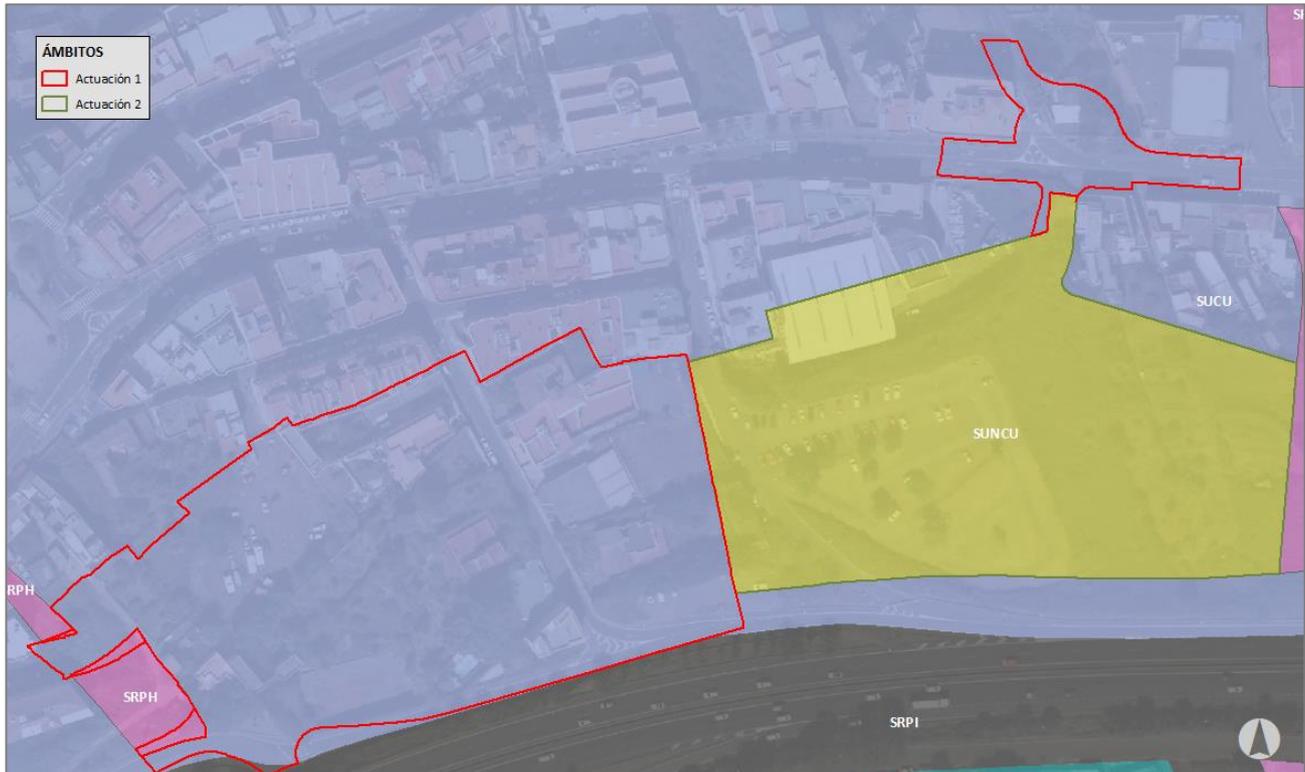
El perímetro encierra una superficie de suelo residual “casi vacante”, cuyo límite al norte son las traseras de las edificaciones con fachada principal a la Carretera General y al sur, una delimitación muy clara y rotunda por el paso de la Autopista del Norte. Casi la totalidad de las escasas edificaciones incluidas en el Ámbito se localizan en torno a la calle Las Higueras.

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 torno a la calle Las Higueras, 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 única y pequeña 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 marcados por las distintas características territoriales y administrativas 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.



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 1 de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”.

El Ámbito de la Actuación 1 es discontinuo. Su superficie total asciende a 18.970 m<sup>2</sup>, lo que representa el 55% del suelo delimitado por la Modificación Menor. El sub-ámbito suroeste tiene una extensión de 17.152 m<sup>2</sup>, y el noreste, 1.818 m<sup>2</sup>.



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

El sub-ámbito suroeste linda al este con el Ámbito de la Actuación 2, coincidente con la UA-21 Camacho delimitada por el PGO de Tacoronte; al sur, con la actual Vía de servicio de la Autopista del Norte, TF-5; al oeste, con el barranco La Cumbre; y al norte, con las traseras de las edificaciones existentes con frente a la calle de Las Higueras. Y, el sub-ámbito noreste está ubicado en el encuentro entre la Carretera General del Norte, TF-152, y la calle Familia Quesada Sánchez.

Por el sub-ámbito suroeste, únicamente discurre un viario por su interior: la calle La Higuera, que lo atraviesa de norte a sur. Por el sur de la delimitación de este sub-ámbito, la Vía de servicio de la Autopista del Norte, TF-5, bordea la Actuación y, en algunos tramos, está incluida en esta.

Por su parte, el sub-ámbito noreste describe un círculo que pretende dar cabida a una rotonda que articulará las comunicaciones entre la Carretera General del Norte, TF-152, la calle Familia Quesada Sánchez y el viario del Ámbito de la Modificación Menor. Estos viarios constituyen el sub-ámbito, que también invade escasamente las parcelas de la Estación de Servicio y del edificio plurifamiliar de la esquina, y gran parte de la propiedad situada al noreste del cruce.



La Actuación 1 afecta a 27 propiedades, en las que se cuentan 14 de las parcelas con edificaciones. Una elevada proporción de suelo no está edificado, alrededor del 85%, destinado en gran parte de este a espacios libres privados y a dos bolsas de aparcamiento provisionales, el suelo restante es viario y parcelas sin un uso actual.

Con respecto a las edificaciones, mayoritariamente se destinan al uso residencial. Sumándose una edificación de uso comercial y dos infraestructuras: eléctrica, un centro de transformación, e hidráulica, un depósito.



---

## 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”.*



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.*



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. (...)*



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 1 de la Modificación Menor del PGO: “Ámbito Casco Urbano Suroeste”.

La Actuación 1 de la Modificación Menor “Ámbito Casco Urbano Suroeste” delimita dos sub-ámbitos: noreste y suroeste. Estos sub-ámbitos, a su vez, se dividen en función del sistema de gestión u obtención que se determine para su desarrollo. Así, se delimita una actuación de dotación y cuatro recintos que se obtendrán por expropiación.

##### 0.4.2.1 Actuación de dotación.

Respaldada por el artículo 137.f) de la Ley 4/2017, que establece como una de las determinaciones de la ordenación pormenorizada la delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano sujetos a actuaciones sobre el medio urbano; la Actuación 1 de la Modificación Menor establece un ámbito de actuación sobre el medio urbano.



Las actuaciones sobre el medio urbano vienen definidas en el artículo 2 del 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 (en adelante, L 7/2015) de la siguiente forma:

*“1. Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.*

*A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7 (...)”.*

A su vez, en el artículo 7, también de la L 7/2015, se diferencia entre las actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones edificatorias:

*“1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*

*a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

*1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

*2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

*b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*

*2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:*

*a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.*

*b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (...)”.*



En consecuencia, según la legislación estatal, una de las intervenciones incluidas en el ámbito delimitado por la Actuación 1 de la Modificación Menor, se ajusta a la definición de actuación de dotación dentro de las denominadas actuaciones de transformación urbanística.

Por su parte, en la legislación autonómica, según el artículo 302 de la L4/2017, las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en: a) rehabilitación edificatoria, b) reforma o renovación urbana; y c) actuaciones de dotación. Y como ya se ha indicado, según el contenido de la Ley estatal, la intervención estudiada en este apartado es una actuación de dotación.

Prosiguiendo con el encuadre de la intervención en la L4/2017, hay que indicar que, según su artículo 305, la modalidad que corresponde es la de iniciativa pública, que tiene por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado, tal y como indican los objetivos establecidos para la Modificación Menor.

#### 0.4.2.2 Expropiación.

En el Ámbito de la Actuación 1 se incluyen varios recintos cuya obtención se llevará a cabo, en el caso de que su titularidad sea privada, mediante expropiación. Si los suelos incluidos en los mencionados recintos resultaran de titularidad pública, se procedería a solicitar la autorización necesaria para el desarrollo del planeamiento a la Administración correspondiente.

La delimitación de ámbitos de expropiación fuera de las actuaciones en ámbitos sistemáticos es la práctica habitual, con una gran tradición legal y regulada por la legislación vigente, para aquellas intervenciones respaldadas por el interés general y financiadas con fondos públicos, como en este caso es la ejecución de infraestructura viaria.

#### 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 evaluación ambiental estratégica 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 1 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, suelo rústico de protección hidrológica y una pequeña superficie como suelo rústico de protección de infraestructuras.

- Con fecha de febrero de 2008, se elabora el “Proyecto de Trazado del Tercer Carril de la TF-5: Tramo Guamasa – Orotava”. Este proyecto 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, con la finalidad de resolver la problemática de la zona en conjunto y para obtener una ordenación en coherencia y compatibilidad con la resultante en la UA-21 Camacho, 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 1962<sup>1</sup>, 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.

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> )	% (respecto al Ámbito MM)	Uso pormenorizado	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	% (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%
<b>TOTAL</b>	<b>34.968,21</b>				

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de extensión. Y al este, se reconoce con facilidad una bolsa de suelo agrícola abandonado, que tiene una superficie de 7.450 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	% (respecto al Ámbito MM)	Uso específico	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	% (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 m<sup>2</sup>, 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 1.

Los usos presentes en el Ámbito de la Actuación 1 y la jerarquía establecida para ellos es la siguiente:

JERARQUÍA DE USOS EXISTENTES EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN 1 DE LA MOD. MENOR			
Usos principales	Usos pormenorizados	Usos complementarios y/o específicos	
Primario	Agrícola	Cultivo de frutales	
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 la Actuación 1 del Ámbito de estudio. Elaboración propia.

En el Ámbito de la Actuación 1, los dos usos principales mayoritarios son el residencial y el de infraestructuras, ocupando un 55 y un 36% de la superficie respectivamente, casi la totalidad de la superficie delimitada (91%). Los restantes usos principales: primario, medioambiental y terciario, están representados en un porcentaje muy reducido: 2,3%, 3% y 3,3%.

Uso principal	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	% (respecto al Ámbito A1)	Uso pormenorizado	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	% (respecto al Ámbito A1)	% (respecto al uso)
Primario	433,61	2,27%	Agrícola	433,61	2,27%	100,00%
Medioambiental	583,64	3,06%	De conservación ambiental	583,64	3,06%	100,00%
Residencial	10.496,71	55,04%	Vivienda colectiva	2.410,18	12,64%	22,96%
			Vivienda unifamiliar	8.086,53	42,40%	77,04%
Terciario	623,75	3,27%	Comercio minorista	623,75	3,27%	100,00%
Infraestructura	6.934,23	36,36%	Energía	145,83	0,76%	2,10%
			Hidráulica	499,59	2,62%	7,20%
			Viaria y de transporte	6.288,81	32,97%	90,69%
<b>TOTAL</b>	<b>19.071,94</b>					

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 de los usos principales minoritarios, se puede indicar que:

- Destinada a uso primario, únicamente hay una parcela, al oeste del Ámbito, de 433 m<sup>2</sup> reservada a la agricultura, específicamente al cultivo de frutales.
- El suelo cuyo uso principal es el medioambiental, localizado al oeste, se pormenoriza como de conservación ambiental y, de forma específica, barranco, con una superficie de 583 m<sup>2</sup>.
- Y, con respecto al uso terciario, hay una pieza de uso comercial minorista, cuya superficie asciende a 623 m<sup>2</sup>, ubicada en la zona central del Ámbito de la Actuación 1.



Distribución de usos principales existentes en el Ámbito de la Actuación 1.  
Elaboración propia.

El uso de infraestructuras es el segundo en extensión del Ámbito, ocupando casi  $7.000 \text{ m}^2$  (el 36% del total). Entre las infraestructuras incluidas en la delimitación hay: un centro de transformación de  $146 \text{ m}^2$ , ubicado al oeste; un depósito de agua de  $500 \text{ m}^2$  en la zona central; y la infraestructura viaria y de transporte con una superficie de  $6.288 \text{ m}^2$  que se extiende por todo el Ámbito, tanto en el sub-ámbito este como en el oeste.

La propia infraestructura viaria y de transporte se distribuye en:  $3.257 \text{ m}^2$  de viario público,  $90 \text{ m}^2$  de viario privado y casi  $3.000 \text{ m}^2$  de aparcamiento provisional dividido en dos bolsas, una al este y otra al oeste del sub-ámbito oeste.

Por último y como se observa con total claridad en la imagen anterior, el uso residencial es uso principal mayoritario, ocupando más de la mitad de la superficie:  $10.496 \text{ m}^2$  (el 55%). Este uso principal, a su vez, se divide en dos usos pormenorizados: vivienda colectiva y vivienda unifamiliar.



Distribución de usos pormenorizados existentes en el Ámbito de la Actuación 1.  
Elaboración propia.

El uso pormenorizado de vivienda colectiva se concentra en la zona central, zona este del sub-ámbito oeste, con una extensión de 2.410 m<sup>2</sup>, que equivale al 12,64% de la totalidad del Ámbito.

Por su parte, el uso de vivienda unifamiliar está presente en toda la extensión de los dos sub-ámbitos, con una superficie de 8.086 m<sup>2</sup> representa el 42,4% de los usos pormenorizados, erigiéndose como el uso pormenorizado con mayor presencia, como consecuencia lógica de su ubicación y de los usos del entorno.

Los usos complementarios al uso residencial, presentes en el Ámbito, son el comercial minorista para la vivienda colectiva y el de almacén para la vivienda unifamiliar.

### 1.3 Inventario de edificaciones e infraestructuras existentes.

#### 1.3.1 Edificaciones existentes.



Edificaciones existentes en el Ámbito de la Actuación 1.  
Elaboración propia.

En el Ámbito de la Actuación 1 están incluidas un total de 11 edificaciones. Se localizan, la mayoría, en torno a la calle Las Higueras, y el resto, en torno al viario privado ubicado al oeste y en el margen norte de la Carretera General del Norte, TF-152.

Los usos principales que en ellas se desarrollan son el residencial en 10 edificaciones, y el terciario en 1. Los usos pormenorizados son el de vivienda colectiva (4) y vivienda unifamiliar (6), en el caso del uso residencial, y comercial (1), para el terciario. Y, por último, el único uso complementario presente es el de almacén para el uso de vivienda unifamiliar.

Casi la totalidad de las edificaciones son anteriores a los años 80, exceptuando la destinada al uso comercial que data de 1.988. Cinco de ellas son de principios de los años 70, construidas en torno a la actual calle Las Higueras. El resto están fechadas en el año 40, 50 y 65, resaltando una pequeña afección a una edificación construida en 1.894 junto a la que hoy se conoce como la Carretera General del Norte.

La tipología característica es la de edificación aislada. Algunas han sido clasificadas como edificaciones adosadas o entre medianeras pero, dada la gran superficie dedicada a espacios libres, si no se conoce la estructura de la propiedad y se hace un estudio exhaustivo no se aprecia.

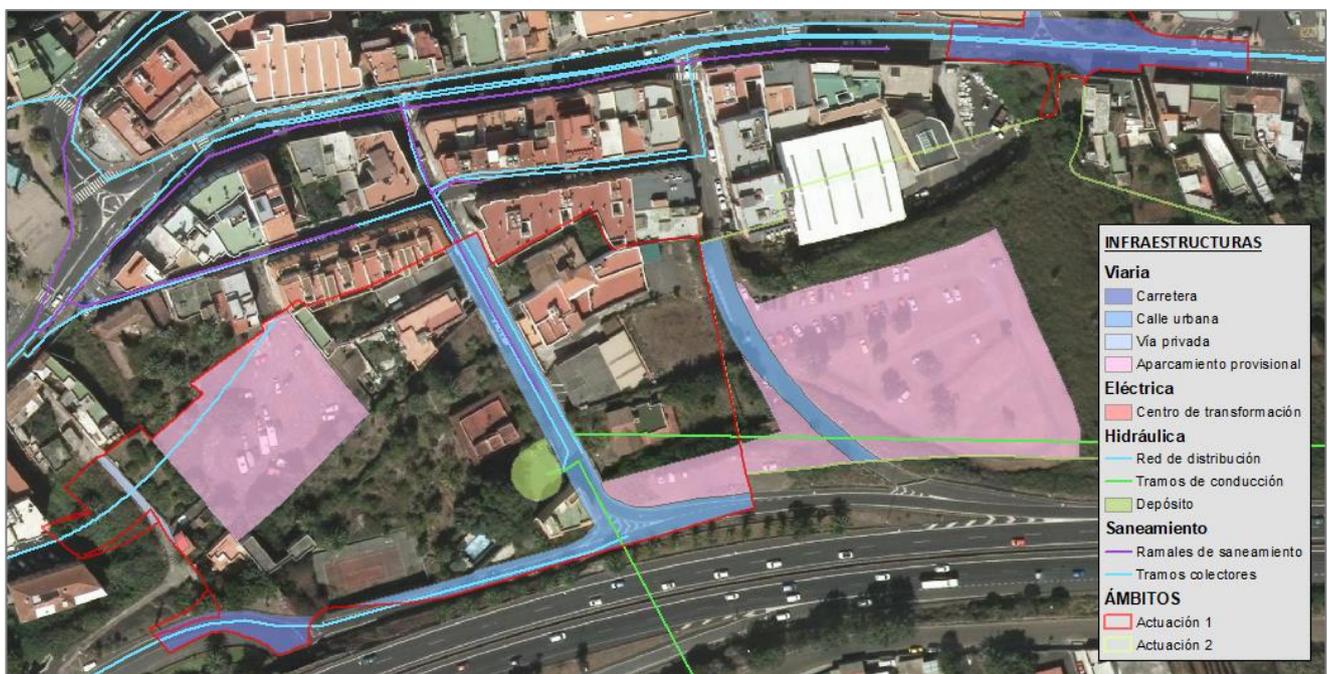
La altura predominante de las edificaciones es de 1 o 2 plantas, exceptuando un edificio plurifamiliar localizado al sur del Ámbito, junto a la Vía de servicio de la TF-5, que cuenta con 4 alturas.

La totalidad de las edificaciones es de titularidad privada y la superficie construida de la mayoría se encuentra entre los 100 y los 300 m<sup>2</sup>c. Las tres que rondan los 400 m<sup>2</sup>c son el edificio comercial y dos edificios de vivienda colectiva. Y, por último, resaltan dos viviendas unifamiliares que superan los 700 m<sup>2</sup>c. Grandes solares con edificaciones muy amplias que cuentan con usos complementarios como pistas deportivas, piscina...

### 1.3.2 Dotaciones y equipamientos existentes.

En el ámbito no se han localizado dotaciones o equipamientos. No obstante, muy próximo al Ámbito por el suroeste, se localiza la Antigua Estación de Guaguas, una parcela de uso dotacional según el vigente PGO.

### 1.3.3 Infraestructuras existentes.



Infraestructuras existentes en el Ámbito de la Modificación Menor.  
Elaboración propia.

La información sobre las redes de servicio existentes en el Ámbito de la Modificación Menor "Casco Urbano Suroeste" y en su entorno próximo se ha extraído de la *Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local*.

### 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 viaria existente en el Ámbito de la Modificación Menor.  
Elaboración propia.

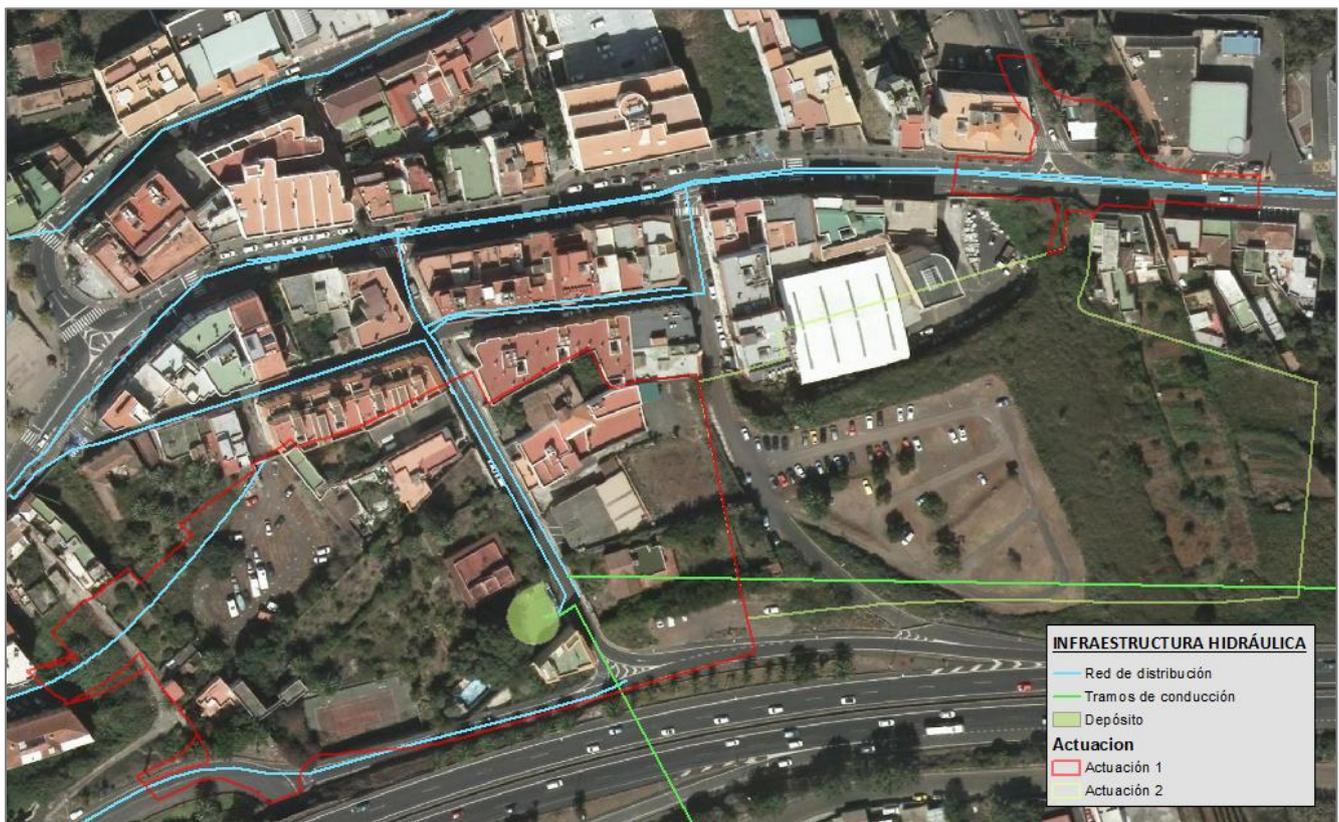
### 1.3.3.2 Infraestructura hidráulica.

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 m<sup>3</sup>.

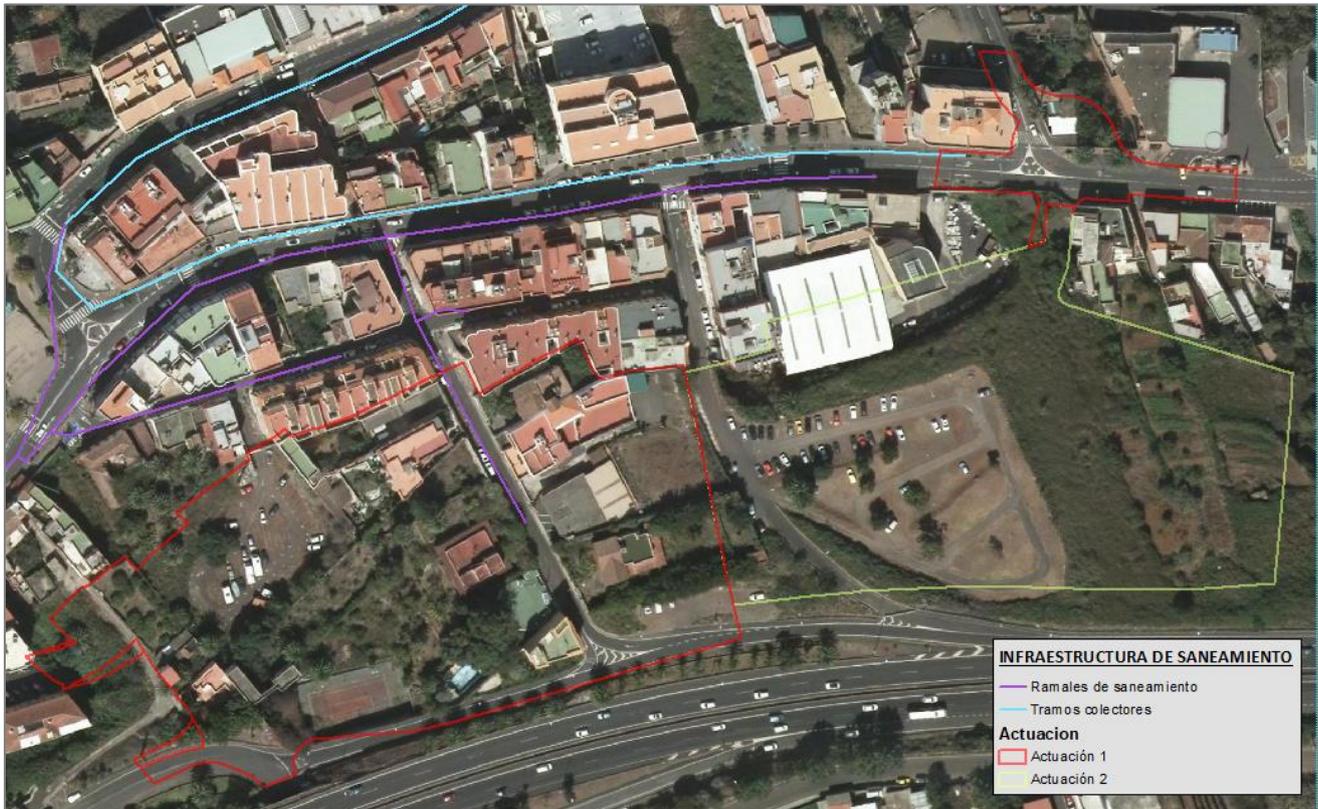
Los tramos de conducción provenientes del sur y del este discurren por el Ámbito hasta la zona del Depósito. El que viene del este, atraviesa por el sur la Actuación 2 y continúa por la delimitación de la Actuación 1 con un pequeño recorrido al este de la zona central. Y el que viene del sur, únicamente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

### 1.3.3.3 Infraestructura de saneamiento.



Infraestructura de saneamiento existente en 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.

### 1.3.3.4 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.

## 1.4 La estructura de la propiedad.

### 1.4.1 La estructura de la propiedad en el Ámbito de la Modificación Menor “Casco Urbano Suroeste”.

El Ámbito de la Modificación Menor “Casco Urbano Suroeste” 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 1 se encuentran incluidas 25 propiedades en suelo urbano con 24 titulares diferentes. Una propiedad pertenece a la Comunidad Autónoma de Canarias, otra al Ayuntamiento de Tacoronte (el depósito de agua) y el resto son privadas, una de ellas con titularidad desconocida y otras dos bajo la misma titularidad (Código de titular: 22).



Estructura de la propiedad en el Ámbito de la Actuación 1. Titularidad.  
Elaboración propia.

Las superficies de suelo de las parcelas oscilan entre los 120 m<sup>2</sup> de la más pequeña y los 4.869 de la más grande. De las 25 propiedades, 16 tienen menos de 1.000 m<sup>2</sup>, 5 entre 1.000 y 2.000 m<sup>2</sup> y de las 4 restantes, dos tienen alrededor de los 2.000 y 2 de los 4.000 m<sup>2</sup>. De estas 25 propiedades, 15 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. (...)”.*

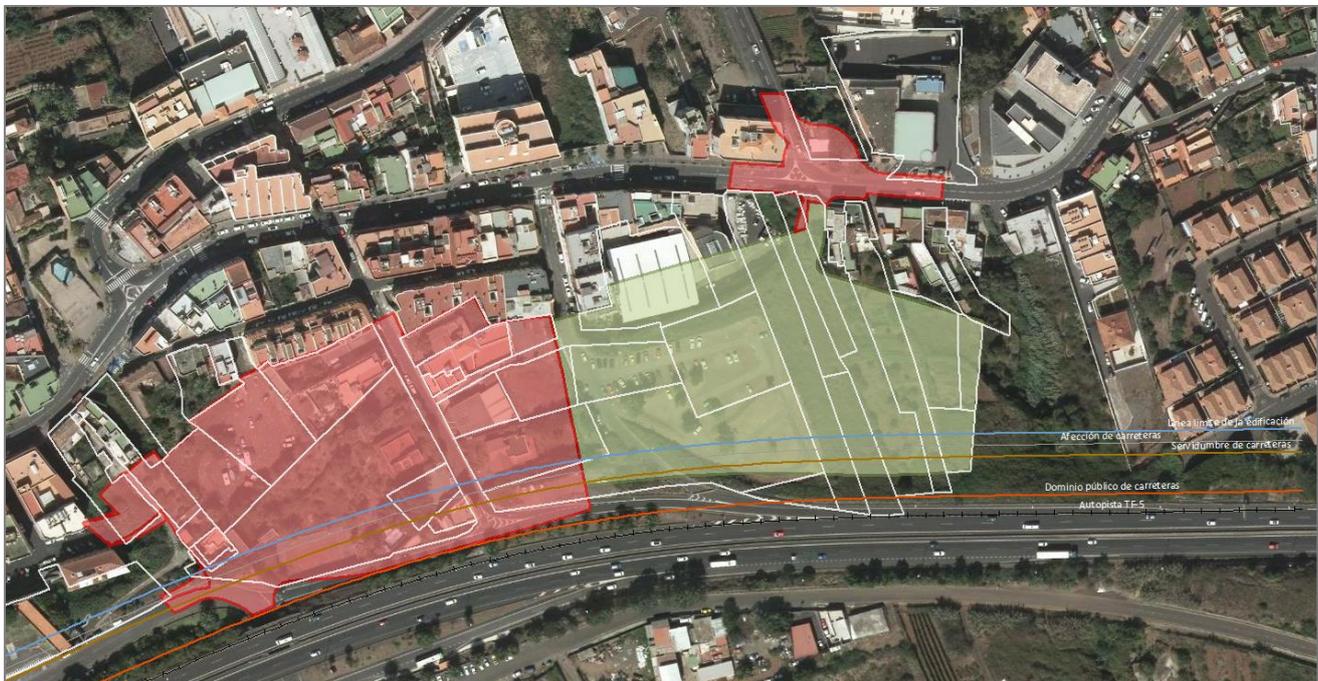
Y, en la Disposición Transitoria Segunda del mencionado Decreto 131/1995, se determinan estas distancias de forma temporal en tanto el Gobierno lleva a cabo la mencionada tarea. La Disposición Transitoria Segunda dice:

*“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 “Casco Urbano Suroeste” está incluida en el Dominio Público de Carreteras.



Específicamente, en el Ámbito de la Actuación 1 se reconocen las siguientes afecciones:

1. Con respecto a la servidumbre, hay 10 propiedades afectadas por esta: 4 en la Actuación 1.
2. En la zona de afección de carreteras se incluyen 6 pertenecientes a la Actuación 1.
3. Y, por último, 11 propiedades del Ámbito de la Modificación Menor están afectadas por la línea límite de la edificación, de las que 4 se encuentran incluidas en la Actuación 1.

#### 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.

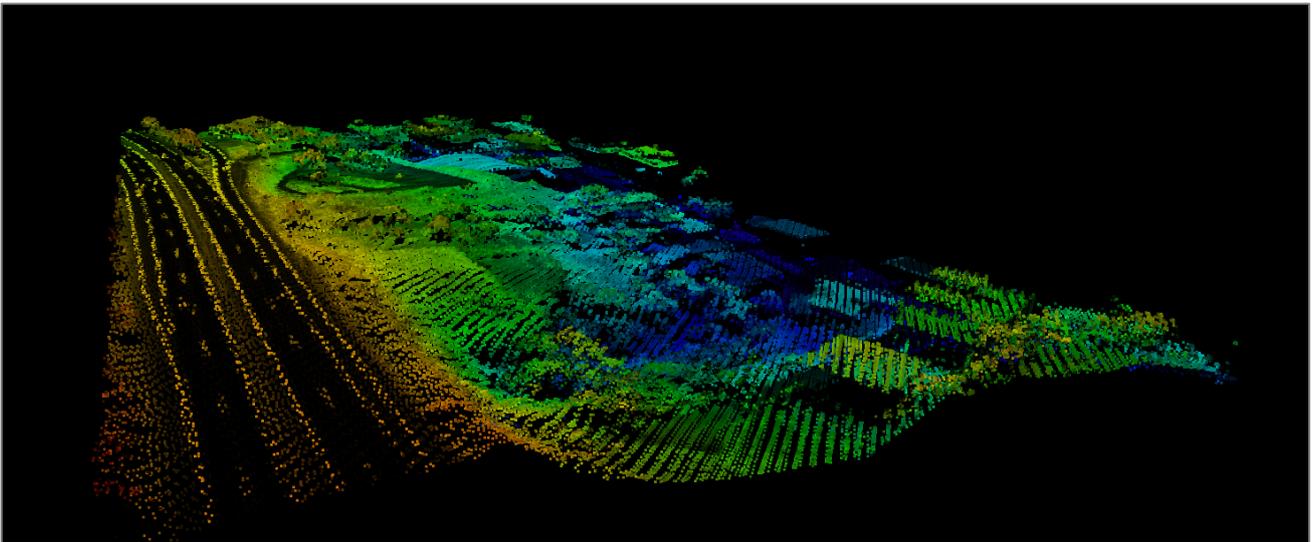
## 1.5 Análisis de integración paisajística.

Para el análisis de integración paisajística se ha optado por el estudio del **Ámbito de la Modificación Menor "Casco Urbano Suroeste"** 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, un perfil y una vista del Ámbito desde el este, como la que se muestra a continuación, 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 Casco Urbano Suroeste 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 siguientes:

- 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.



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
<b>Tacoronte (núcleo)</b>	3.675	3.733	3.692	3.681	3.692	3.738	3.727	3.748	3.725	3.817
<b>Tacoronte</b>	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
<b>TOTAL DE EMPLEOS</b>	4.915	4.846	4.706	4.588	4.528	4.541	4.694	5.074	5.337	5.300
<b>Agricultura</b>	264	251	229	165	221	200	204	220	220	225
<b>Industria</b>	398	406	420	448	444	434	458	469	476	482
<b>Construcción</b>	604	540	500	411	388	363	443	452	494	492
<b>Servicios</b>	3.649	3.649	3.557	3.564	3.475	3.544	3.589	3.933	4.147	4.101
<b>Sin especificar</b>	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).



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).



- 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).



- 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.



- 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).



- 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.



### 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 “Casco Urbano Suroeste” 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	<b>Tacoronte</b>	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	<b>El Sauzal</b>	Residencial
	Áreas urbanas: El Sauzal y Puntillo del Sol	
	<b>La Matanza</b>	Residencial
	Áreas urbanas: La Matanza de Acentejo y San Antonio (La Matanza)	
	<b>La Victoria</b>	Residencial
	Áreas urbanas: La Victoria de Acentejo, Los Bajos y Tagoro y La Resbala.	
	<b>Santa Úrsula</b>	Residencial
Áreas urbanas: Santa Úrsula, La Vera y Cuesta de La Villa.		
Núcleo III-b	<b>Ravelo</b>	Residencial
	Áreas urbanas: Ravelo	
	<b>Agua García</b>	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.



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.

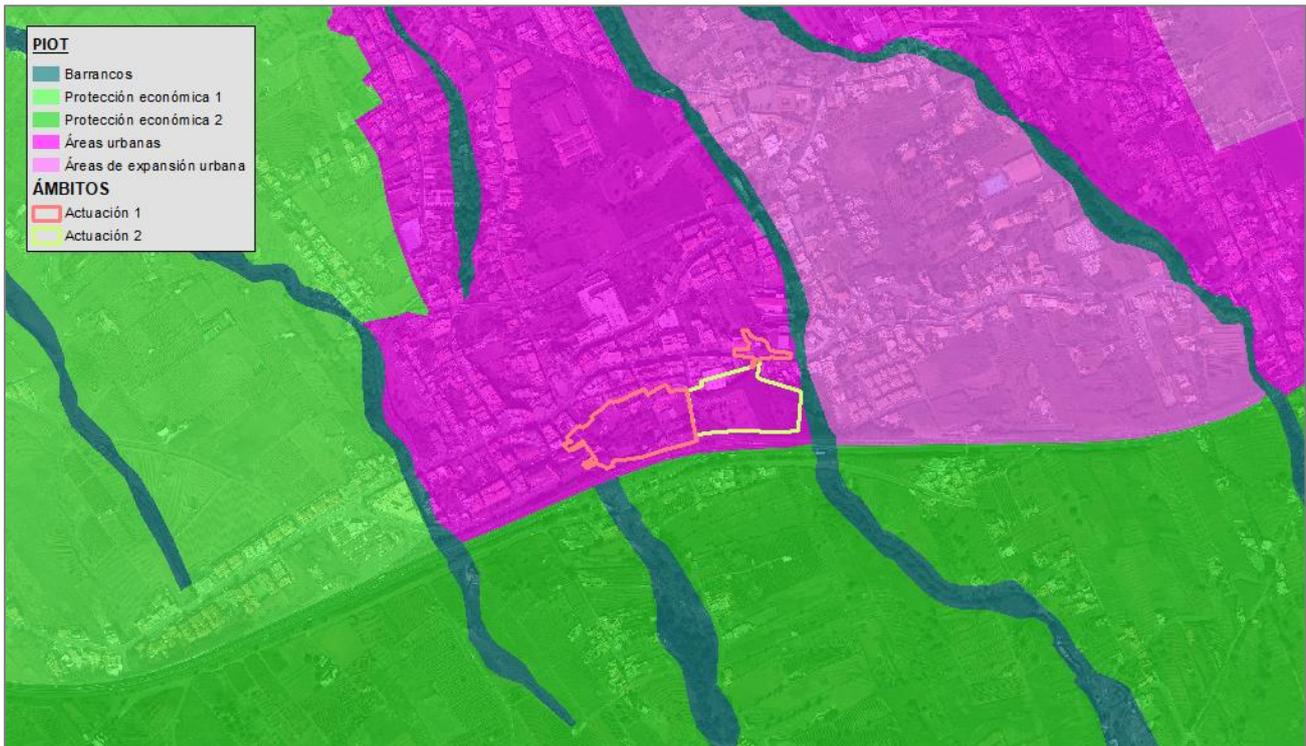
Así pues, los planes generales se conforman, desde la perspectiva del PIOT, como los instrumentos específicos que desarrollan el Modelo Insular sobre cada uno de los municipios tinerfeños. A través de las determinaciones urbanísticas del planeamiento municipal se ha de lograr dar alcance operativo concreto 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.



- 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:

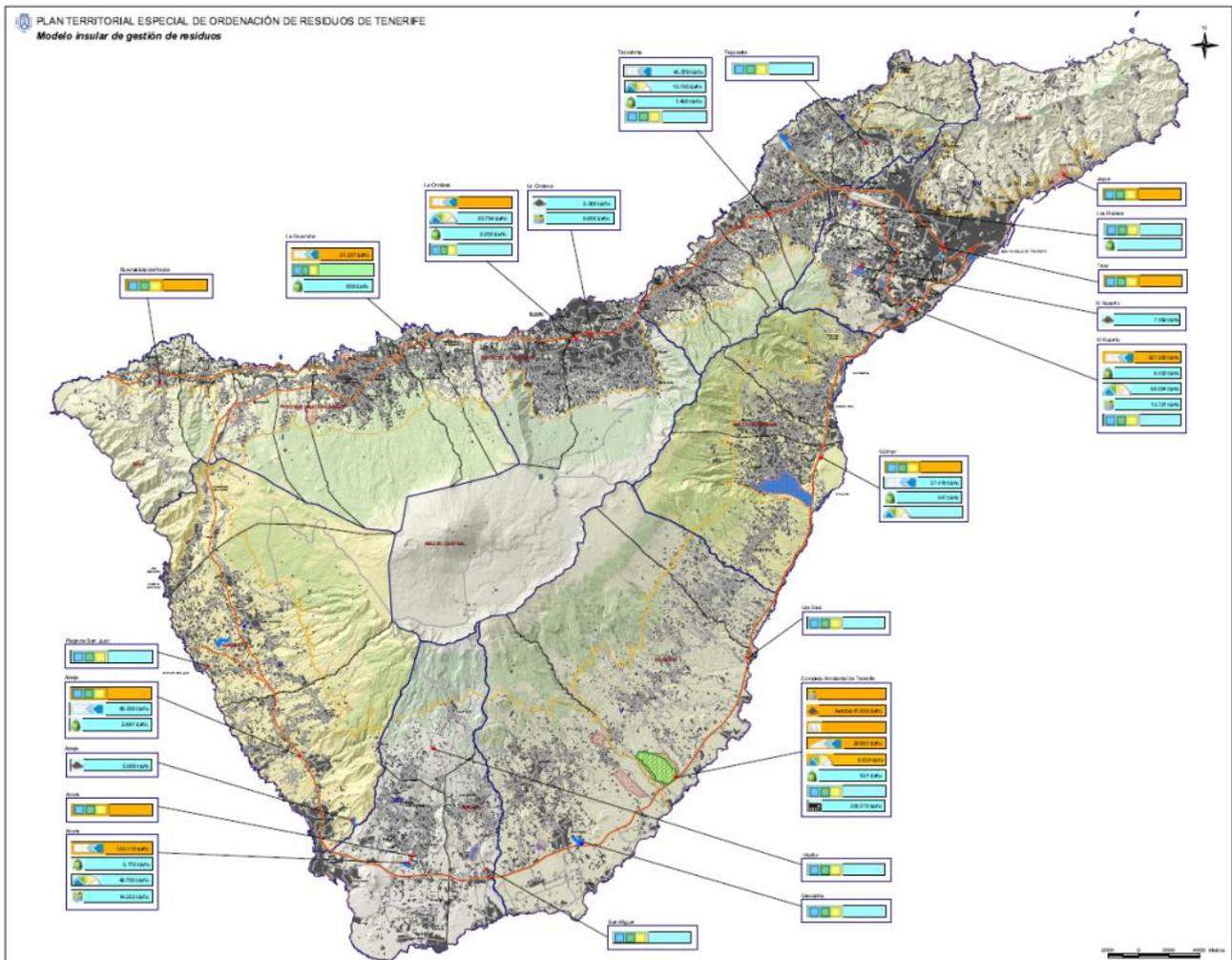
##### 3.5.1.1 PTEO de Residuos de la isla de Tenerife

(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



Modelo Insular de Gestión de Residuos. Fuente: PTEO de Residuos de la isla de Tenerife.

### 3.5.1.2 PTEO para la Prevención de Riesgos de Tenerife

(Aprobado definitivamente, B.O.C. nº 94, de 14 de mayo de 2012).

Tiene como objeto, la definición de la red insular de este tipo de instalaciones y el análisis territorial del riesgo a nivel insular, de cara a su toma de consideración por el planeamiento en sus diferentes niveles.

El contenido de este PTEO y su incidencia sobre el Ámbito de la Modificación Menor se ha tenido en cuenta en el presente documento.



## OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DE RIESGOS

Para la elaboración de este apartado se toma como fuente el propio PTE y se complementa con las siguientes fuentes:

- 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 siguientes riesgos potenciales:

- Riesgo sísmico.
- Riesgo volcánico.
- Riesgo de incendios forestales.
- Riesgos asociados a la dinámica de vertientes.
- Riesgo hidrológico.

### 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.



- 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).

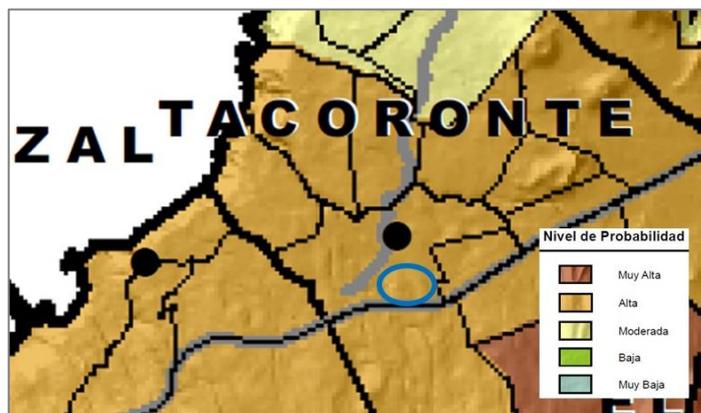
Finalmente, ambos análisis (Intensidad Máxima Potencial y Probabilidad Máxima de Afección) se han combinado considerando que la probabilidad de ocurrencia es un factor dominante sobre la Intensidad, obteniendo como resultado el Análisis de Susceptibilidad frente a Eventos Sísmicos, que se expresa también 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 1 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:

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

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

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

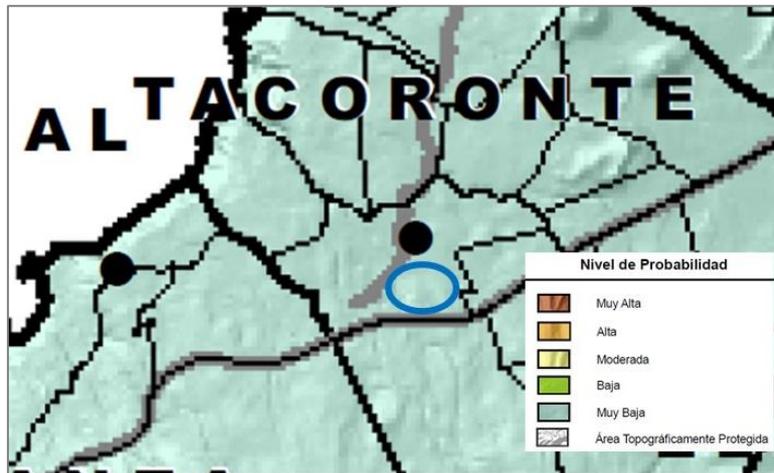
El mapa de Probabilidad frente a la invasión de coladas es la suma aritmética de los anteriores, reescalándolo para obtener cinco niveles de probabilidad de afección por eventos y agregándolo para expresar los resultados de acuerdo con los núcleos del INE.

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 1 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:

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

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

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

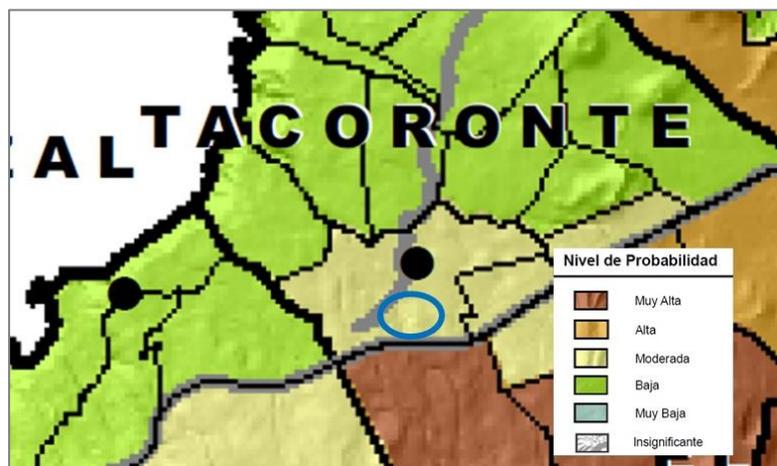
El mapa de Probabilidad frente a la caída de piroclastos resulta igualmente de realizar la suma aritmética de los anteriores, reescalándolo para obtener seis niveles de probabilidad de afección por eventos y agregándolo para expresar los resultados de acuerdo con los núcleos del INE.

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.

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 1, moderada.



PTEO para la prevención de riesgos de Tenerife.



## INCENDIOS FORESTALES

El PTEOPR de Tenerife evalúa a 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.

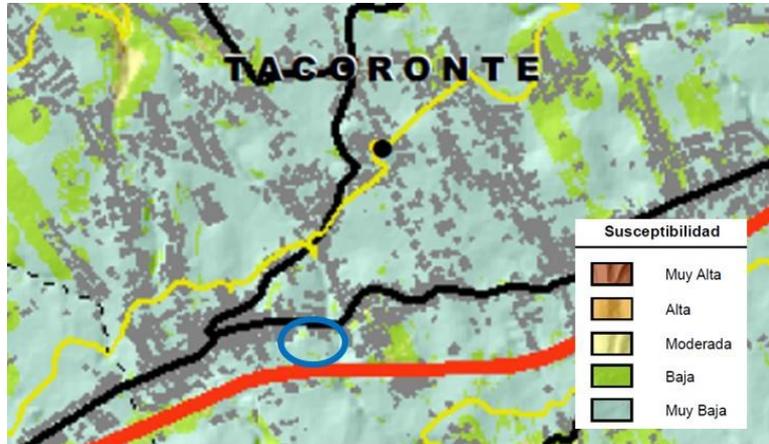
El segundo grupo de factores analizados (histórico de incendios, cultivos abandonados y barrancos), se ha combinado directamente en un mapa único que a su vez se ha añadido al anterior, con lo que se ha obtenido un mapa final de susceptibilidad frente a los incendios forestales que, por consistencia 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



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 1 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.

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.

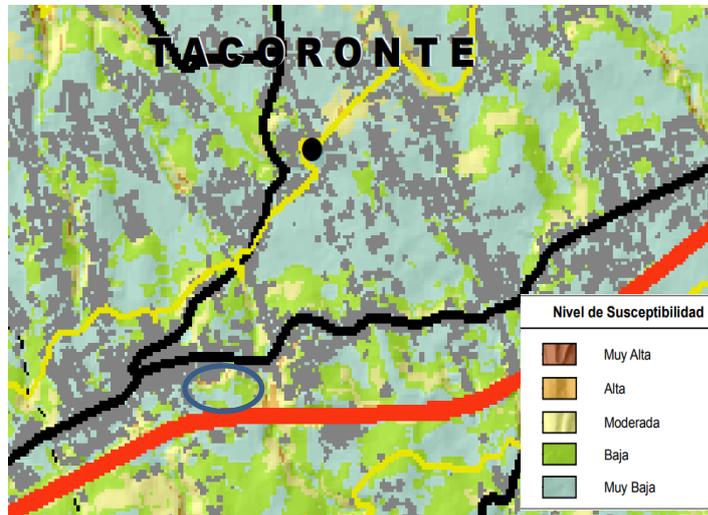
$$\text{SUSCEPTIBILIDAD VERTIENTES} = 5 \times \text{PENDIENTE (1-4)} + 5 \times \text{LITOLOGÍA (1-4)} + \frac{1}{2} \times \text{PRECIPITACIÓN (1-3)} + 2 \times \text{OBRAS PÚBLICAS (0-1)} + 2 \times \text{USOS DEL SUELO (1-5)}$$

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

Clasificación	Nivel de Susceptibilidad
	<p>ser relevantes en determinados puntos donde el trazado intersecta áreas especialmente sensibles.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Moderada	<p>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.</p> <p>También quedan incluidas dentro de esta clase zonas relativamente llanas pero en las que la compactación de los materiales no es muy grande.</p>
Baja	<p>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.</p>
Muy Baja	<p>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%.</p>

El Ámbito de la Actuación 1 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.

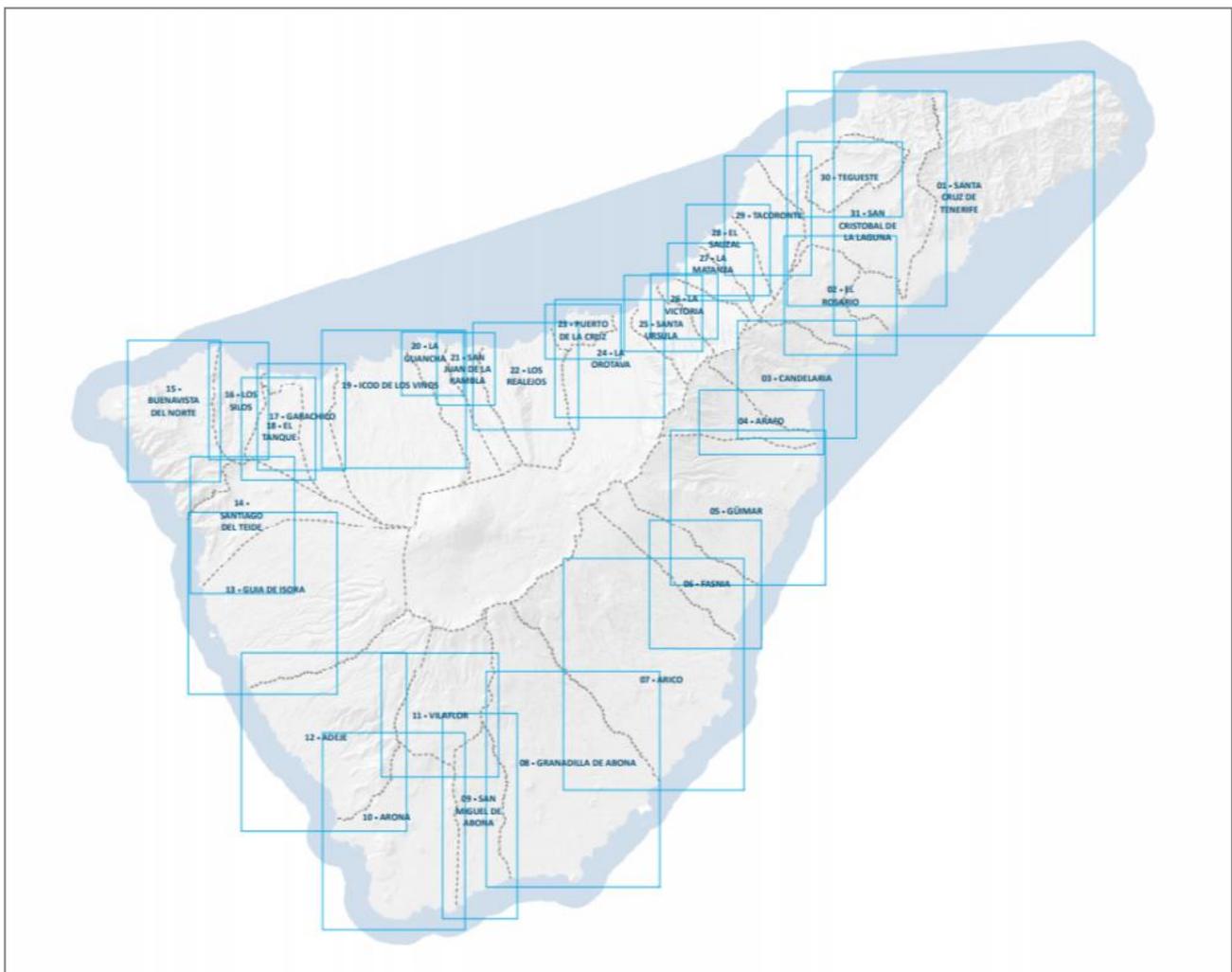
Este Plan tiene asociado unos Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación de las ARPSIs de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife, no localizándose ningún barranco próximo al área de estudio, como podría ser el Barranco de Guayonge. Aun así, se ha llevado a cabo el estudio del T-500 tomando los datos de la “Guía metodológica para el cálculo de caudales de avenida en la isla de Tenerife” en el apartado 5.6.10.1.

### 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.

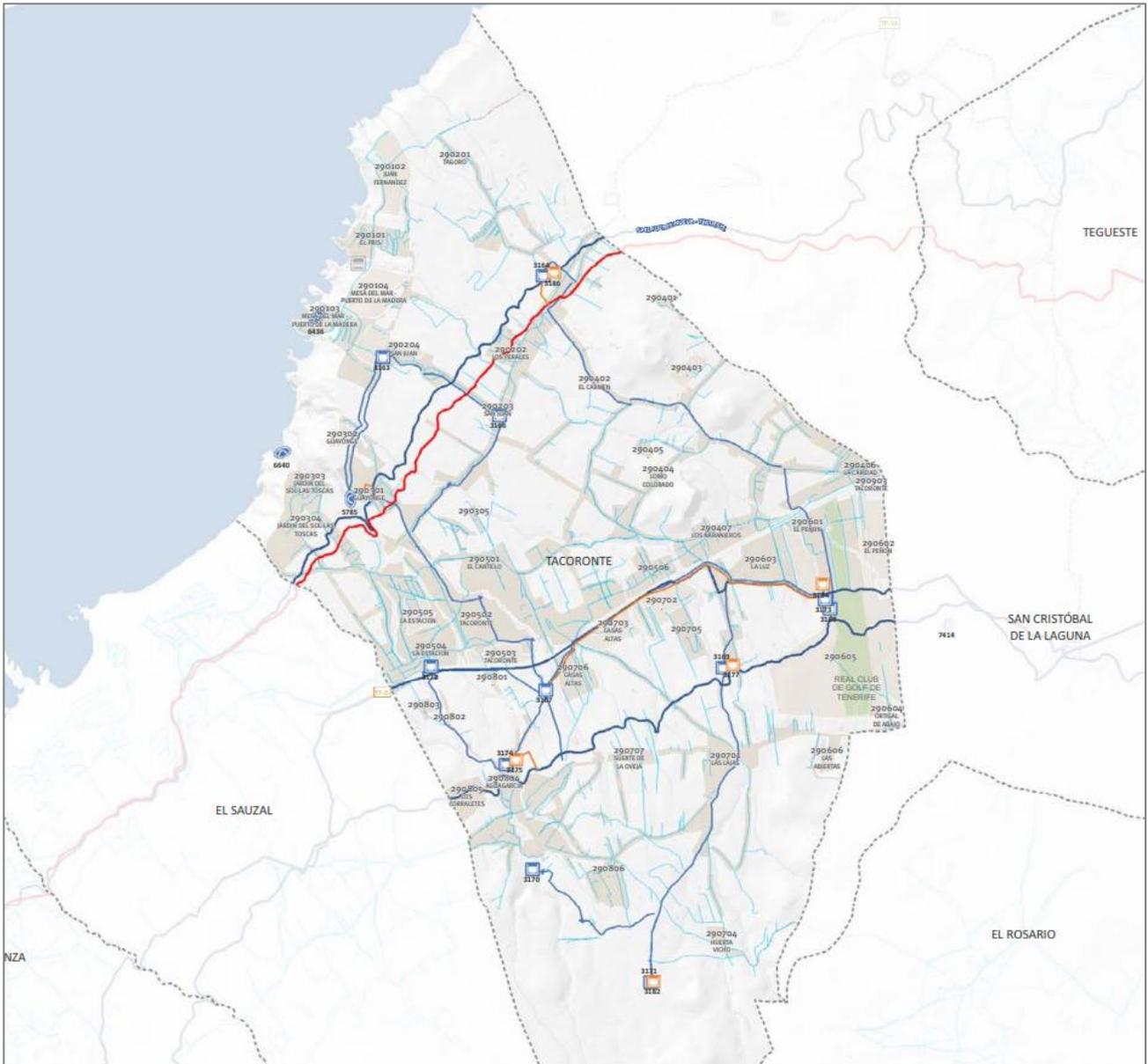
Con respecto a la red de abastecimiento de agua, el Plan Hidrológico de Tenerife delimita los siguientes Sistemas Territoriales:



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

## INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

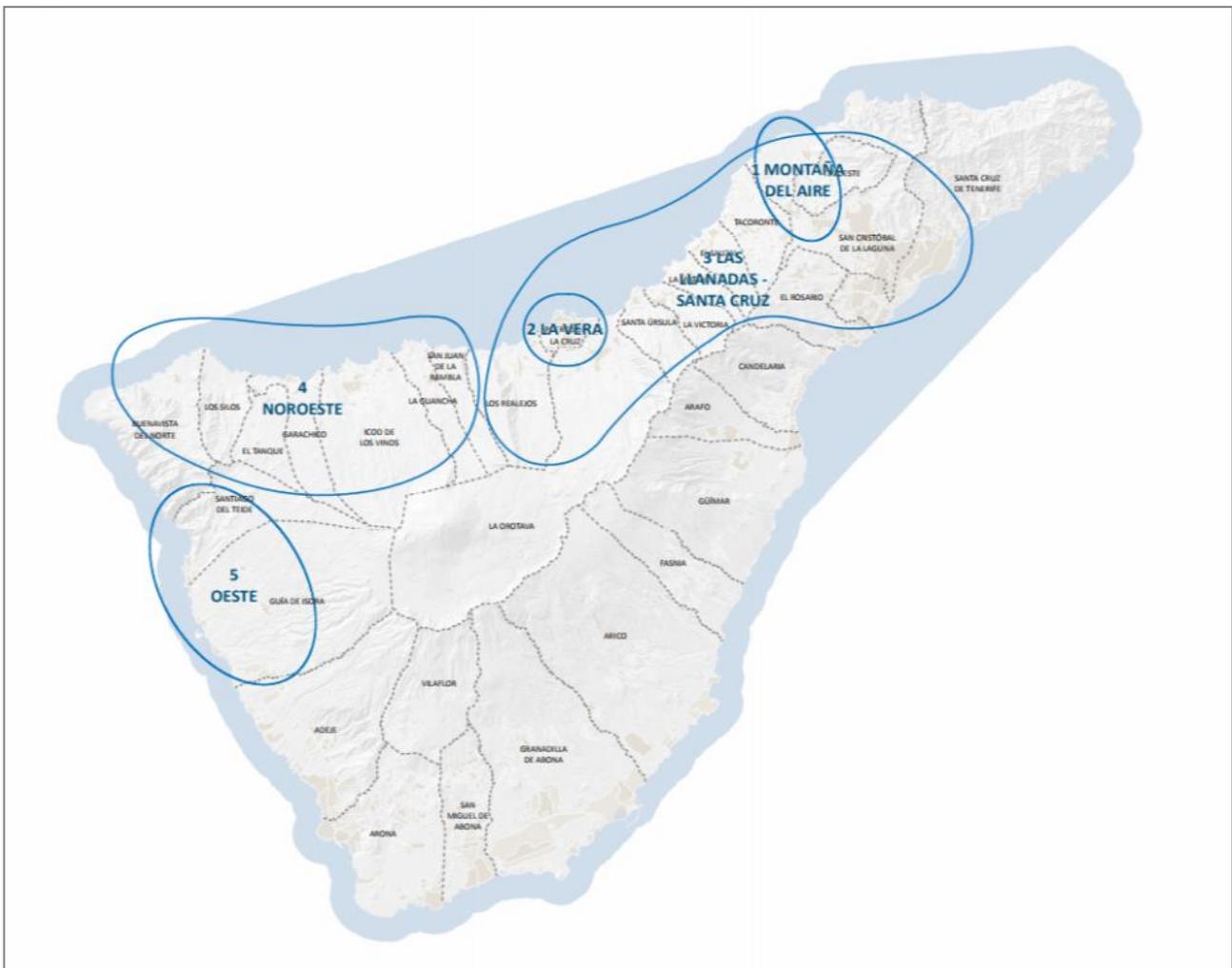
Siendo, específicamente el de Tacoronte el siguiente:



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

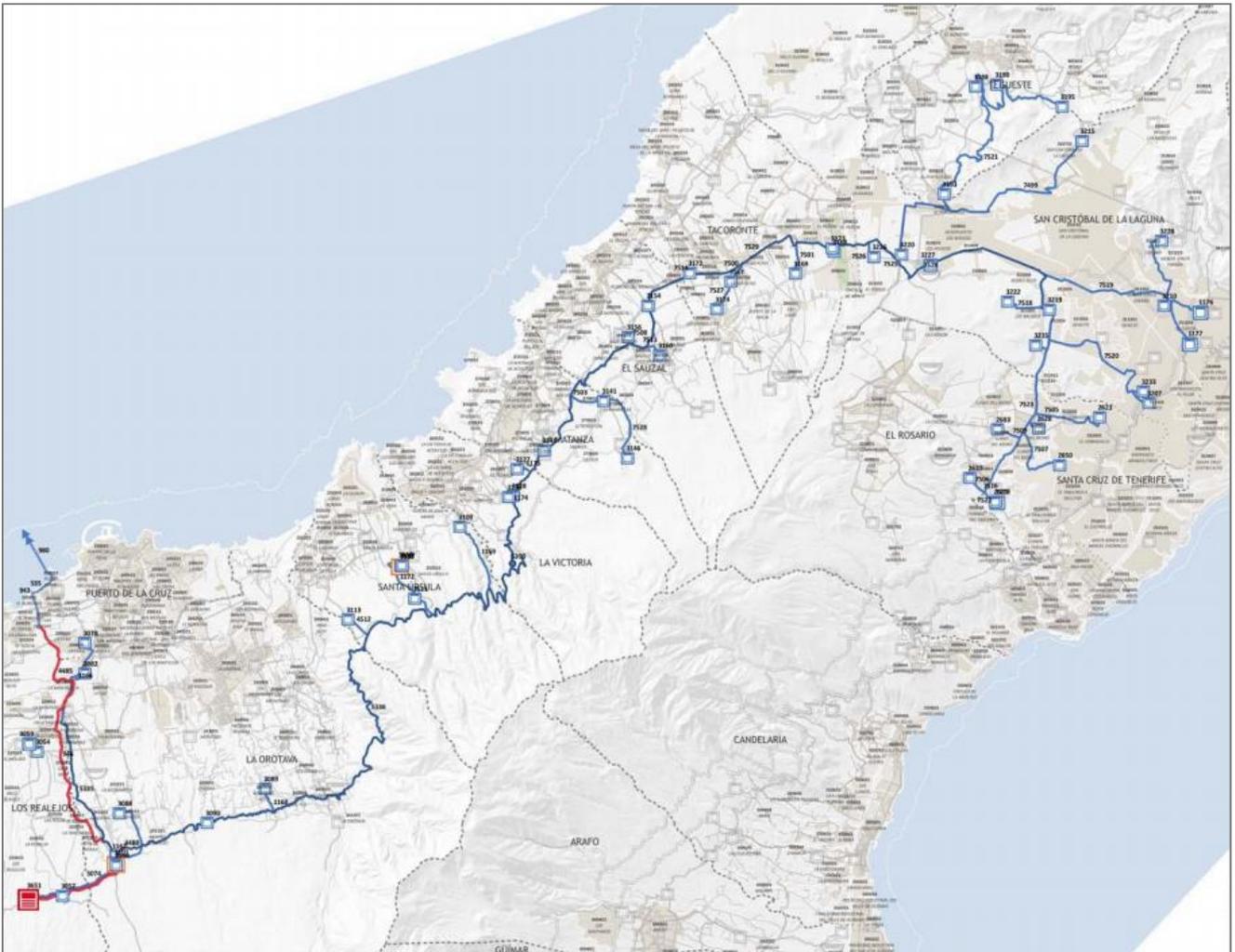
## INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

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.

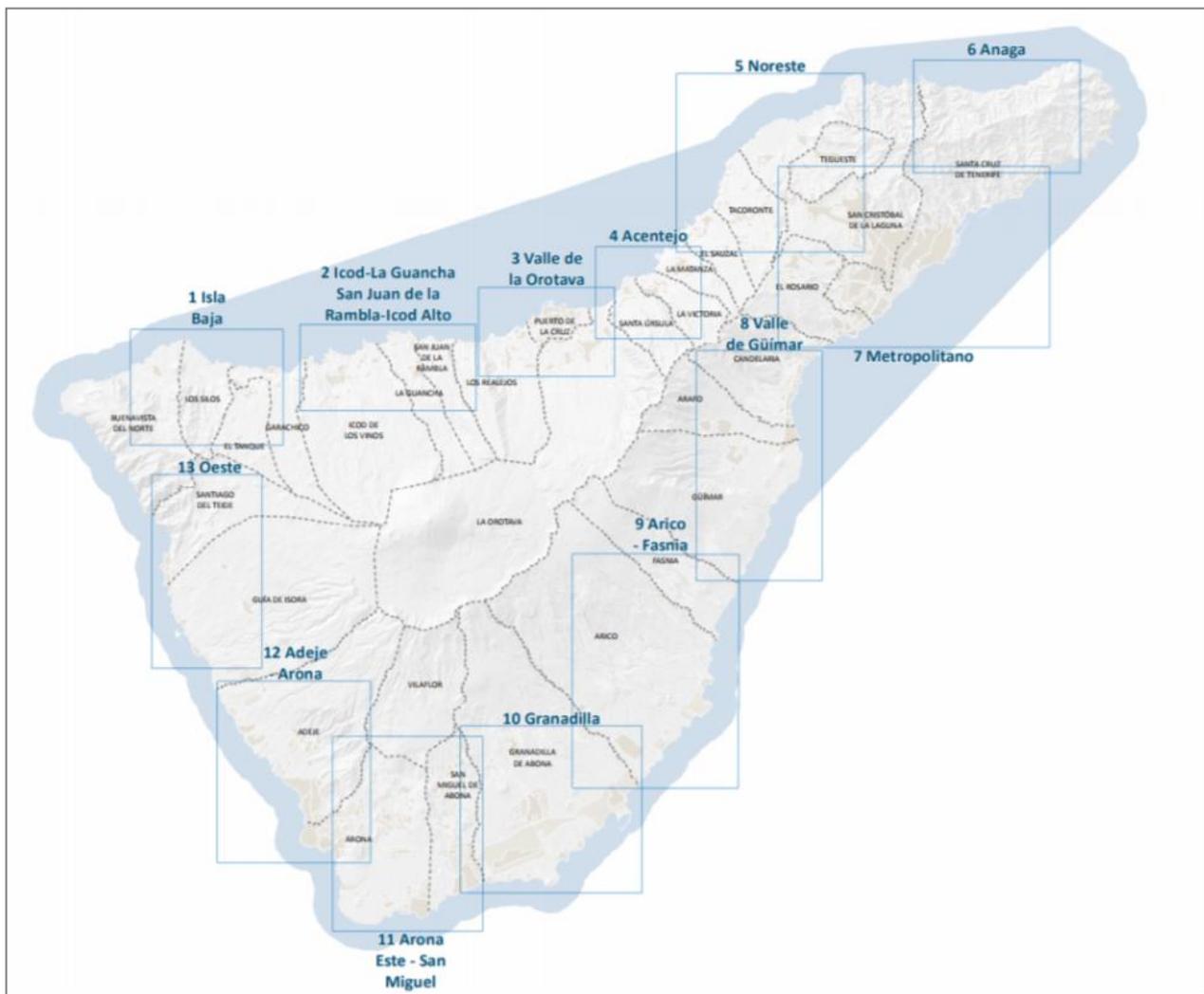
## INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE



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

## INFORMACIÓN SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

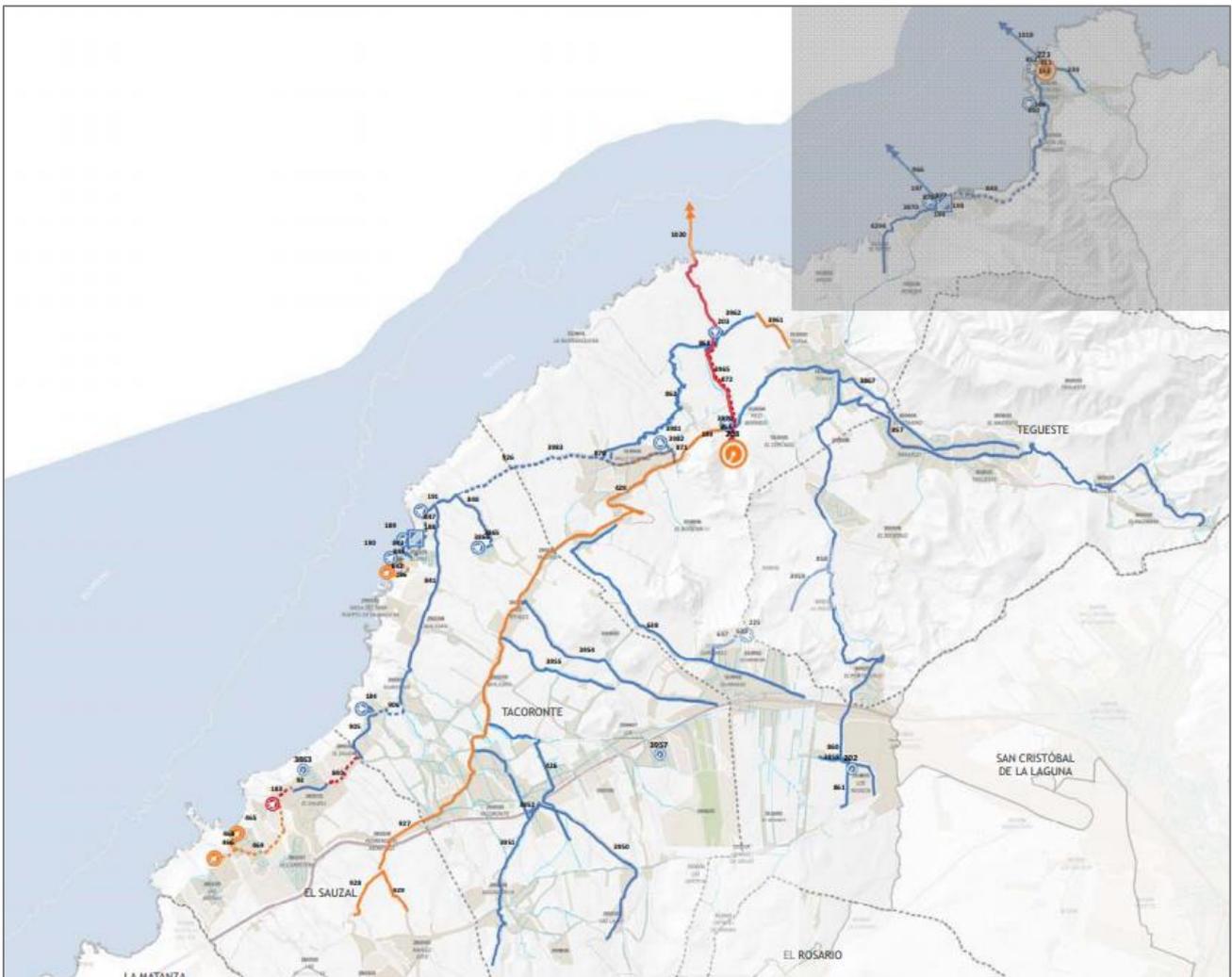
La red de saneamiento se distribuye según los siguientes Sistemas Territoriales.



Saneamiento. Sistema Territorial. Plan Hidrológico de Tenerife.

## 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 “Casco Urbano Suroeste” 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 N° 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 “Casco Urbano Suroeste” 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.

La división del Ámbito de la Modificación Menor “Casco Urbano Suroeste” en dos actuaciones está completamente condicionada por la clasificación y categorización de suelo, resultando por ello 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 1.



### 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.

### 3.6.2.2 Suelo rústico.

En el Capítulo 5º, el PGO desarrolla el régimen del suelo rústico, estableciendo: su definición, limitaciones, su ordenación urbanística, las categorías y zonas, el régimen aplicable a las distintas categorías, las condiciones generales de los usos, la clasificación de estos y regula, específicamente, el uso industrial.

En su artículo 70, define como suelo rústico aquellos terrenos que por sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico, cultural, o por su función territorial y potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía, deber ser objeto de adecuada regulación y protección con el fin de impedir la degradación o la pérdida de dichos valores, y expresamente excluidos del proceso urbanizador.

Los terrenos clasificados como suelo rústico están sujetos a las limitaciones que se indican en el TRLOTENC.



El PGO establece, dentro del suelo rústico, las siguientes categorías:

- Suelo rústico de asentamientos.
- Suelo rústico de protección de valores económicos
- Suelo rústico de especial interés natural, paisajístico, ecológico y forestal.

### **Suelo rústico de protección hidrológica.**

El suelo rústico de protección hidrológica se entiende contenido en la categoría de suelo rústico de protección paisajística, subzona 19a: de protección paisajística (Barrancos).

Donde dice el PGO que se incluye la totalidad de los barrancos existentes en el término municipal, siendo los más representativos los barrancos de Martiño, de las Aguas, de las Lagunetas, de Guayonge, de San Jerónimo – Las Lajas y de San Juan, a efectos de su protección y salvaguarda, sin menoscabo de las acciones de mejora restauración paisajística y replantación. Se deberán conservar o completar los senderos de borde de barranco, aún en el caso de no hallarse indicados en los planos. Los barrancos eventualmente incluidos en sectores de planeamiento en suelo urbanizable, quedarán sujetos a la regulación que establezca el plan para su conservación y mejora.

Los ámbitos incluidos en esta zona serán objeto de protección por sus características naturales, geológicas, geomorfológicas, ecológicas y paisajísticas, no admitiéndose ningún uso o actividad no prevista por el PGO.

Se admite la conservación de las actividades agrícolas actuales, siempre que no supongan movimientos de tierras, apertura de caminos o construcciones de ningún tipo. Asimismo dichas actividades no deberán suponer ningún riesgo para el equilibrio ecológico del entorno.

La normativa del PGO también establece ciertas prohibiciones de actos sobre el terreno incluido en esta categoría de suelo, como el movimiento o alteración morfológica del terreno en algunos casos, las extracciones de rocas, áridos o cualquier otro movimiento de tierras que pueda conllevar peligro de erosión del suelo, actividades que pudieran poner en peligro la flora o la fauna del lugar, el vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua, el pastoreo o roturación de nuevos suelos agrícolas fuera de las áreas especificadas, los tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, las edificaciones no expresamente admitidas por la normativa.

### Suelo rústico de protección de infraestructuras.

Se incluyen en esta ciertas franjas de terreno con objeto de proteger la autopista, las carreteras del término municipal, y los caminos que dan acceso y soporte a las distintas fincas agrícolas. Asimismo, tienen por objeto establecer la distancia mínima prudencial respecto a otras infraestructuras (canales, depuradoras, depósitos). Finalmente, en otros casos, la calificación se justifica por la necesidad de preservar vistas excepcionales, normalmente a mar, desde la vía pública. El destino final de estos terrenos es el de permanecer libres o ajardinados.

Con respecto al suelo categorizado como de protección de infraestructuras, el PGO para su regulación remite a la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, y desarrolla su contenido. Este contenido se encuentra expuesto en el correspondiente apartado del presente documento, siendo así no se reduda en desarrollar su contenido.

#### 3.6.3 Ordenación estructural.

A nivel estructural, el PGO en el Ámbito de la Actuación 1 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.



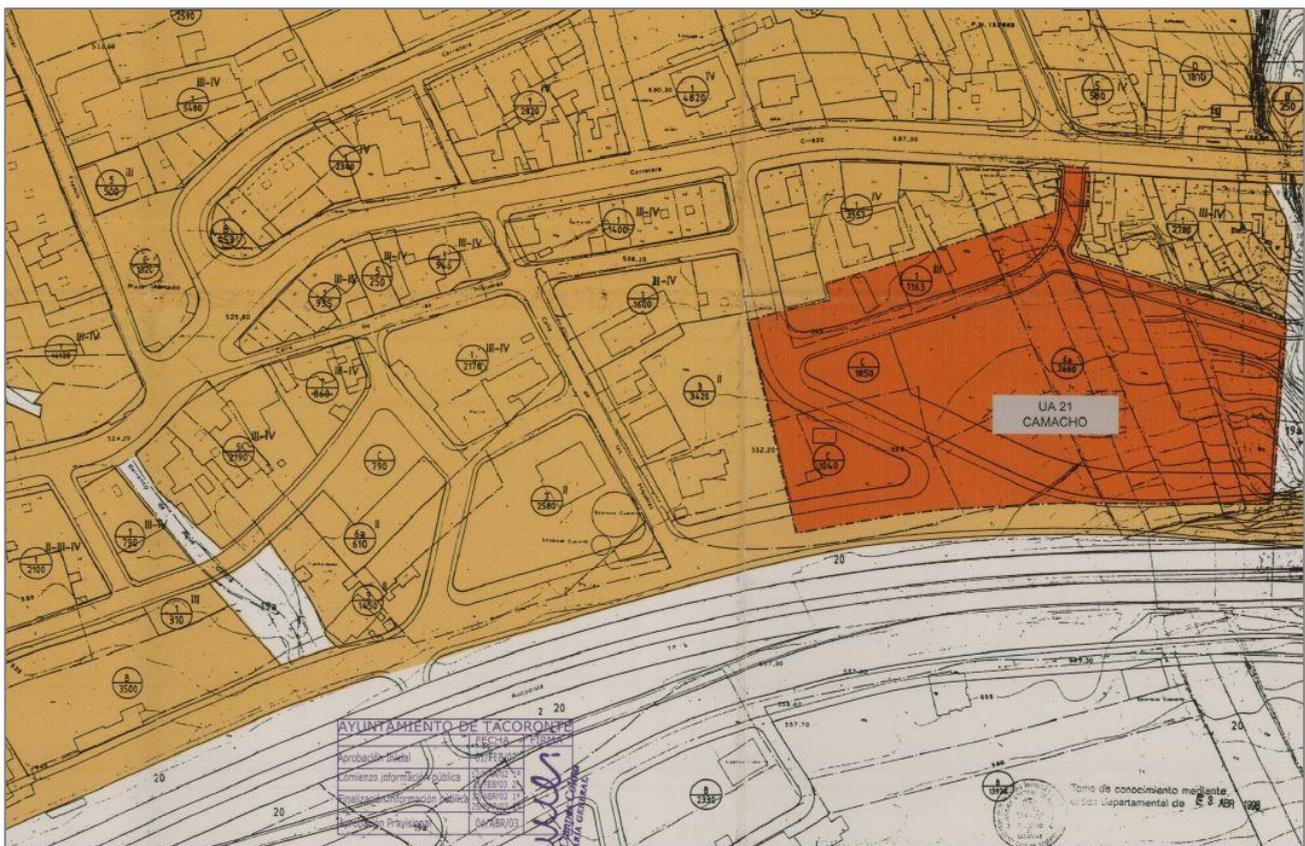
Plano de Ordenación Estructural. Clasificación y Categorización de Suelo.  
PGO de Tacoronte.

### 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, la calle Cesar Manrique se prolonga únicamente hasta la calle Las Higueras que continúa hasta la calle Hotel Camacho. Se plantea a su vez una vía que conecta el citado tramo de la calle Las Higueras y la vía de servicio de la Autopista del Norte, TF-5, y la conexión, este-oeste, de esta última con el tramo de dirección norte-sur de la calle Las Higueras.

No se fija un sistema específico para la obtención de los terrenos destinados a viario, por lo que al estar en suelo urbano consolidado se deberían adquirir mediante expropiación.



Plano de Ordenación Pormenorizada. Zonificación.  
PGO de Tacoronte.



Las zonas o tipologías edificatorias incluidas en el Ámbito de la Modificación Menor “Casco Urbano Suroeste” 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.

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 m<sup>2</sup>. 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 3: Bandas de edificación aislada sobre parcela. EA: Edificación aislada.

Corresponde a sectores de edificación unifamiliar aislada dispuesta en banda sobre determinados ejes viarios. La edificación se sitúa en parcelas de tamaño medio y guardando determinadas separaciones respecto del vial y de los lindes.

Las condiciones de edificación específicas para esta zona son las siguientes:

- a) El frente mínimo de parcela será de 1,5 metros y la parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>.
- b) La alineación de la edificación principal se situará obligatoriamente a 5 metros de la alineación del vial (excepto en parcelas con pendiente superior al 50%, lado mar)



- c) Las separaciones respecto a los lindes de la parcela serán: 5 metros o vial (excepto en parcelas con pendiente superior al 50%, lado mar) y mínima de 3 metros al resto de los lindes. En el caso de parcelas inferiores a 400 m<sup>2</sup> en esquina o con frente a dos o más calles, la separación de 5 metros se observará solamente respecto de la fachada principal.
  - d) La ocupación máxima de la parcela será del 40% de la superficie, incluida en la banda edificable de 25 metros de fondo, incluyendo las edificaciones auxiliares.
  - e) La altura máxima se fija en 7,20 metros, correspondiente a planta baja y piso (PB + PP).
  - f) Se permitirá adosar a los linderos laterales construcciones auxiliares (garajes, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones) siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas, no superen la altura de 2,20 metros y la superficie de adosamiento no supere los 6 metros. La profundidad máxima de la construcción auxiliar será de 11 metros, de acuerdo con las condiciones de los gráficos adjuntos al artículo 39, b.
  - g) No se permiten las cajas de escalera en cubierta.
- Zona 5: Recintos históricos.

Corresponde a edificaciones o grupos de edificaciones que, por sus características históricas, arquitectónicas, artísticas, o tradicionales, deban ser objeto de protección y conservación. Los recintos incluyen también, generalmente, otras edificaciones del entorno inmediato, que quedarán sujetas a las especiales condiciones que se establecen para el recinto con objeto de mantener determinadas características urbanas y ambientales.

Las edificaciones incluidas en el recinto que se hallen también incluidas en el Catálogo de Edificios a Proteger de Tacoronte, atenderán a los parámetros y condiciones contenidos en el mismo.

Las edificaciones incluidas en el recinto pero no catalogadas se regirán por los parámetros y condiciones correspondientes a la zona 1 [“Bandas de edificación compacta”], zona 2 [“Bandas de edificación urbana”] o zona 3 [“Bandas de edificación aislada sobre parcela”] característicos del sector en el que se halle enclavado, sin perjuicio de los que puedan establecerse mediante la redacción de Plan o Estudio del recinto. En el caso del núcleo de El Pris, regirán asimismo las normas vigentes con anterioridad a este Plan General, en tanto no se apruebe un Plan Especial.

Toda nueva obra a realizar en el interior de un recinto 1 deberá asimismo cumplir las siguientes condiciones:



a) Fachadas.

Las nuevas fachadas no deberán plantear disonancias compositivas con las características del ambiente preexistente en cada calle, sin tener por ello que recurrir obligatoriamente a la copia de los elementos constructivos tradicionales.

Los materiales a usar preferentemente en el revestimiento exterior se basarán en revocos y enfoscados dentro de la gama de colores ocres, tierras y blancos, siendo la textura final lisa con acabado mate. Podrá considerarse como revestimiento también la piedra, siempre que haya una concordancia con el acabado general de fachadas de la zona o el elemento catalogado.

Están especialmente prohibidos los revestimientos a base de ligantes de resina tipo Granulite o similar, así como los aplacados cerámicos de azulejo o gres.

b) Cubiertas.

La modalidad obligatoria de cubierta será la cubierta inclinada de teja cerámica con acabado natural, en soluciones de cubierta de una, dos o más aguas, formando planos unitarios cuya inclinación debe estar comprendida dentro de un diedro limitado por 15º y 35º respecto a la horizontal.

Los aleros no podrán resolverse como prolongación del forjado sino como losa de hormigón, madera, piedra o incluso con la propia teja a la manera tradicional. Este elemento de remate de la fachada tendrá un espesor no superior a 10 cms. y una anchura menor a 40 cms.

Sobre la cubierta no se permite la construcción de elementos que sobresalgan sobre los planos formados por el tejado, excepto chimeneas, conductos de ventilación y claraboyas, con una ocupación de cada plano inferior al 30% de su superficie.

c) Carpinterías.

En general, los elementos de carpintería se realizarán en madera oscura, tintada o pintada.

Los huecos de ventanas y puertas deberán tener generalmente una proporción rectangular, en la que la altura se ajustará a una proporción aproximada de una vez y media el ancho del hueco.



Al realizarse tradicionalmente la carpintería coincidiendo con los planos exteriores de fachadas, se recomienda que se adopte dicha posición sin que sea necesario repetir los tipos, y despieces tradicionales

d) Rótulos.

Los rótulos y anuncios a colocar en contacto con el espacio público deberán tener una dimensión horizontal menor que la de los huecos, no sobrepasando los 50 cms. de altura ni sobresalir de la fachada.

Los rótulos sólo se permitirán en planta baja y a una altura superior a 2,10 metros como mínimo.

Quedan prohibidos los anuncios de materiales plásticos o luminosos, siendo posible la iluminación de los rótulos con sistemas de focos de luz proyectada.

- 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 caos 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:

- o 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- o 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s., 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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.



## 4 CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

### 4.1 Diagnóstico medioambiental.

---

El ámbito de la Actuación 1 se caracteriza por su elevada antropización, principalmente por el viario, edificaciones y áreas degradadas que han sido colonizadas por vegetación nitrófila y ruderal - arvense. Sin embargo, se debe destacar la presencia de especies arbóreas de interés en diferentes zonas del área de estudio.

Paisajísticamente, no hay elementos muy destacables, siendo el principal el barranco de Guayonge, en el margen oeste pero que ha sido canalizado.

En general, desde el punto de vista ambiental, la calidad del ámbito de la Actuación 1 es baja.

### 4.2 Diagnóstico territorial.

---

#### 4.2.1 El Ámbito de la Modificación Menor y su entorno.

El Ámbito de la Modificación Menor “Casco Urbano Suroeste” 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 Casco Urbano Suroeste, se encuentra incompleta y con un problema muy acentuado de comunicaciones en dirección este-oeste.

A todo 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



estas plazas de aparcamiento 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 1.

Llegado este punto y estudiando el vacío urbano que conforma el Ámbito de la Modificación Menor “Casco Urbano Suroeste”, se pormenoriza en el planeamiento en el Ámbito de la Actuación 1, cuya delimitación es discontinua:

- El sub-ámbito suroeste linda al este con el Ámbito de la Actuación 2, coincidente con la UA-21 Camacho delimitada por el PGO de Tacoronte; al sur, con la actual Vía de servicio de la Autopista del Norte, TF-5; al oeste, con el barranco La Cimbra; y al norte, con las traseras de las edificaciones existentes con frente a la calle de Las Higueras.
- Y, el sub-ámbito noreste está ubicado en el encuentro entre la Carretera General del Norte, TF-152, y la calle Familia Quesada Sánchez.

La ordenación del PGO para este Ámbito 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. La proporción e intensidad de este 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 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 1 se clasifica y categoriza, en su mayor parte, como suelo urbano. Las pequeñas superficies restantes, localizadas en la zona más occidental del sub-ámbito suroeste, se clasifican como suelo rústico, en las categorías de protección hidrológica (suelos que forman parte del barranco de La Cimbra) y protección de infraestructuras (una pequeña afección a la Vía de servicio de la TF-5).

Una elevada proporción de suelo no está edificado, alrededor del 85%, destinado en gran parte de este a espacios libres privados y a dos bolsas de aparcamiento provisionales, el suelo restante es viario y parcelas sin un uso actual.

El Ámbito de la Actuación 1 afecta a 27 propiedades, en las que se cuentan 14 parcelas edificadas. Las edificaciones se destinan, mayoritariamente, al uso residencial. Sumándose una edificación que alberga un uso comercial y dos infraestructuras: eléctrica, un centro de transformación, e hidráulica, un depósito de agua.

Con respecto a las redes de infraestructuras incluidas en el Ámbito de la Actuación 1 se debe comenzar por la infraestructura viaria existente, compuesta por el discurrir norte-sur, por la zona central, de un tramo de la calle Las Higueras y por parte de la Vía de servicio de la TF-5, al sur de la delimitación.



El resto de infraestructuras existentes, de las que se tiene constancia, coinciden con el trazado de la infraestructura viaria, correspondiendo con las redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

Todas estas características del Ámbito de la Actuación 1 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.

#### 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 los 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 tendrá en consideración la red insular de este tipo de instalaciones y el análisis territorial del riesgo a nivel insular, reflejados en el PTEO.
- Teniendo, específicamente, en consideración lo expuesto en el apartado correspondiente de esta memoria con respecto a los riesgos potenciales siguientes: riesgo sísmico, riesgo volcánico, riesgo de incendios forestales, riesgos asociados a la dinámica de vertientes y riesgo hidrológico.

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.

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 1.

### 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.

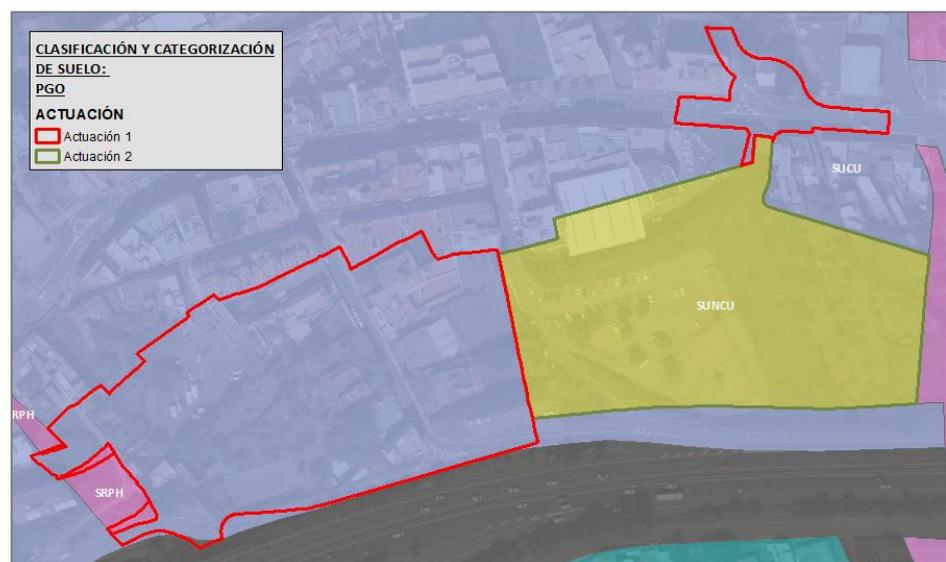
De la estructura viaria expuesta resultan manzanas de una, relativamente, alta extensión, concentrando el uso residencial de forma relevante en piezas que rondan los 2.000 m<sup>2</sup> de unifamiliar y una pieza de casi 7.000 m<sup>2</sup> cuyo uso atribuido es el de residencial con recintos de ordenación 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



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 edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificados 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.



**ALTERNATIVA 0: Ámbito de la actuación de dotación.**

	Zona	Uso	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	Superficie suelo zona (m <sup>2</sup> s)	Coef. de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Superficie construida (m <sup>2</sup> c)	Superficie construida zona (m <sup>2</sup> c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m <sup>2</sup> s)	
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	Viarío	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				0,00
<b>TOTAL</b>		<b>16.980,00</b>	<b>16.980,00</b>	<b>0,81</b>	<b>13.696,80</b>	<b>13.696,80</b>	<b>10,22</b>		

<b>Cumplimiento de 5 m<sup>2</sup>s de espacios libres públicos por incremento de habitantes (Art. 137, L4/2017):</b>	Superficie construida residencial (m <sup>2</sup> c)	Nº de viviendas (uds)	Nº habitantes	Superficie E.L. públicos necesaria 5 m <sup>2</sup> s x Habitante (m <sup>2</sup> s)
	13.696,80	129,36	323,40	1.616,98

<b>ORDENACIÓN PGO</b>	Superficie E.L. públicos propuesta y computable (m <sup>2</sup> s)
	553,00
	<b>INCUMPLE</b>
	<b>-1.063,98</b>

<b>Cumplimiento de estándar de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por incremento de edificabilidad (Art. 54 y 138, L 4/2017):</b>	Edificabilidad total (m <sup>2</sup> c)	Estándar E.L., dotaciones y equipamientos 40 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c (m <sup>2</sup> s)	Superficie mínima de E. L. públicos (m <sup>2</sup> s)	Superficie restante: dot. y equip. (m <sup>2</sup> s)
	13.696,80	5.478,72	2.739,36	2.739,36

<b>ORDENACIÓN PGO</b>	Superficie E.L., dotaciones y equipamientos propuesta (m <sup>2</sup> s)	E.L. públicos (m <sup>2</sup> s)	Dot. y equip. (m <sup>2</sup> s)
	553,00	553,00	0,00
	<b>INCUMPLE</b>		
	<b>-2.186,36</b>		<b>-2.739,36</b>

**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 <sup>2</sup> 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	<b>190,46</b>	



**ALTERNATIVA 0: Ámbito de la unidad de actuación.**

	Zona	Uso	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	Superficie suelo zona (m <sup>2</sup> s)	Coef. de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Superficie construida (m <sup>2</sup> c)	Superficie construida zona (m <sup>2</sup> c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m <sup>2</sup> s)	
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 m <sup>2</sup> s de espacios libres públicos por incremento de habitantes (Art. 137, L4/2017):	Superficie construida residencial (m <sup>2</sup> c)	Nº de viviendas (uds)	Nº habitantes	Superficie E.L. públicos necesaria 5 m <sup>2</sup> s x Habitante (m <sup>2</sup> s)
	9.732,60	91,92	229,80	1.148,99

<b>ORDENACIÓN PGO</b>	Superficie E.L. públicos propuesta y computable (m <sup>2</sup> s)	2.526,38
	<b>CUMPLE</b>	<b>1.377,39</b>

Cumplimiento de estándar de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por incremento de edificabilidad (Art. 138, L 4/2017):	Edificabilidad total (m <sup>2</sup> c)	Estándar E.L., dotaciones y equipamientos 40 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c (m <sup>2</sup> s)	Superficie mínima de E. L. públicos (m <sup>2</sup> s)	Superficie restante: dot. y equip. (m <sup>2</sup> s)
	9.732,60	3.893,04	1.946,52	1.946,52

<b>ORDENACIÓN PGO</b>	Superficie E.L., dotaciones y equipamientos propuesta (m <sup>2</sup> s)	E.L. públicos (m <sup>2</sup> s)	Dot. y equip. (m <sup>2</sup> s)
	2.526,38	2.526,38	0,00
	<b>INCUMPLE</b>	<b>579,86</b>	<b>-1.946,52</b>

**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 <sup>2</sup> 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	<b>150,57</b>	



**ALTERNATIVA 1: Ámbito de la actuación de dotación.**

	Zona	Uso	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	Superficie suelo zona (m <sup>2</sup> s)	Coef. de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Superficie construida (m <sup>2</sup> c)	Superficie construida zona (m <sup>2</sup> c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m <sup>2</sup> s)		
<b>PGO (2006)</b>	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	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			
	<b>TOTAL</b>			<b>10.230,00</b>	<b>10.230,00</b>	<b>1,34</b>	<b>13.696,80</b>	<b>13.696,80</b>	<b>0,00</b>	
	<b>CESIONES</b>	A	Viario	5.998,00	5.998,00					
		C	E. Libre Pub.	553,00	553,00					
		D	Servicios urbanos	199,00	199,00					
		<b>TOTAL</b>			<b>6.750,00</b>	<b>6.750,00</b>				
	<b>TOTAL</b>			<b>16.980,00</b>	<b>16.980,00</b>	<b>0,81</b>	<b>13.696,80</b>	<b>13.696,80</b>	<b>0,00</b>	

<b>MODIFICACIÓN PGO (2018)</b>	<b>LUCRATIVO</b>	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	
	<b>TOTAL</b>			<b>6.729,19</b>	<b>6.729,19</b>	<b>3,08</b>	<b>20.738,71</b>	<b>20.738,71</b>	<b>0,00</b>
	<b>CESIONES</b>	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
	<b>TOTAL</b>			<b>10.350,27</b>	<b>10.350,27</b>				<b>378,92</b>
	<b>TOTAL</b>			<b>17.079,46</b>	<b>17.079,46</b>	<b>1,21</b>	<b>20.738,71</b>	<b>20.738,71</b>	<b>378,92</b>

**ALTERNATIVA 1: Ámbito de la actuación de dotación.**

<b>Cumplimiento de 5 m<sup>2</sup>s de espacios libres públicos por incremento de habitantes (Art. 137, L4/2017):</b>	Incremento de la superficie construida residencial (m <sup>2</sup> c)	Incr. nº de viviendas (uds)	Incremento nº de habitantes	Incr. de superficie E.L. públicos necesaria 5 m <sup>2</sup> s x Habitante (m <sup>2</sup> s)
	5.414,66	51,14	127,85	639,23
			<b>PROPUESTA</b>	Incr. espacios libres públicos propuesto y computable (m <sup>2</sup> s)
				1.551,29
			<b>CUMPLE</b>	
			<b>912,06</b>	
<b>Cumplimiento de estándar de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por incremento de edificabilidad (Art. 54 y 138, L 4/2017):</b>	Incremento de edificabilidad total (m <sup>2</sup> c)	Estándar E.L., dotaciones y equipamientos 40 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c (m <sup>2</sup> s)	Superficie mínima de E. L. públicos (m <sup>2</sup> s)	Superficie restante: dot. y equip. (m <sup>2</sup> s)
	7.041,91	2.816,76	1.408,38	1.408,38
		<b>PROPUESTA</b>	Incr. sup. E.L., dotaciones y equipamientos propuesta (m <sup>2</sup> s)	Incr. E.L. públicos (m <sup>2</sup> s)
			3.102,19	1.551,29
				Incr. dot. y equip. (m <sup>2</sup> s)
				1.550,90
		<b>CUMPLE</b>		
		<b>142,91</b>		
		<b>142,52</b>		
<b>Cumplimiento de densidad máxima de habitantes por hectárea (Art. 138, L4/2017):</b>	Densidad máxima SUC (Hab/Ha)	Superficie construida residencial (m <sup>2</sup> c)	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	<b>264,20</b>	

**ALTERNATIVA 1: Ámbito de la unidad de actuación.**

	Zona	Uso	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	Superficie suelo zona (m <sup>2</sup> s)	Coef. de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Superficie construida (m <sup>2</sup> c)	Superficie construida zona (m <sup>2</sup> c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m <sup>2</sup> s)	
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				
<b>TOTAL</b>		<b>15.262,00</b>	<b>15.262,00</b>	<b>0,64</b>	<b>9.732,60</b>	<b>9.732,60</b>	<b>0,00</b>		

	Zona	Uso	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	Superficie suelo zona (m <sup>2</sup> s)	Coef. de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Superficie construida (m <sup>2</sup> c)	Superficie construida zona (m <sup>2</sup> c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m <sup>2</sup> s)	
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	
				314,31					
				438,55				0,69	
				844,13					
	TOTAL		9.886,04	9.886,04				434,76	
<b>TOTAL</b>		<b>15.260,82</b>	<b>15.260,82</b>	<b>0,85</b>	<b>13.034,26</b>	<b>13.034,26</b>	<b>434,76</b>		

Cumplimiento de 5 m <sup>2</sup> s de espacios libres públicos por incremento de habitantes (Art. 137, L4/2017):	Superficie construida residencial (m <sup>2</sup> c)	Incr. nº de viviendas (uds)	Incremento nº de habitantes	Incr. de superficie E.L. públicos necesaria 5 m <sup>2</sup> s x Habitante (m <sup>2</sup> s)
	4.505,86	42,56	106,39	531,94

<b>PROPUESTA</b>	Superficie E.L. públicos propuesta (m <sup>2</sup> s)	2.608,56
	<b>CUMPLE</b>	<b>2.076,62</b>



**ALTERNATIVA 1: Ámbito de la unidad de actuación.**

<b>Cumplimiento de estándar de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por incremento de edificabilidad (Art. 138, L 4/2017):</b>	Edificabilidad total (m <sup>2</sup> c)	Estándar E.L., dotaciones y equipamientos 40 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c (m <sup>2</sup> s)	Superficie mínima de E. L. públicos (m <sup>2</sup> s)	Superficie restante: dot. y equip. (m <sup>2</sup> s)
	13.034,26	5.213,70	2.606,85	2.606,85
	<b>PROPUESTA</b>	Superficie E.L., dotaciones y equipamientos propuesta (m <sup>2</sup> s)	E.L. públicos (m <sup>2</sup> s)	Dot. y equip. (m <sup>2</sup> s)
		7.659,04	2.608,56	5.050,48
			<b>CUMPLE</b>	
			<b>1,71</b>	<b>2.443,63</b>
<b>Cumplimiento de densidad máxima de habitantes por hectárea (Art. 138, L4/2017):</b>	Densidad máxima SUNC (Hab./Ha)	Superficie construida residencial (m <sup>2</sup> c)	Nº de viviendas (uds)	Nº de habitantes
	400,00	4.505,86	42,56	106,39
		Superficie Ámbito (Ha)	Densidad propuesta (Hab./Ha)	
		1,53	<b>69,71</b>	


**ALTERNATIVA 2: Ámbito de la actuación de dotación.**

	Zona	Uso	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	Superficie suelo zona (m <sup>2</sup> s)	Coef. de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Superficie construida (m <sup>2</sup> c)	Superficie construida zona (m <sup>2</sup> c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m <sup>2</sup> s)	
<b>PGO (2006)</b>	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		
	<b>TOTAL</b>		<b>10.230,00</b>	<b>10.230,00</b>	<b>1,34</b>	<b>13.696,80</b>	<b>13.696,80</b>	<b>0,00</b>	
	<b>CESIONES</b>	A	Viario	5.998,00	5.998,00				
		C	E. Libre Pub.	553,00	553,00				
		D	Servicios urbanos	199,00	199,00				
		<b>TOTAL</b>		<b>6.750,00</b>	<b>6.750,00</b>				<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>		<b>16.980,00</b>	<b>16.980,00</b>	<b>0,81</b>	<b>13.696,80</b>	<b>13.696,80</b>	<b>0,00</b>		

<b>MODIFICACIÓN PGO (2018)</b>	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			
		Residencial	1.755,10		0,80	1.506,44			
	Zona 3	Residencial	1.176,37	2.931,47	0,80	1.019,76			
	B	Equip. Priv.	926,86	926,86	2,15	1.992,75	1.992,75		
	<b>TOTAL</b>		<b>7.016,08</b>	<b>7.016,08</b>	<b>1,98</b>	<b>13.899,65</b>	<b>13.899,65</b>	<b>0,00</b>	
	<b>CESIONES</b>	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					226,23
			E. Libre Pub.	890,23					343,56
E. Libre Pub.			678,84					863,22	
<b>TOTAL</b>		<b>9.835,97</b>	<b>9.835,97</b>				<b>863,22</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>16.852,05</b>	<b>16.852,05</b>	<b>0,82</b>	<b>13.899,65</b>	<b>13.899,65</b>	<b>863,22</b>		

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



**ALTERNATIVA 2: Ámbito de la actuación de dotación.**

<b>Cumplimiento de 5 m<sup>2</sup>s de espacios libres públicos por incremento de habitantes (Art. 137, L4/2017):</b>	Incremento de la superficie construida residencial (m <sup>2</sup> c)	Incr. nº de viviendas (uds)	Incremento nº de habitantes	Incr. de superficie E.L. públicos necesaria 5 m <sup>2</sup> s x Habitante (m <sup>2</sup> s)
	-1.789,90	-16,90	-42,26	-211,31

<b>PROPUESTA</b>	Incr. espacios libres públicos propuesto y computable (m <sup>2</sup> s)
	2.044,28

<b>CUMPLE</b>
<b>NO HAY AUMENTO DE POBLACIÓN</b>

<b>Cumplimiento de estándar de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por incremento de edificabilidad (Art. 54 y 138, L 4/2017):</b>	Incremento de edificabilidad total (m <sup>2</sup> c)	Estándar E.L., dotaciones y equipamientos 40 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c (m <sup>2</sup> s)	Superficie mínima de E. L. públicos (m <sup>2</sup> s)	Superficie restante: dot. y equip. (m <sup>2</sup> s)
	202,85	81,14	40,57	40,57

<b>PROPUESTA</b>	Incr. sup. E.L., dotaciones y equipamientos propuesta (m <sup>2</sup> s)	Incr. E.L. públicos (m <sup>2</sup> s)	Incr. dot. y equip. (m <sup>2</sup> s)
	2.772,14	2.044,28	727,86

<b>CUMPLE</b>
<b>2.003,71      687,29</b>

<b>Cumplimiento de densidad máxima de habitantes por hectárea (Art. 138, L4/2017):</b>	Densidad máxima SUC (Hab/Ha)	Superficie construida residencial (m <sup>2</sup> c)	Nº de viviendas (uds)	Nº de habitantes
	500,00	11.906,90	112,45	281,14

Superficie Ámbito (Ha)	Densidad propuesta (Hab./Ha)
1,69	<b>166,83</b>



**ALTERNATIVA 2: Ámbito de la unidad de actuación.**

	Zona	Uso	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	Superficie suelo zona (m <sup>2</sup> s)	Coef. de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Superficie construida (m <sup>2</sup> c)	Superficie construida zona (m <sup>2</sup> c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m <sup>2</sup> s)	
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				
<b>TOTAL</b>		<b>15.262,00</b>	<b>15.262,00</b>	<b>0,64</b>	<b>9.732,60</b>	<b>9.732,60</b>	<b>0,00</b>		

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	
				457,04			11,03		
				1.691,76					
TOTAL		8.599,08	8.599,08				445,10		
<b>TOTAL</b>		<b>15.507,04</b>	<b>15.507,04</b>	<b>1,05</b>	<b>16.330,60</b>	<b>16.330,60</b>	<b>445,10</b>		

Cumplimiento de 5 m <sup>2</sup> s de espacios libres públicos por incremento de habitantes (Art. 137, L4/2017):	Superficie construida residencial (m <sup>2</sup> c)	Incr. nº de viviendas (uds)	Incremento nº de habitantes	Incr. de superficie E.L. públicos necesaria 5 m <sup>2</sup> s x Habitante (m <sup>2</sup> s)
	4.505,86	42,56	106,39	531,94

<b>PROPUESTA</b>	Superficie E.L. públicos propuesta (m <sup>2</sup> s)
	3.633,67
	<b>CUMPLE</b>
	<b>3.101,73</b>

**ALTERNATIVA 2: Ámbito de la unidad de actuación.**

<b>Cumplimiento de estándar de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por incremento de edificabilidad (Art. 138, L 4/2017):</b>	Edificabilidad total (m <sup>2</sup> c)	Estándar E.L., dotaciones y equipamientos 40 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c (m <sup>2</sup> s)	Superficie mínima de E. L. públicos (m <sup>2</sup> s)	Superficie restante: dot. y equip. (m <sup>2</sup> s)
	16.330,60	6.532,24	3.266,12	3.266,12
	<b>PROPUESTA</b>	Superficie E.L., dotaciones y equipamientos propuesta (m <sup>2</sup> s)	E.L. públicos (m <sup>2</sup> s)	Dot. y equip. (m <sup>2</sup> s)
		9.133,55	3.633,67	5.499,88
		<b>CUMPLE</b>		
			<b>367,55</b>	<b>2.233,76</b>
<b>Cumplimiento de densidad máxima de habitantes por hectárea (Art. 138, L4/2017):</b>	Densidad máxima SUNC (Hab./Ha)	Superficie construida residencial (m <sup>2</sup> 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	<b>68,61</b>	



#### 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>	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 "Casco Urbano Suroeste".  
Elaboración propia.



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 1** responde a las necesidades de nuevas infraestructuras viarias, para proporcionar continuidad a las comunicaciones rodadas y peatonales y completar la trama urbana. A su vez se aumentan las dotaciones con una parcela de uso dotacional, no pormenorizado, y varias superficies de suelo destinadas a espacios libres.

### 5.5.1 Trama urbana.

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

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 1** 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 grande de 14 m, el 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; y la vía más pequeña con un ancho de 7,8 m, el peatonal de dirección norte-sur que une el relevante eje este-oeste con la preexistente calle Las Higueras. Las restantes vías planteadas por la ordenación oscilan entre los 9 y los 11,5 m de sección, todas con calzadas de doble sentido y aceras en los dos lados de la calle, incluida la Vía de servicio de la Autopista del Norte.

#### 5.5.2 Usos principales y pormenorizados.

Como ya se ha indicado, los usos propuestos en la ordenación del Ámbito de la Actuación 1 son: residencial, dotación, equipamiento y espacios libres.

Parte del residencial propuesto completa dos manzanas existentes localizadas al norte de la delimitación, a las que se le atribuyen los parámetros urbanísticos oportunos para que la pieza se cierre coherentemente. A estas dos piezas, se le unen otras dos superficies de residencial ubicadas en la zona central del Ámbito de la Actuación 1, que conforman sendas manzanas junto a amplias superficies de espacios libres. Los parámetros urbanísticos atribuidos a estas piezas son los mismos que a las dos anteriores. En todos los casos, el uso pormenorizado atribuido es el de vivienda colectiva.

Por su parte, tanto el uso de equipamiento como el de dotación no se pormenorizan. En este caso, a estos usos se les aplica únicamente el parámetro urbanístico de la edificabilidad máxima, procurando proporcionar la mayor libertad posible para el desarrollo y adaptación edificatoria de los múltiples usos de carácter público a que se pueden destinar estas piezas.

Y por último, los espacios libres complementan y dan servicio tanto, al uso residencial como, a los usos públicos futuros que se puedan desarrollar en el equipamiento y la dotación. Y, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

#### 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.

### 5.5.4.1 Actuación de dotación.



Delimitación del ámbito de la actuación de dotación.  
Elaboración propia.

Respaldada por el artículo 137.f) de la Ley 4/2017, que establece como una de las determinaciones de la ordenación pormenorizada la delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano sujetos a actuaciones sobre el medio urbano; la Actuación 1 de la Modificación Menor delimita un ámbito de actuación sobre el medio urbano.

Las actuaciones sobre el medio urbano vienen definidas en el artículo 2 de la Ley 7/2015, diferenciando posteriormente, entre las actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones edificatorias en el artículo 7 de la misma Ley. Así, se puede precisar que la actuación sobre el medio urbano delimitada por la Actuación 1 se ajusta a la definición de actuación de dotación dentro de las denominadas actuaciones de transformación urbanística según la Ley 7/2015, estatal.

Por su parte, en la legislación autonómica, según el artículo 302 de la Ley 4/2017, las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en: a) rehabilitación edificatoria, b) reforma o renovación urbana; y c) actuaciones de dotación. Como ya se ha indicado, según el contenido de la Ley estatal, la delimitación a la que se hace referencia en este apartado es una actuación de dotación.

Prosiguiendo con el encuadre autonómico de la intervención, hay que indicar que, según la clasificación expuesta en el artículo 305 de la misma Ley, la modalidad que corresponde a la actuación de dotación delimitada en la Actuación 1 es la de iniciativa pública, puesto que tiene por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado, tal y como indican los objetivos establecidos para la Modificación Menor “Casco Urbano Suroeste”.

En la delimitación propuesta para la actuación de dotación por la ordenación de la Actuación 1 se incluyen 20 propiedades y se afecta una superficie de 14.625 m<sup>2</sup>.



Propiedades incluidas en la actuación de dotación.  
Elaboración propia.

El desarrollo de la actuación de dotación, como ya se indicó se llevará a cabo mediante iniciativa pública, específicamente, a través del sistema público de cooperación. Se estima un tiempo de tramitación y ejecución total de cinco años.

Según el artículo 54 de la Ley 4/2017, 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 esta actuación.

En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los deberes se acota en los términos del apartado 2 del mismo artículo. La justificación de su cumplimiento se expone en los siguientes apartados.

## A. CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS.

*“ (...) 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 el índice de calidad de vida que no puede empeorar (...)”.*

Se da por supuesto que, en el momento de la aprobación del PGO vigente existía una proporción adecuada entre la población existente y potencial y las dotaciones existentes y propuestas. En este equilibrio no se consideró necesario plantear ninguna dotación en el ámbito total de la Modificación Menor “Casco Urbano Suroeste” ni, específicamente, en la delimitación de la Actuación 1. Es más, se asignaba como uso principal el residencial para la totalidad de la zona, sin ubicar ninguna dotación, salvo algunas superficies de espacios libres, como se puede observar en la imagen. La ejecución de esta ordenación, consecuentemente, aumentaría la población y disminuiría la proporción dotación-habitante.



Distribución de usos del PGO vigente.  
Elaboración propia.

La justificación del cumplimiento de este apartado del artículo 54, es el hecho de que la propuesta de ordenación de la Modificación Menor al completo plantea una muy extensa y excedentaria propuesta de dotaciones y servicios públicos, frente a la prácticamente nula de la ordenación establecida por el vigente PGO.



## B. CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA DE SUELO PARA LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS.

*“(...) 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 (...).”*

La cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, en este caso, asciende al 15% del incremento de aprovechamiento que se desprende de la nueva ordenación con respecto al legalmente materializado por las personas propietarias de los suelos incluidos en la actuación.

A continuación se muestra un cuadro comparativo de los aprovechamientos: el legalmente materializado y el resultante de la ordenación propuesta; correspondiendo el legalmente materializado a los datos que constan en la base de datos de la Dirección General del Catastro.

En el cuadro destinado a la información sobre la realidad existente, únicamente aparecen los datos sobre aquellas fincas con aprovechamiento lucrativo. Dado el objetivo del análisis, no se consideró necesario ahondar en el resto.

Y por otro lado, para el cálculo de los aprovechamientos, se ha acudido a los coeficientes de homogeneización contenidos en el artículo 51 de la Normativa Urbanística del vigente PGO, los mismos que se han empleado para el cálculo del aprovechamiento de la propuesta. Estos coeficientes se han aplicado por similitud de características, aunque los parámetros urbanísticos no sean exactamente los mismos. Los índices de homogeneización o ponderación relativa indicados en el artículo 51 son los siguientes

Zona 1. Bandas de edificación compacta.....	0,70
Zona 2. Bandas de edificación urbana.....	0,75
Zona 3. Bandas de edificación aislada.....	1
Zona 4. Áreas de ciudad jardín.....	1
Zona 5. Recintos históricos.....	0,75
Zona 6. Recintos de ordenación especial. Subzona a.....	0,80
Subzona b.....	1
Zona 7. Recintos industriales.....	0,85



## INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO Y CESIÓN OBLIGATORIA EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.

	Propiedad	Uso actual	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	Superficie de suelo incluido en la Actuación (m <sup>2</sup> s)	Coef. de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Superficie construida incluida en la Actuación (m <sup>2</sup> c)	Coefficiente homogeneización	Aprovechamiento (UDAS)	
BASE DE DATOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	LUCRATIVO	2	Depósito de agua	452,00	452,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		3	Abandonado	1.018,00	1.018,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		6	Residencial	139,00	139,00	0,47	66,00	1,00	66,00
		7	Abandonado	726,00	406,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		8	Abandonado	917,00	360,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		9	Abandonado	260,00	260,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		10	Residencial	502,00	502,00	0,77	386,00	0,75	289,50
		11	Abandonado	723,00	723,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		12	Comercial	561,00	561,00	0,75	422,00	0,75	316,50
		13	Abandonado	4.442,00	536,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		14	Residencial	511,00	511,00	0,57	289,00	0,75	216,75
		15	Industrial	149,00	149,00	0,15	22,00	0,85	18,70
		17	Residencial	120,00	120,00	1,25	150,00	0,75	112,50
		18	Residencial	4.869,00	4.817,00	0,15	732,00	1,00	732,00
		19	Abandonado	464,00	28,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		20	Residencial	192,00	192,00	2,25	432,00	0,75	324,00
		21	Residencial	1.403,00	1.403,00	0,54	759,00	0,75	569,25
		22	Abandonado	1.492,00	1.492,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		22	Residencial	525,00	13,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Residencial	1.446,00	1.205,00	0,22	311,00	1,00	311,00		
<b>TOTAL</b>			20.911,00	14.887,00	0,24	3.569,00		2.956,20	



ORDENACIÓN

**INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO Y CESIÓN OBLIGATORIA EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.**

	Zona	Uso	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	Superficie suelo zona (m <sup>2</sup> s)	Coef. de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Superficie construida (m <sup>2</sup> c)	Coficiente homogeneización	Aprovechamiento (UDAS)	
<b>ACTUACIÓN 2 DE LA MODIFICACIÓN MENOR "CASCO URBANO SUROESTE". UNIDAD DE ACTUACIÓN.</b>	LUCRATIVO	Zona 1	Residencial	1.274,70	5.972,33	3,20	4.079,04	0,70	2.855,33
			Residencial	1.695,55		3,20	5.425,76		0,00
			Residencial	1.601,29		3,20	5.124,13		0,00
			Residencial	1.400,79		3,20	4.482,53		0,00
		B	Equip. Priv.	756,86	756,86	2,15	1.627,25	1,00	1.627,25
		TOTAL		6.729,19	6.729,19	3,08	20.738,71		4.482,58
	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				
			E. Libre Pub.	699,11					
			E. Libre Pub.	1.019,48					
		TOTAL		10.350,27	10.350,27				
		<b>TOTAL</b>		<b>17.079,46</b>	<b>17.079,46</b>	<b>1,21</b>	<b>20.738,71</b>		<b>4.482,58</b>

<b>INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (Udas)</b>	<b>1.526,38</b>
<b>CESIÓN DEL 15% DEL INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO (Udas) (Art. 54.2.b, L 4/2017)</b>	<b>228,96</b>

Por lo tanto, la propuesta de ordenación para el ámbito de la actuación de dotación provoca un incremento en el aprovechamiento de 1.526,38 Udas, lo que conlleva una cesión obligatoria y gratuita en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías de 228,96 Udas. Será en el correspondiente documento de gestión en el que se proceda a individualizar las aportaciones de cada propietario.

Es necesario indicar que, en virtud del contenido de los apartados 5 del artículo 54 de la Ley 4/2017, este deber de cesión 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.

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 (Art. 54.6, Ley 4/2017).

#### 5.5.4.2 Expropiación.



Delimitación de los ámbitos de expropiación.  
Elaboración propia.

En el Ámbito de la Actuación 1 se incluyen varios recintos (4) cuya obtención se llevará a cabo, en el caso de que su titularidad sea privada, mediante expropiación. Si los suelos incluidos en los mencionados recintos resultaran de titularidad pública, se procedería a solicitar la autorización necesaria para el desarrollo del planeamiento a la Administración correspondiente.

La delimitación de ámbitos de expropiación fuera de las actuaciones incluidas en ámbitos sistemáticos es la práctica habitual, con una gran tradición legal y regulada por la legislación vigente, para aquellas intervenciones respaldadas por el interés general y financiadas con fondos públicos, como en este caso es la ejecución de infraestructura viaria.

La Actuación 1 contempla cuatro ámbitos de expropiación, en los que se incluyen 8 propiedades y se afecta una superficie total de 475 m<sup>2</sup>.



Propiedades afectadas por las expropiaciones.  
Elaboración propia.

Las expropiaciones se llevarán a cabo por la Administración correspondiente, contando con un plazo para ello de dos años a partir de la aprobación del presente documento, y tres años más para la ejecución de las obras.

### 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 “Casco Urbano Suroeste” 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 la viabilidad de estas.

### 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. (...)”.*

En la delimitación de la Actuación 1 se incluye una pequeña superficie de suelo clasificado como suelo rústico de protección hidrológica. El presente documento no reclasifica esos suelos,



únicamente están afectados por el paso de un viario, hecho justificado por la compatibilidad del uso de infraestructura viaria con la mencionada clase y categoría de suelo.

La densidad del suelo urbano consolidado existente afectado por la Actuación 1, no supera los 400 habitantes por hectárea ni los 12.000 m<sup>2</sup> de edificación residencial por hectárea. Estas determinaciones tampoco son superadas por la ordenación propuesta para esos suelos. Por lo tanto, se garantiza el cumplimiento del apartado c) del artículo 139 de la Ley 4/2017.

### 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%. (...)”.*

En el caso del suelo urbano consolidado delimitado para la Actuación 1 no se aplica el mencionado artículo debido a que no se trata de suelo urbano no consolidado, ni urbanizable, ni de una operación de reforma o de renovación de la urbanización. Tampoco es de aplicación el artículo 54 de la Ley 4/2017, en el que se le atribuyen a los propietarios de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado, debido a que la reserva de edificabilidad residencial no se encuentra entre los mencionados deberes, por lo que exclusivamente se aplicará en el caso de los suelos urbanos categorizados como no consolidados.

### 5.6.4 Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación.

Tal y como se acaba de indicar en el último párrafo del apartado anterior, 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.

En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los deberes se acota en los términos expuestos en el artículo 54 de la Ley 4/2017, que se justifica en el apartado correspondiente a las condiciones de la gestión urbanística dentro de las determinaciones sobre la Ordenación.



### 5.6.5 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 de esta Memoria 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 de renovación y rehabilitación, cuenta con una densidad inferior a 500 hab/Ha.

### 5.6.6 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 edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación. (...).”*

La ordenación propuesta para la delimitación de la actuación de dotación por la Alternativa 1, tienen una edificabilidad bruta de  $1,21 \text{ m}^2 \text{ c/ m}^2 \text{ s}$ , acogiéndose a la excepción planteada por el artículo 138 expuesto, mediante la que se podrá alcanzar un máximo de  $1,5 \text{ m}^2 \text{ c/ m}^2 \text{ s}$  en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación. En este suelo urbano consolidado, tanto la Alternativa 0 como la 2 proponen ordenaciones que no superan el  $1,2 \text{ m}^2 \text{ c/ m}^2 \text{ s}$  establecido.



### 5.6.7 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 1 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).

El artículo 138 de la Ley 4/2017 es de aplicación en el ámbito de la Actuación 1 debido a la equiparación de deberes entre los propietarios de suelo urbano consolidado incluido en actuaciones de dotación y los de propietarios de suelo urbano no consolidado por el artículo 54 de la misma Ley. Entre los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado se encuentra el de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

### 5.6.8 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 Alternativa 1 correspondiente a la ordenación propuesta, plantea una superficie excedentaria de espacios libres con respecto a esta dotación mínima establecida por la ley. Parece oportuno aclarar que para la Alternativa 2 esta determinación legal no es de aplicación, dado que su ordenación no supone un aumento de población. Y, por su parte, la Alternativa 0 u ordenación del PGO, no la cumple debido a que en este instrumento no está delimitada la actuación de dotación y esta determinación se cumple a una escala superior.

Al igual que en el apartado anterior, el artículo 138 de la Ley 4/2017 es de aplicación en el ámbito de la Actuación 1 debido a la equiparación de deberes entre los propietarios de suelo urbano consolidado incluido en actuaciones de dotación y los de propietarios de suelo urbano no consolidado por el artículo 54 de la misma Ley. Entre los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado se encuentra el de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

**5.6.9 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 1 de la Modificación Menor “Casco Urbano Suroeste” del PGO de Tacoronte, las siguientes: protección de los recursos naturales y culturales e infraestructuras.

#### **5.6.9.1 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 Área de Regulación Homogénea de Áreas urbanas.

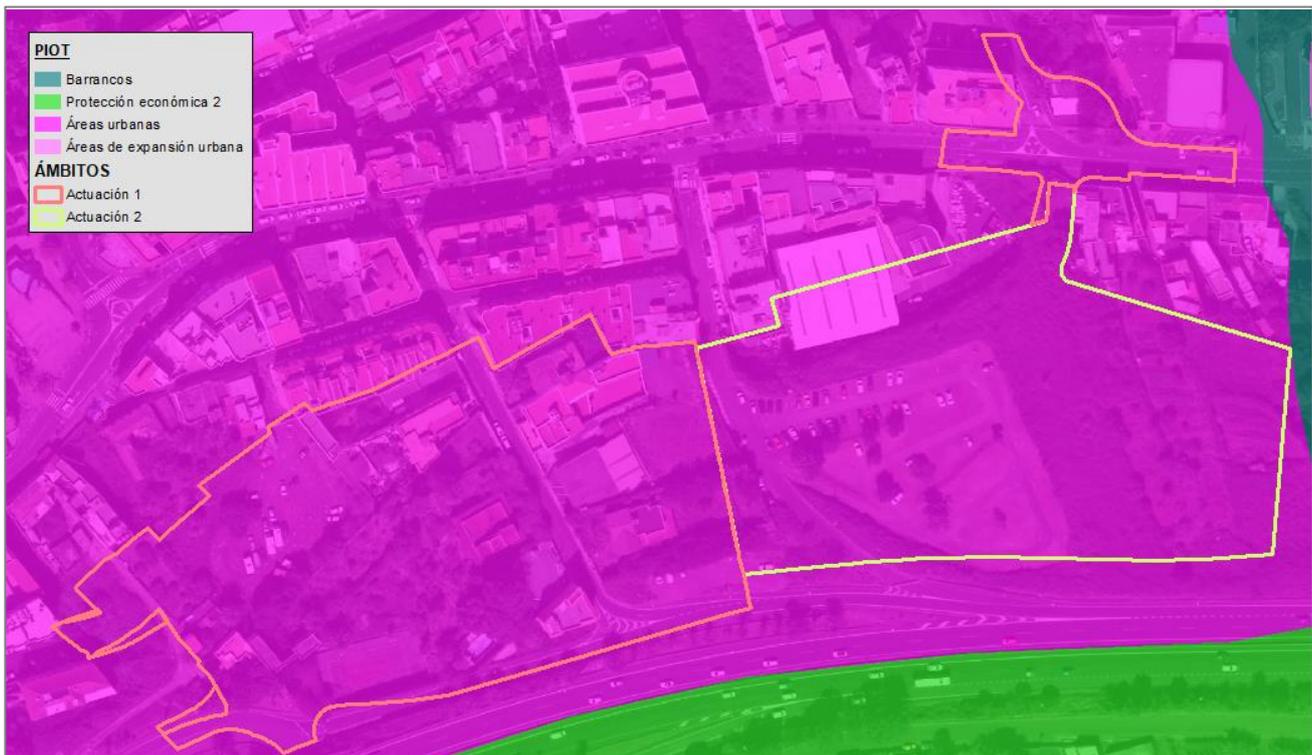
El PIOT incluye en las ARH Urbanas los terrenos en cuyo interior se habrá de consolidar el sistema de núcleos urbanos principales, y comprenden las siguientes situaciones:

- 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 1 pertenecen al grupo del apartado a), son terrenos sobre los que se cumplen las condiciones de consolidación establecidas por la Ley.

Así, el suelo delimitado por la Actuación 1 clasificado y categorizado como suelo urbano consolidado, es equivalente a la ARH Áreas urbanas en la que está incluido por el PIOT.



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

#### 5.6.9.2 Protección de los recursos naturales y culturales.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III, Sección 4ª: Sobre la protección de los recursos naturales abióticos, artículo 3.1.4.5: Protección de aguas terrestres, se justifica que la ordenación propuesta no implica la disminución del caudal del barranco, tal y como se expone en el apartado justificativo del cumplimiento de las disposiciones del Plan Hidrológico de Tenerife.

#### 5.6.9.3 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, 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. (...)”.*

#### 5.6.10 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.

Por lo expuesto anteriormente se procede a insertar el análisis previo pertinente de escorrentía del barranco asociado al periodo de retorno T= 500 años.

##### 5.6.10.1 Aplicación del programa HEC-RAS en el tramo del barranco de Guayonge que cruza la calle prolongación César Manrique.

Se aplica el programa HEC-RAS versión 5.0.5 al tramo del Barranco que cruza la futura calle prolongación de la calle César Manrique

Se toman los datos de la “Guía metodológica para el cálculo de caudales de avenida en la isla de Tenerife” siendo el T-500 de 74,40 m<sup>3</sup>/seg de caudal punta, según ficha adjunta.

Y, según los resultados, el tramo del barranco cumple ajustadamente.





RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LA GUÍA METODOLÓGICA PARA EL CÁLCULO DE CAUDALES DE AVENIDA EN LA ISLA DE TENERIFE



IDENTIFICACIÓN DEL CAUCE:

Código: 5450

Red hidrográfica: Bco. de Guayonge  
Topónimo:  
Alónimo:

PUNTO DE CÁLCULO:

Coordenadas UTM  
X: 361425  
Y: 3150775

DATOS DEL CAUCE:

Longitud (m): 8298  
Cota mín (m): 522  
Cota max (m): 1504

DATOS DE LA CUENCA:

Superficie (km²): 4.91  
Tc (h): 2.25  
Nº curva (AMCII): 59

PRECIPITACIÓN DIARIA (Pd):

T (años)	2.33	5	10	25	50	100	250	500	1000	5000
Pd (mm)	67	96	122	158	187	218	262	298	337	439

CAUDAL PUNTA (Qp):

T (años)	2.33	5	10	25	50	100	250	500	1000	5000
Qp (m³/s)	0.737	3.44	7.16	13.7	38.3	48.1	62.4	74.4	87.4	121.9

Versión 2016

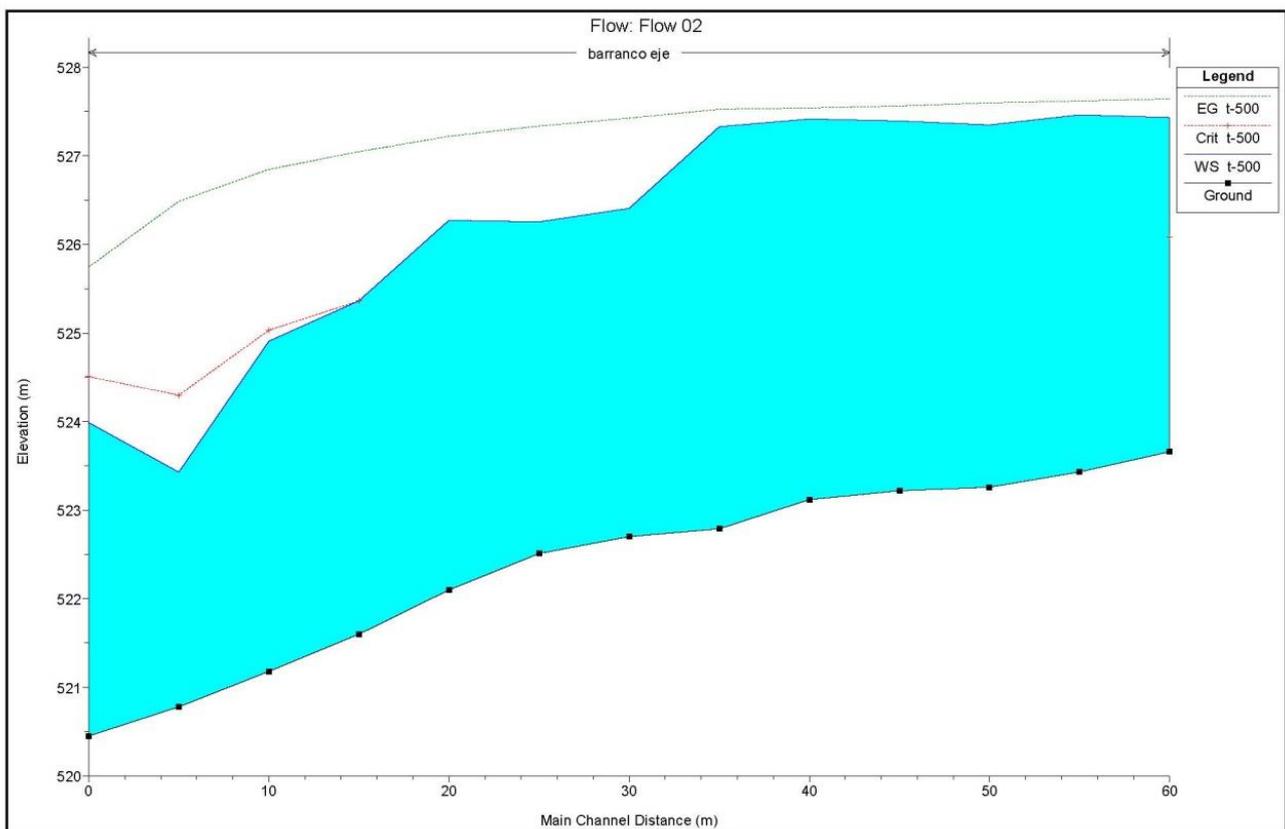
Fecha 24/08/2018



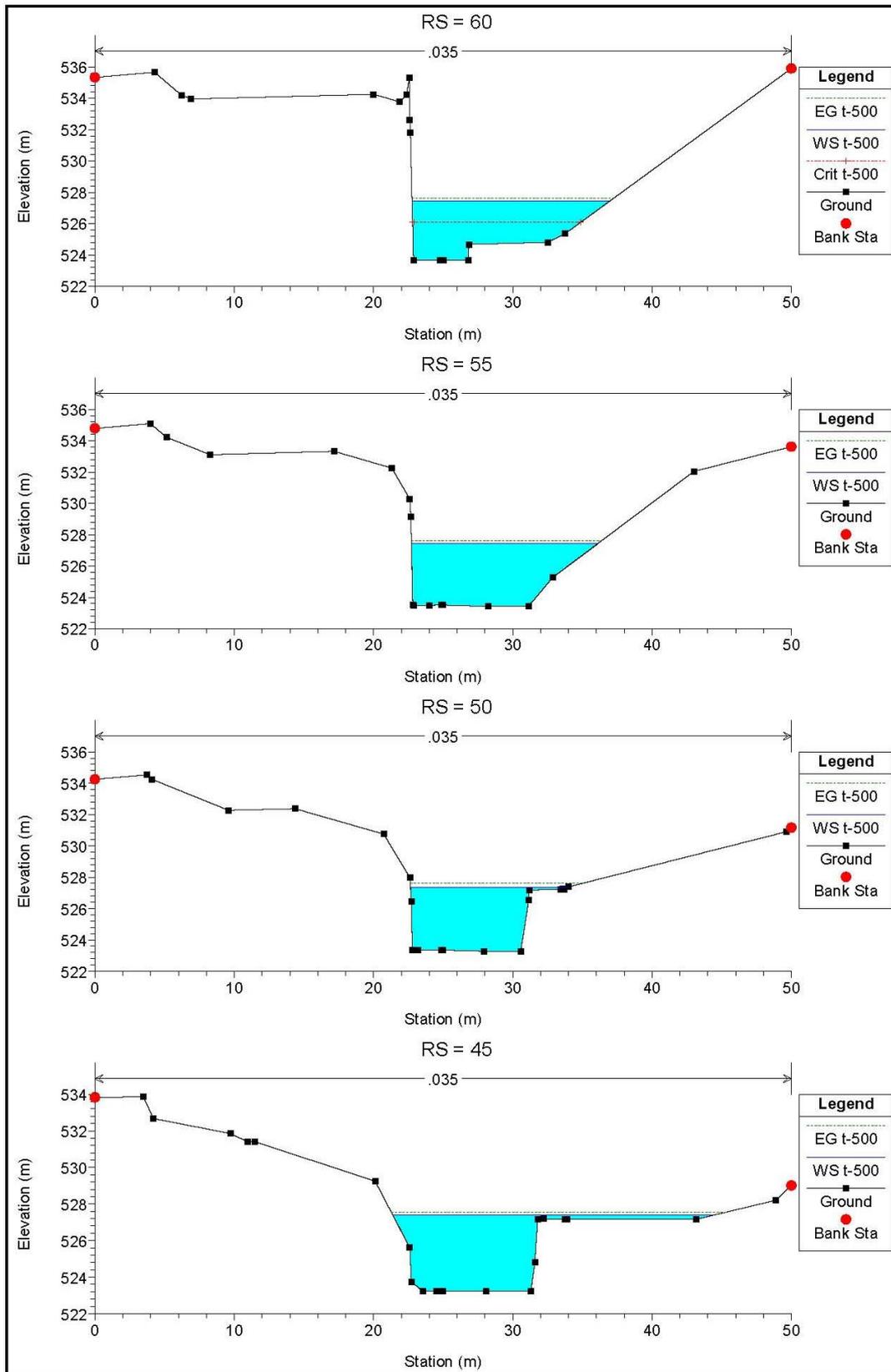
Consejo insular de Aguas de Tenerife



Ficha de resultados de la aplicación de la Guía metodológica para el cálculo de caudales de Avenida en al isla de Tenerife.  
Fuente: Consejo Insular de Aguas.

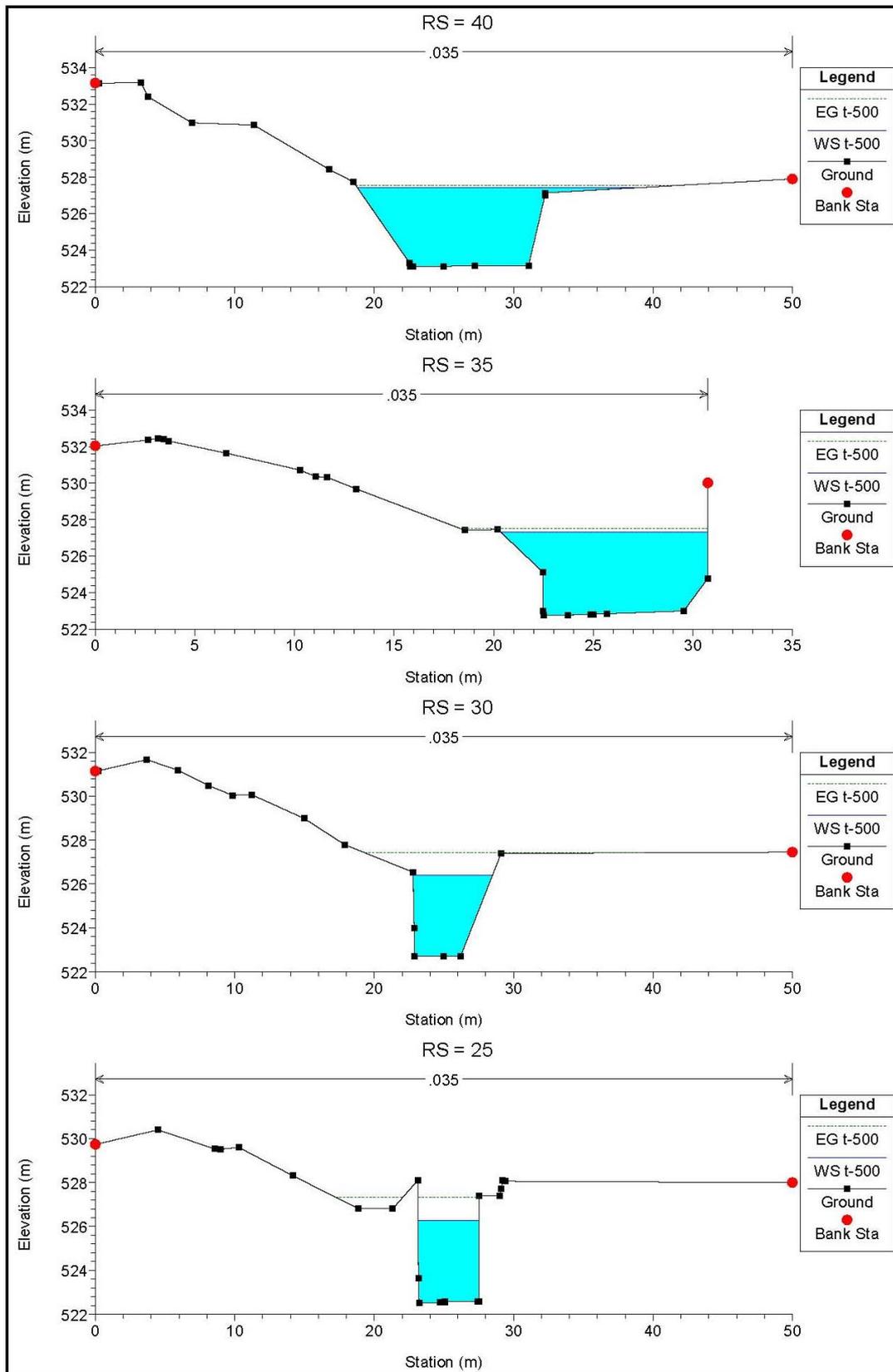


Perfil longitudinal de la lámina de agua del T-500.  
Elaboración propia.



Perfiles

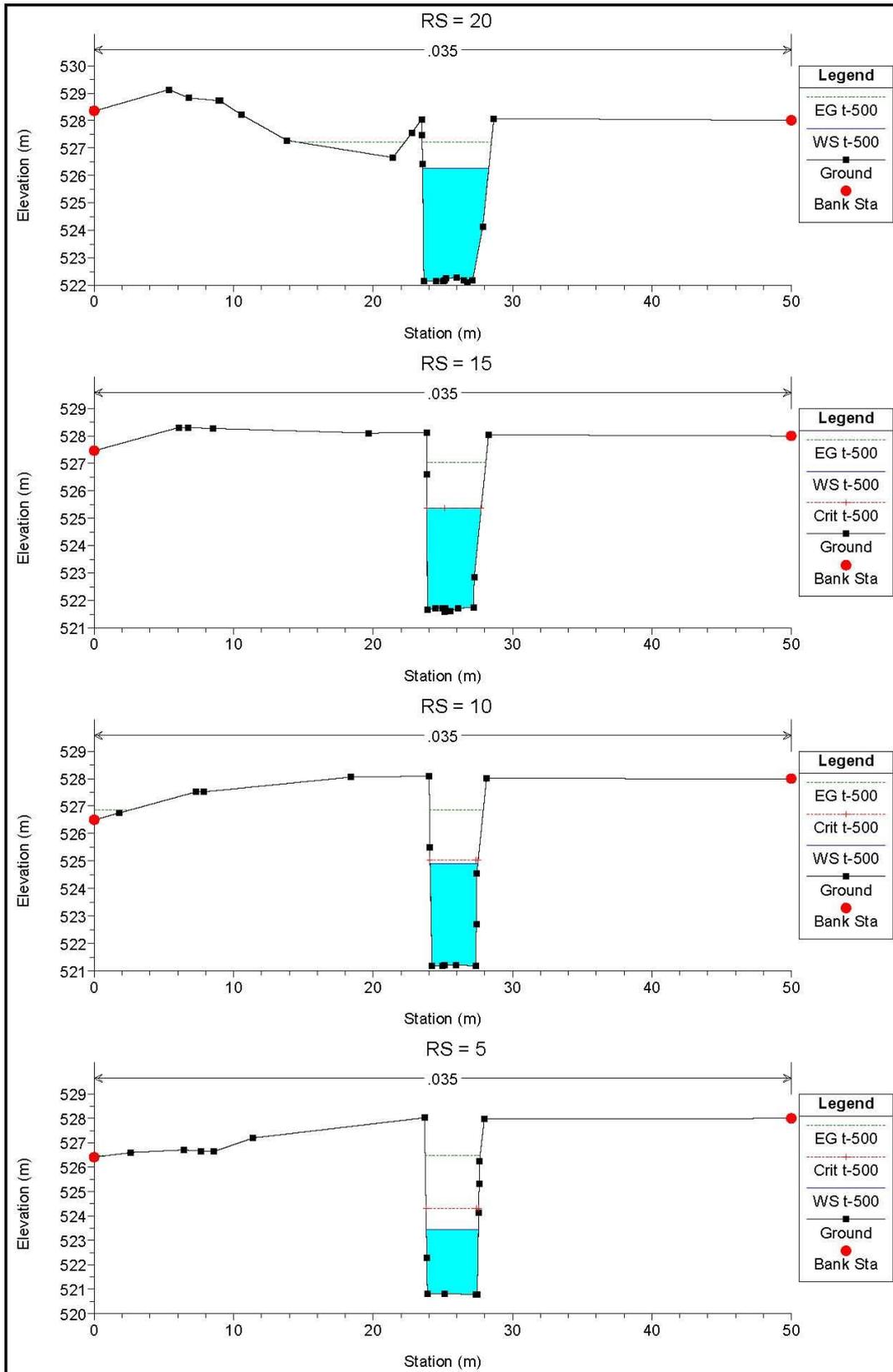
transversales de la lámina de agua del T-500. Elaboración propia.



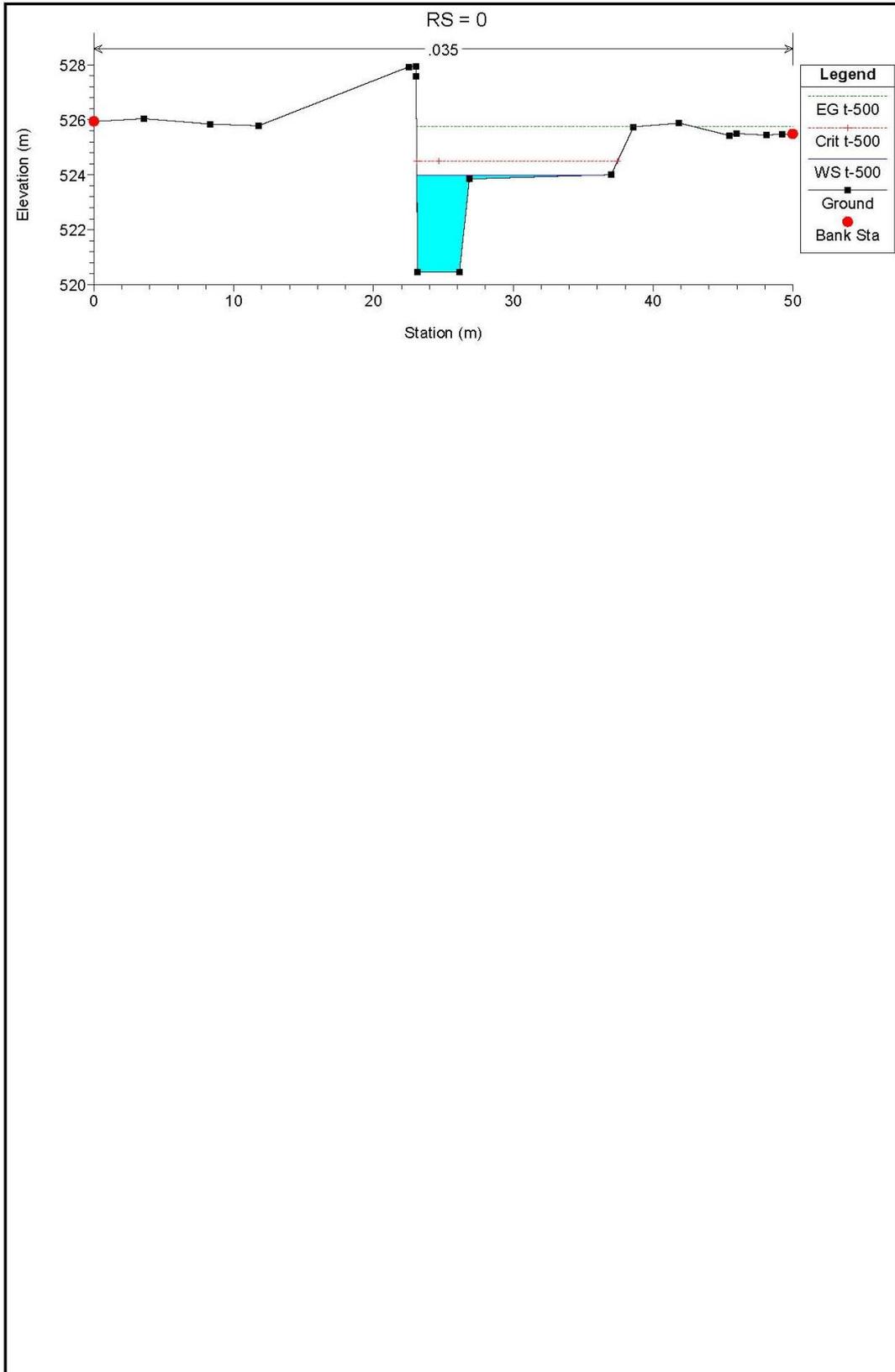
Perfiles transversales de la lámina de agua del T-500. Elaboración propia.



# ORDENACIÓN



Perfiles transversales de la lámina de agua del T-500. Elaboración propia.



Perfiles transversales de la lámina de agua del T-50. Elaboración propia.



HEC-RAS Plan: plan02 River: barranco Reach: eje Profile: t-500

Reach	River Sta	Profile	Q Total (m3/s)	Min Ch El (m)	W.S. Elev (m)	Crit W.S. (m)	E.G. Elev (m)	E.G. Slope (m/m)	Vel Chnl (m/s)	Flow Area (m2)	Top Width (m)	Froude # Chl
eje	60	t-500	74.40	523.66	527.43	526.08	527.64	0.002173	2.03	36.71	14.19	0.40
eje	55	t-500	74.40	523.43	527.46		527.62	0.001272	1.76	42.35	13.42	0.32
eje	50	t-500	74.40	523.26	527.35		527.60	0.002756	2.22	33.48	11.28	0.41
eje	45	t-500	74.40	523.22	527.39		527.56	0.002612	1.82	40.87	23.01	0.44
eje	40	t-500	74.40	523.12	527.42		527.54	0.001241	1.56	47.81	19.91	0.32
eje	35	t-500	74.40	522.79	527.33		527.53	0.001629	1.96	37.98	10.41	0.33
eje	30	t-500	74.40	522.70	526.41		527.42	0.014686	4.47	16.66	5.70	0.83
eje	25	t-500	74.40	522.51	526.26		527.34	0.016995	4.61	16.16	4.39	0.77
eje	20	t-500	74.40	522.10	526.27		527.22	0.014044	4.32	17.23	4.76	0.72
eje	15	t-500	74.40	521.60	525.36	525.36	527.05	0.032041	5.75	12.94	3.88	1.00
eje	10	t-500	74.40	521.18	524.91	525.03	526.85	0.039073	6.17	12.07	3.43	1.05
eje	5	t-500	74.40	520.78	523.43	524.30	526.49	0.065897	7.74	9.61	3.73	1.54
eje	0	t-500	74.40	520.45	523.99	524.51	525.74	0.074660	5.86	12.69	13.24	1.91

Tabla de cálculo del programa HEC-RAS.  
Elaboración propia.

### 5.6.11 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:

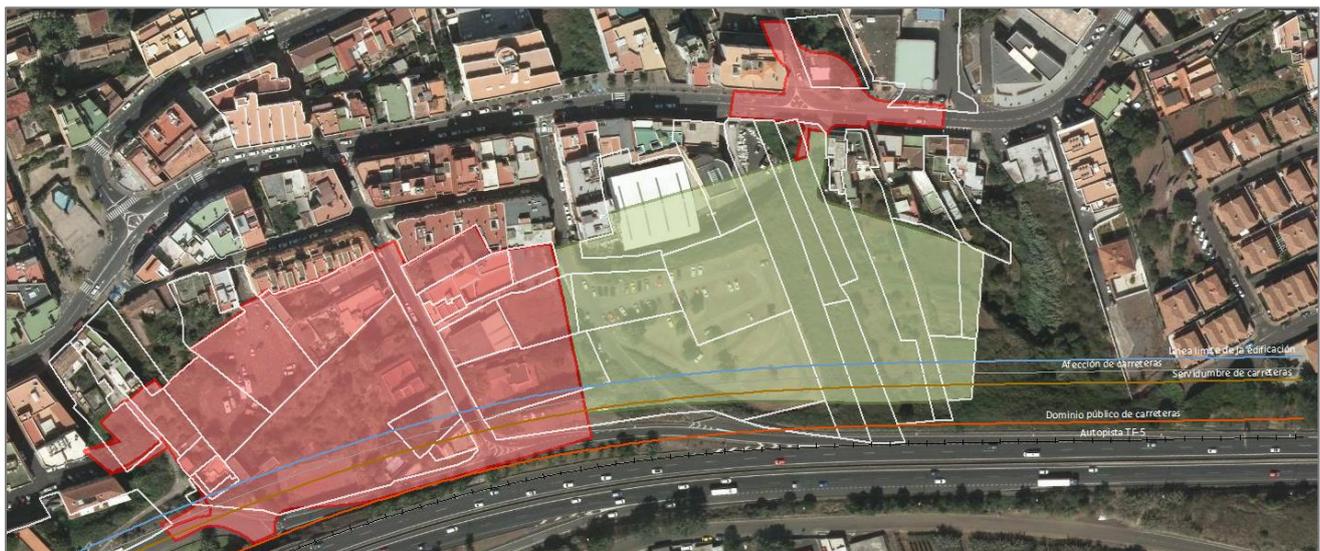
- **Dominio Público de Carreteras:** *“No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, sólo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público 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 1 ha trasladado e incluido las determinaciones pertinentes, resultando gráficamente de la siguiente manera:



Usos propuestos en el Ámbito de la Actuación 1 y afectación 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 N° 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 es el denominado Ámbito de Actuación 1, cuya delimitación se muestra en los planos de ordenación, pdf, y en los archivos de bases de datos geográficos, shapes, que acompañan a este documento en su Anexo 1.
4. La presente Modificación Menor tiene por objeto cambiar la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Tacoronte para el Ámbito de la Actuación 1 citado en el apartado 3, anterior.
5. La presente Modificación Menor consta de la documentación enumerada a continuación, cuyas determinaciones tendrán, en los casos referentes a la ordenación, carácter normativo:
  - Documentación informativa: Memoria Informativa, Diagnóstico y los siguientes planos de Información.
    - A1\_MM\_T\_01\_I\_AmbitoCartografía.
    - A1\_MM\_T\_02\_I\_AmbitoOrtofoto.
    - A1\_MM\_T\_03\_I\_UsosPrincipales.
    - A1\_MM\_T\_04\_I\_UsosPormenorizados.
    - A1\_MM\_T\_05\_I\_Edificaciones\_Usos.
    - A1\_MM\_T\_06\_I\_Edificaciones\_Alturas.
    - A1\_MM\_T\_07\_I\_AfecciónCarreteras.
    - A1\_MM\_T\_08\_I\_EstProp\_Propiedad.
    - A1\_MM\_T\_09\_I\_EstProp\_Titularidad.
    - A1\_MM\_T\_10\_I\_InfrViaria.
    - A1\_MM\_T\_11\_I\_InfHidráulica.
    - A1\_MM\_T\_12\_I\_InfEléctrica.
    - A1\_MM\_T\_13\_I\_PGO\_Clasificación.



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

A1\_MM\_T\_14\_O\_Alternativa 0.

A1\_MM\_T\_15\_O\_Alternativa 1.

A1\_MM\_T\_16\_O\_Alternativa 2.

A1\_MM\_T\_17\_O\_ClasificaciónSuelo.

A1\_MM\_T\_18\_O\_UsosPpalesPorm.

A1\_MM\_T\_19\_O\_AlineacionesRasantes.

A1\_MM\_T\_20\_O\_Gestión.

A1\_MM\_T\_21\_O\_InfrViariaJerarquía.

A1\_MM\_T\_22\_O\_InfrViariaPlanta.

A1\_MM\_T\_23\_O\_PerfilesLongPlanta

A1\_MM\_T\_24\_O\_PerfilesLong\_Ejes1\_2\_5.

A1\_MM\_T\_25\_O\_PerfilesLong\_Ejes3\_4.

A1\_MM\_T\_26\_O\_PerfilesLong\_Ejes6\_7.

A1\_MM\_T\_27\_O\_PerfilesLong\_Ejes8\_9\_10.

A1\_MM\_T\_28\_O\_PerfilesLong\_Ejes11\_12\_13.

A1\_MM\_T\_29\_O\_PerfilesLong\_Ejes14\_15.

A1\_MM\_T\_30\_O\_InfrTeleco.

A1\_MM\_T\_31\_O\_InfrHidráulica.

A1\_MM\_T\_32\_O\_InfrRiego.

A1\_MM\_T\_33\_O\_InfrPluviales.

A1\_MM\_T\_34\_O\_InfrSaneamiento.

- Estudio Económico-Financiero.

- Informe de Sostenibilidad Económica.

- Estudio Ambiental Estratégico.

- 30 Archivos digitales en formato shape:

A1\_MM\_T\_I\_Ambito.

A1\_MM\_T\_I\_Ambito\_Alt2.

A1\_MM\_T\_I\_Usos.

A1\_MM\_T\_I\_Edificaciones.

A1\_MM\_T\_I\_EstructuraPropiedad.

A1\_MM\_T\_I\_Afecciones.

A1\_MM\_T\_I\_CertificadosCatastrales.

A1\_MM\_T\_I\_InfrViaria.

A1\_MM\_T\_I\_InfrEléctrica.

A1\_MM\_T\_I\_InfrHidráulica\_Dep.

A1\_MM\_T\_I\_InfrHidráulica\_Redes.

A1\_MM\_T\_I\_InfrSaneamiento\_Redes.

A1\_MM\_T\_O\_Alternativa0.

A1\_MM\_T\_O\_Alternativa1.



A1\_MM\_T\_O\_Alternativa2.  
A1\_MM\_T\_O\_ClasifSuelo.  
A1\_MM\_T\_O\_Usos.  
A1\_MM\_T\_O\_ParámetrosUrb.  
A1\_MM\_T\_O\_Alineaciones.  
A1\_MM\_T\_O\_Rasantes.  
A1\_MM\_T\_O\_Disposición.  
A1\_MM\_T\_O\_Gestión.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrViaria.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrViaria\_Planta.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrEléctrica.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrTelecomunicaciones.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrHidráulica.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrRiego.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrPluviales.  
A1\_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. **Ámbitos de gestión.**

1. En el Ámbito de la Actuación 1 se delimitan cinco ámbitos de gestión, cuya delimitación se muestra en los planos de ordenación, pdf, y en los archivos de bases de datos geográficos, shapes, que acompañan a este documento en su Anexo 1.
2. Determinaciones sobre los ámbitos de gestión:
  - Cuatro ámbitos de expropiación.  
Carácter: Público.  
Obtención: Pública.  
Ejecución: Pública.



- Un ámbito de actuación de dotación.

Carácter: Público.

Sistema de ejecución: Cooperación.

Incremento de aprovechamiento, cesión obligatoria y aprovechamiento medio teórico:

	Zona	Uso	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	Superficie suelo zona (m <sup>2</sup> s)	Coef. de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Superficie construida (m <sup>2</sup> c)	Coefficiente homogeneización	Aprovechamiento (UDAS)	
ACTUACIÓN 2 DE LA MODIFICACIÓN MENOR "CASCO URBANO SUROESTE". UNIDAD DE ACTUACIÓN.	LUCRATIVO	Zona 1	Residencial	1.274,70	5.972,33	3,20	4.079,04	0,70	2.855,33
			Residencial	1.695,55		3,20	5.425,76		0,00
			Residencial	1.601,29		3,20	5.124,13		0,00
			Residencial	1.400,79		3,20	4.482,53		0,00
		B	Equip. Priv.	756,86	756,86	2,15	1.627,25	1,00	1.627,25
		TOTAL		6.729,19	6.729,19	3,08	20.738,71		4.482,58
	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				
			E. Libre Pub.	699,11					
			E. Libre Pub.	1.019,48					
		TOTAL		10.350,27	10.350,27				
		TOTAL		17.079,46	17.079,46	1,21	20.738,71		4.482,58

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (Udas)	1.526,38
CESIÓN DEL 15% DEL INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO (Udas) (Art. 54.2.b, L 4/2017)	228,96
APROVECHAMIENTO MEDIO TEÓRICO (Udas/m <sup>2</sup> s)	0,26

## 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”.*

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:



## PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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.

Específicamente, la obtención de terrenos para la ampliación por la correspondiente administración de su patrimonio público del suelo, tendrá que ir acompañada de la declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa. Esta declaración se entiende efectuada con la aprobación de los instrumentos de planeamiento y tiene un plazo máximo para hacerse efectiva de cuatro años desde la mencionada aprobación (art. 298.2.a), L 4/2017). En el caso de que los suelos objetos de la expropiación estén clasificados como urbanos, el plazo se reduce a la mitad, dos años (art. 298.3, L 4/2017).

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 1 DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE TACORONTE

PLAZO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
<b>ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN</b>					
Instrumento de gestión					
Instrumento o proyecto de ejecución					
Ejecución de las obras					
<b>ACTUACIÓN DE DOTACIÓN</b>					
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 y 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	20.520,00 €
Viales	51.300,00 €
Aceras	102.600,00 €
Señalización y balizamiento	5.130,00 €
Red de saneamiento	25.650,00 €
Red de pluviales	30.780,00 €
Red de abastecimiento	25.650,00 €
Red de riego	10.260,00 €
Jardinería	20.520,00 €
Telefonía	15.390,00 €
Media Tensión	61.560,00 €
Baja Tensión	46.170,00 €
Alumbrado	41.040,00 €
Seguridad y salud	36.679,50 €
Gestión de residuos	19.750,50 €
<b>Suma</b>	<b>513.000,00 €</b>
Gastos Generales y B.I.	97.470,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>610.470,00 €</b>

### 8.3 Honorarios profesionales.

HONORARIOS		
Modificación del planeamiento	H <sub>g</sub>	16.279 €
Documento de gestión	H <sub>g</sub>	10.553 €
Proyecto de Urbanización	H <sub>u</sub>	8.358 €
Proyecto de B.T y alumbrado Público	H <sub>a</sub>	3.343 €
Proyecto de M.T. y E.T.	H <sub>t</sub>	1.791 €
Estudio de seguridad y salud	H <sub>s</sub>	810 €
Suma		41.134 €
IGIC 7%		2.879 €
Honorarios de proyectos		<b>44.014 €</b>
Coordinación de seguridad y salud	H <sub>sc</sub>	1.889 €
Dirección de obra	H <sub>d</sub>	17.347 €
Suma		19.236 €
IGIC 7%		<b>1.347 €</b>
Honorarios de Dirección		20.583 €
<b>HONORARIOS TOTALES</b>		<b>64.596 €</b>



## 8.4 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	2641	0	38093,78	14,42399848540	Comunidad Autonoma de Canarias	1506810CS6510N0001UG	Si
2	Urbano_parcela	452	0	24061,52	53,23345132740	Ayuntamiento de Tacoronte	1606911CS6510N0001SG	No procede
3	Urbano_parcela	1018	0	64059,56	62,92687622790	En investigación	1606920CS6510N0001BG	No procede
4	Urbano_parcela	734	75	237937,57	324,16562670300	ACOSTA DIAZ HONORIO	1811320CS6511S0001DJ	Si
5	Urbano_parcela	627	69	83178,50	132,66108453000	AFONSO PERDOMO CARMEN EUGENIA	1017108CS6511S0001XJ	Si
6	Urbano_parcela	139	66	18570,94	133,60388489200	ALVAREZ PADRINO CARMEN ROSA	1606914CS6510N0001HG	No procede
7	Urbano_parcela	726	251	48593,63	66,93337465560	BONILLA GARCIA MANUEL	1606902CS6510N0001RG	No procede
8	Urbano_parcela	917	613	108115,14	117,90091603100	CASTILLO MARTIN MARIA DOLORES	1606901CS6510N0001KG	Si
9	Urbano_parcela	260	0	5079,10	19,53500000000	DELGADO GUIJARRO ASCENSION	1017127CS6511S0001QJ	No procede
10	Urbano_parcela	502	386	59904,18	119,33103585700	DELGADO GUIJARRO CARMEN M	1017129CS6511S0001LJ	No procede
11	Urbano_parcela	723	0	22160,68	30,65100968190	DELGADO GUIJARRO JUAN J	1017126CS6511S0001GJ	No procede
12	Urbano_parcela	561	422	116755,80	208,12085561500	DELGADO GUIJARRO OLEGARIO FRANCISCO	1017125CS6510N0001YG	No procede
13	Urbano_parcela	4242	0	82867,47	19,53500000000	DELGADO PEREZ JUAN VIRGILIO [HEREDEROS DE]	1017143CS6510N0001XG	No procede
14	Urbano_parcela	511	289	42849,63	83,85446183950	DIAZ CASTRO EDUARDO MANRIQUE	1017120CS6511S0001UJ	No procede
15	Urbano_parcela	149	0	12635,89	84,80463087250	ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA SL	1606917CS6510N0001BG	No procede
16	Urbano_parcela	2926	451	159493,93	54,50920369100	ESTACION DE SERVICIOS PEREZ REAL SL	1811317CS6511S0001DJ	Si
17	Urbano_parcela	120	150	24213,92	201,78266666700	GUIJARRO FEBLES MARIA DEL CARMEN	1017128CS6511S0001PJ	No procede
18	Urbano_parcela	4869	732	212043,18	43,54963647570	HAYEK HAYEK MAURICIO	1606910CS6510N0001EG	Si
19	Urbano_parcela	464	0	91351,04	196,87724137900	HERNANDEZ TRUJILLO ESTANISLAO	1606903CS6511S0001DJ	No procede
20	Urbano_parcela	192	432	95333,65	496,52942708300	MACHADO MOLTO LUISA	1606912CS6510N0001ZG	No procede
21	Urbano_parcela	1403	759	240264,14	171,25027797600	PEREZ DORTA ARCADIO FRANCISCO [HEREDEROS DE]	1606909CS6511S0001ZJ	No procede
22	Urbano_parcela	1492	0	139142,15	93,25881367290	PEREZ RODRIGUEZ E ANTONIA	1606921CS6510N0001YG	No procede
22	Urbano_parcela	525	313	88843,16	169,22506666700	PEREZ RODRIGUEZ E ANTONIA	1606906CS6511S0001JJ	No procede
23	Urbano_parcela	1446	311	96114,37	66,46913554630	RODRIGUEZ FUERTES ROGELIO AGUSTIN	1017101CS6510N0001TG	No procede
24	Urbano_parcela	1662	0	116526,31	70,11209987970	SANCHEZ HERNANDEZ MARIA DE LOURDES	1017109CS6511S0001IJ	Si



**Finca nº 1:**

Propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias. Se trata de la expropiación de 9 m<sup>2</sup> de suelo rústico de protección hidrológica que pasa a formar parte de la red viaria propuesta.

FINCA Nº 1			
<i>Elemento</i>	<i>Superficie</i>	<i>Ud.</i>	<i>Valor</i>
<i>Suelo</i>	9,00	m <sup>2</sup>	129,78 €
			<b>129,78 €</b>





# ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1506810CS6510N0001UG

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL MIRLERAS 13 Suelo 38355 TACORONTE [AGUA GARCIA] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Valor catastral [ 2018 ]:** 38.093,78 €

**Valor catastral suelo:** 38.093,78 €

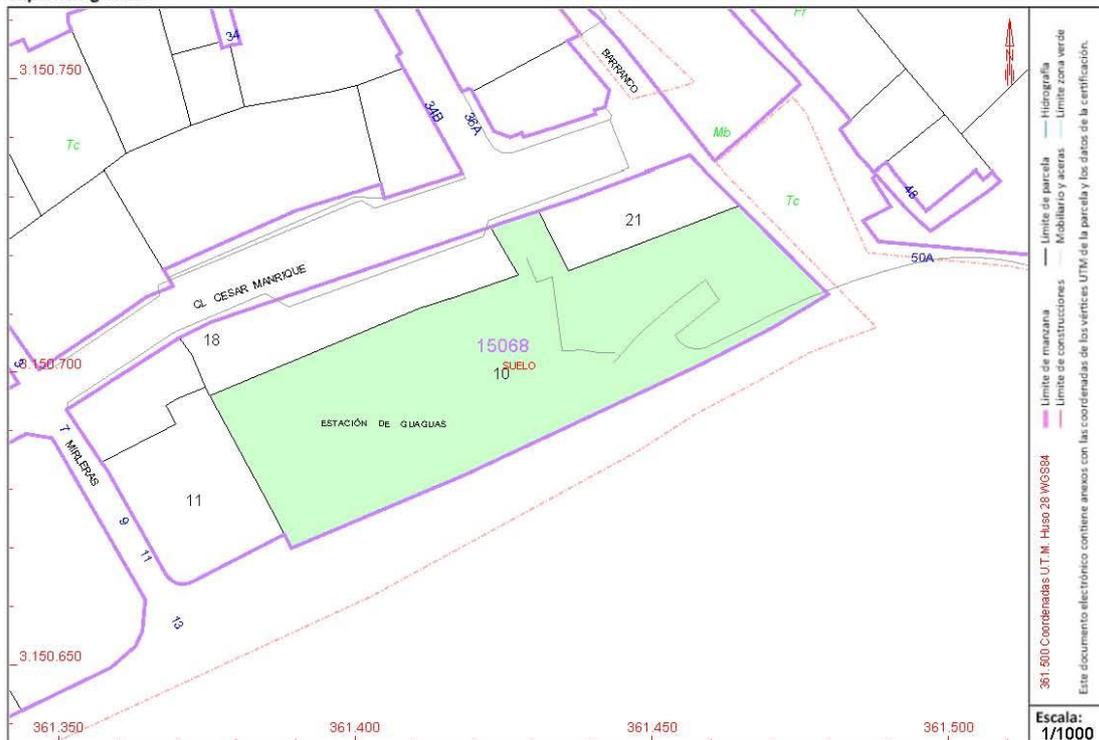
**Valor catastral construcción:** 0,00 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
COMUNIDAD AUTONOMA DE CANARIAS	S3511001D	100,00% de propiedad	CL TOMAS MILLER 38 LAS PALMAS DE GRAN CANARI 35007 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.641 m<sup>2</sup>



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: P X6DCE5PKZDXPKW6 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/06/2018



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

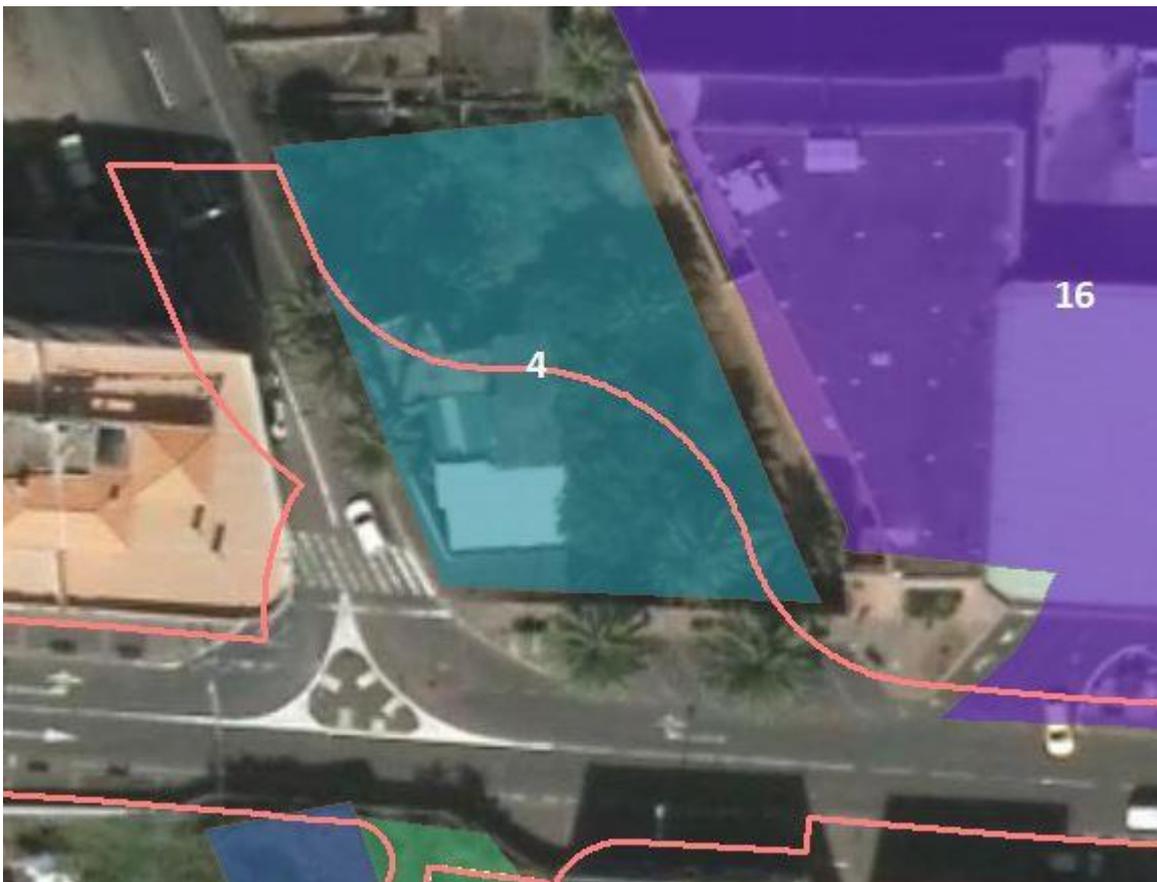
**Finalidad:** BÚSQUEDA DE TITULAR. ENCARGO AYUNTAMIENTO TACORONTE

**Fecha de emisión:** 22/06/2018

**Finca nº 4:**

Propiedad de don Honorio Acosta Díaz. Se trata de una vivienda unifamiliar edificada según catastro en el año 1970 con una superficie construida de 75 m<sup>2</sup> y 310 m<sup>2</sup> de suelo urbano.

FINCA Nº 4			
<i>Elemento</i>	<i>Superficie</i>	<i>Ud.</i>	<i>Valor</i>
<i>Vivienda</i>	75,00	m <sup>2</sup>	10.405,78 €
<i>Suelo</i>	310,00	m <sup>2</sup>	95.790,00 €
			<b>106.195,78 €</b>





# ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1811320CS6511S0001DJ

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CR GENERAL DEL NORTE [TF-152 75 38350 TACORONTE [TACORONTE] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Residencial

**Superficie construida:** 75 m<sup>2</sup>

**Año construcción:** 1970

**Valor catastral [2018]:** 237.937,57 €

**Valor catastral suelo:** 227.531,79 €

**Valor catastral construcción:** 10.405,78 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ACOSTA DIAZ HONORIO	41768552T	100,00% de propiedad	CL ESTANISLAO BROTONS POVEDA 6 Es:8 Pl:01 Pt:D GRUPO CHIMISAY, BQ 38 38009 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

### Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/00/01	VIVIENDA	75			

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 734 m<sup>2</sup>

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 CS.V y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: P10Q11BQZJCFQSZQ (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/06/2018



**Finca nº 5:**

Propiedad de doña Carmen Eugenia Afonso Perdomo. Se trata de la expropiación de 31 m<sup>2</sup> de suelo urbano consolidado que pasa a formar parte de la red viaria propuesta.

FINCA Nº 5			
<i>Elemento</i>	<i>Superficie</i>	<i>Ud.</i>	<i>Valor</i>
<i>Suelo</i>	31,00	m <sup>2</sup>	4.096,03 €
			<b>4.096,03 €</b>





# ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1017108CS6511S0001XJ

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CR GENERAL DEL NORTE [TF-152 106[A] 38350 TACORONTE [TACORONTE] [S.C. TENERIFE]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 69 m2

Año construcción: 1894

Valor catastral [2018]: 83.178,50 €

Valor catastral suelo: 82.842,60 €

Valor catastral construcción: 335,90 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AFONSO PERDOMO CARMEN EUGENIA	42044484R	100,00% de propiedad	CL PEDRO J MENDIZABAL TRISTA 18 S/C TFE 38009 SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

### Construcción

Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/00/01 ALMACEN	69		

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 627 m2

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: ASCRP4755ECNX14 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/06/2018



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 AUTÓNOMA DE CANARIAS  
Finalidad: ENCOMIENDA AYUNTAMIENTO DE TACORONTE  
Fecha de emisión: 01/06/2018



**Finca nº 6:**

Propiedad de doña Carmen Rosa Álvarez Padrino. Se trata de una vivienda unifamiliar edificada según catastro en el año 1965 y con una superficie de 66 m<sup>2</sup>.

FINCA Nº 6			
Elemento	Superficie	Ud.	Valor
Vivienda	66,00	m <sup>2</sup>	12.606,25 €
			<b>12.606,25 €</b>

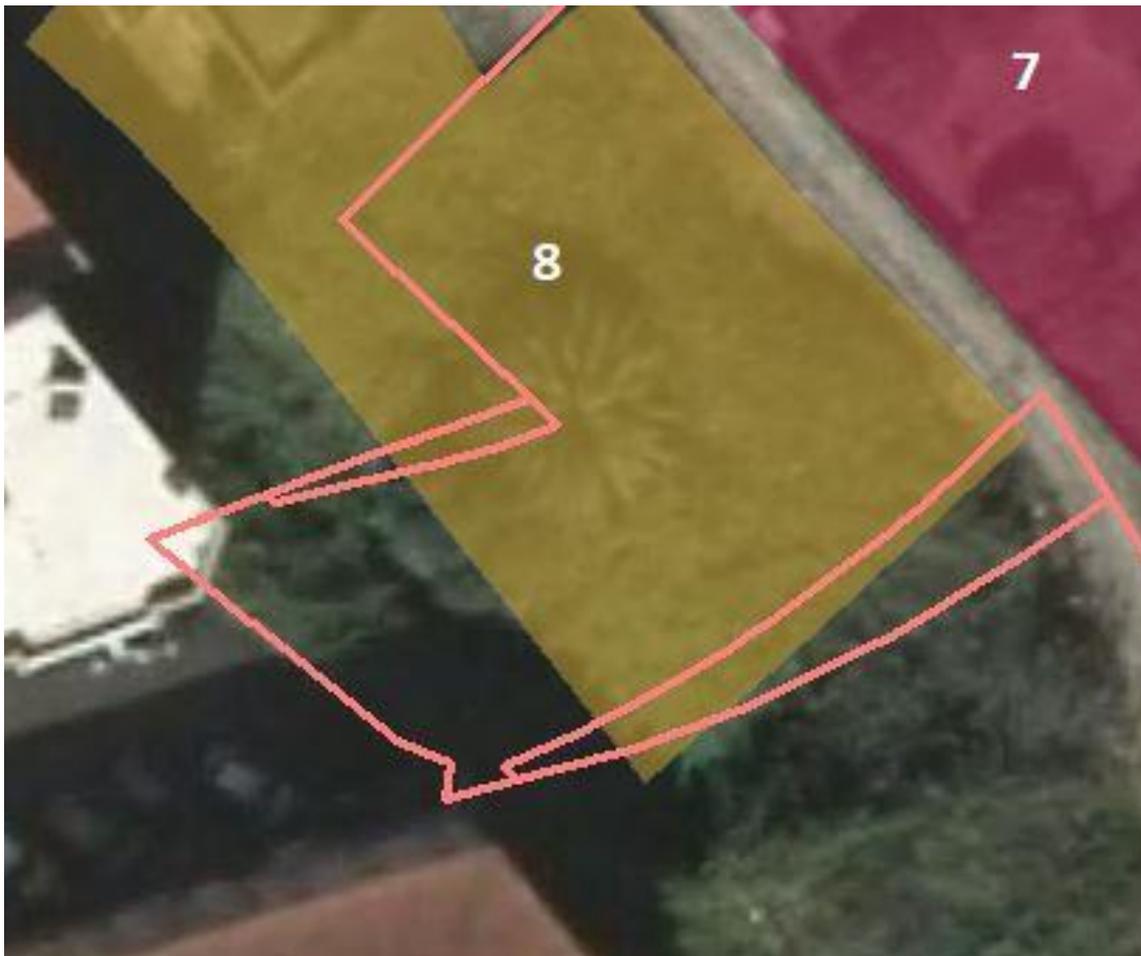




**Finca nº 8:**

Propiedad de doña María Dolores Castillo Martín. Se trata de la expropiación de 32 m<sup>2</sup> de suelo rústico de protección hidrológica que pasa a formar parte de la red viaria propuesta.

FINCA Nº 8			
<i>Elemento</i>	<i>Superficie</i>	<i>Ud.</i>	<i>Valor</i>
<i>Suelo</i>	32,00	m <sup>2</sup>	883,84 €
			<b>883,84 €</b>





# ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1606901CS6510N0001KG

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CR GENERAL DEL NORTE [TF-152 42 38350 TACORONTE [TACORONTE] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Residencial

**Superficie construida:** 613 m<sup>2</sup>

**Año construcción:** 1920

**Valor catastral [2018]:** 108.115,14 €

**Valor catastral suelo:** 86.283,97 €

**Valor catastral construcción:** 21.831,17 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CASTILLO MARTIN MARIA DOLORES	41938071D	100,00% de propiedad	CL ISMAEL DOMINGUEZ 134 PtA 38350 TACORONTE [TACORONTE] [S.C. TENERIFE]

### Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/00/01	VIVIENDA	108	1/00/02	COMERCIO	138
1/01/01	VIVIENDA	211	1/02/01	VIVIENDA	18

### Cultivo

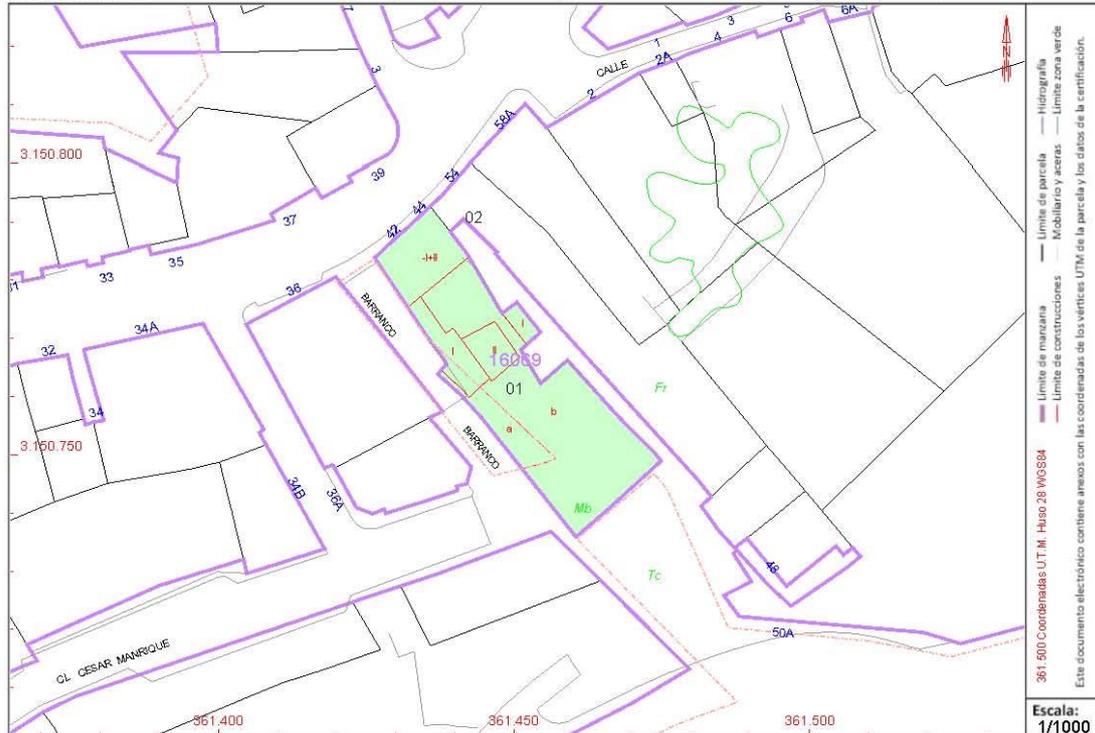
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>
b	I-Improductivo	00	590				

Continúa en páginas siguientes

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 917 m<sup>2</sup>

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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:** búsqueda de titular

**Fecha de emisión:** 06/08/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 77A8ZM75S210CAB6 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 06/08/2018

Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.





**Finca nº 12:**

Propiedad de don Francisco Olegario Delgado Guijarro. Se trata de una edificación de con uso principal comercial con 238 m<sup>2</sup>, uso de almacén de 158 m<sup>2</sup> y uso estacionamiento de 26 m<sup>2</sup>. Edificado según catastro en el año 1988.

FINCA Nº 12			
Elemento	Superficie	Ud.	Valor
Comercial	238,00	m <sup>2</sup>	58.266,52 €
Almacén	158,00	m <sup>2</sup>	23.208,68 €
Aparcamiento	26,00	m <sup>2</sup>	3.182,87 €
			<b>84.658,07 €</b>





# ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1017125CS6510N0001YG

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL HIGUERAS 23 38350 TACORONTE [AGUA GARCIA] [S.C. TENERIFE]

Clase: Urbano

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 422 m2

Año construcción: 1988

Valor catastral [2018]: 116.755,80 €

Valor catastral suelo: 32.097,73 €

Valor catastral construcción: 84.658,07 €

#### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
DELGADO GUIJARRO OLEGARIO FRANCISCO	41978451R	100,00% de propiedad	CL HIGUERAS 23 38350 TACORONTE [AGUA GARCIA] [S.C. TENERIFE]

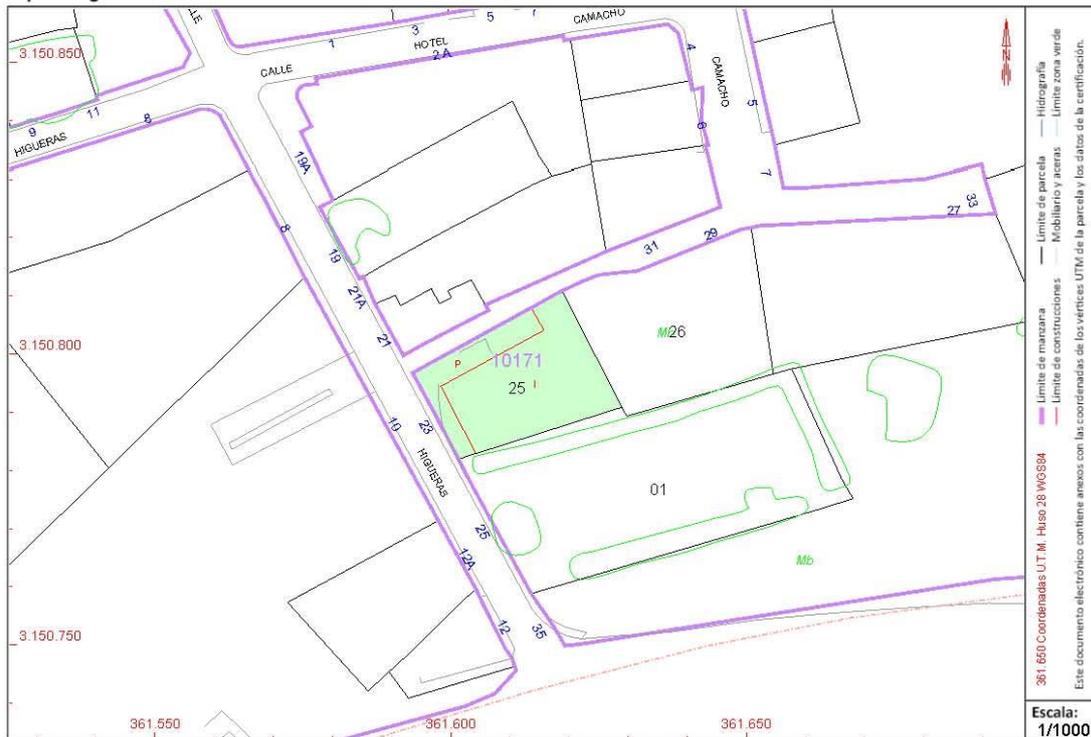
#### Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/00/01	COMERCIO	238	1/00/02	ALMACEN	158
1/00/03	APARCAMIENTO	26			

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 561 m2

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CS.Y y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
CS.V: J337DBNGGTCNQT (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/01/2018



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: Encargo Ayuntamiento de Tacoronte para la modificación del Plan General del casco urbano

Fecha de emisión: 16/01/2018



**Finca nº 16:**

Propiedad de la sociedad Estación de Servicios Pérez Real, S.L. Se trata de la expropiación de 32 m<sup>2</sup> de suelo urbano consolidado que pasa a formar parte de la red viaria propuesta.

FINCA Nº 16			
<i>Elemento</i>	<i>Superficie</i>	<i>Ud.</i>	<i>Valor</i>
<i>Suelo</i>	44,00	m <sup>2</sup>	13.596,00 €
			<b>13.596,00 €</b>





# ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO


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

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1811317CS6511S0001DJ

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CR GENERAL DEL NORTE [TF-152 83 GASOLINERA 38350 TACORONTE [TACORONTE] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Comercial

**Superficie construida:** 451 m<sup>2</sup>

**Año construcción:** 2002

**Valor catastral [2018]:** 159.493,93 €

**Valor catastral suelo:** 49.192,68 €

**Valor catastral construcción:** 110.301,25 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ESTACION DE SERVICIOS PEREZ REAL SL	B38569208	100,00% de propiedad	CR GENERAL NORTE 83 38350 TACORONTE [CANTILLO EL] [S.C. TENERIFE]

### Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
/00/01	COMERCIO	417	/00/01	ALMACEN	34

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.926 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 5MCCZZN008P2RVG (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/06/2018



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 AUTÓNOMA DE CANARIAS

**Finalidad:** ENCOMIENDA AYUNTAMIENTO DE TACORONTE

**Fecha de emisión:** 01/06/2018

**Finca nº 17:**

Propiedad de doña María del Carmen Guijarro Febles. Erróneamente descrita en catastro con una sola planta, se trata de una vivienda de dos plantas y almacén. Edificada según catastro en 1970.

FINCA Nº 17			
Elemento	Superficie	Ud.	Valor
Vivienda	150,00	m <sup>2</sup>	28.248,00 €
Almacén	25,00	m <sup>2</sup>	3.672,28 €
			<b>31.920,28 €</b>





# ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1017128CS6511S0001PJ

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL HIGUERAS 21 38355 TACORONTE [AGUA GARCIA] [S.C. TENERIFE]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 150 m2

Año construcción: 1970

Valor catastral [2018]: 24.213,92 €

Valor catastral suelo: 3.281,88 €

Valor catastral construcción: 20.932,04 €

#### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
GUIJARRO FEBLES MARIA DEL CARMEN	41929978N	100,00% de propiedad	CL HIGUERAS 21 38350 TACORONTE [AGUA GARCIA] [S.C. TENERIFE]

#### Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/00/01	ALMACEN	75	1/01/01	VIVIENDA	75

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 120 m2

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
CSV: VBGR4K4WPZKY9GALZ (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/01/2018



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: Encargo Ayuntamiento de Tacoronte para la modificación del Plan General del casco urbano

Fecha de emisión: 16/01/2018

**Finca nº 18:**

Propiedad de don Mauricio Hayek Hayek. Comprende varias edificaciones aisladas con los usos y superficies descritos en el cuadro adjunto. Edificados, según catastro en el año 1950.

FINCA Nº 18			
Elemento	Superficie	Ud.	Valor
Vivienda	238,00	m <sup>2</sup>	43.300,29 €
Almacén	107,00	m <sup>2</sup>	15.184,21 €
Deportivo	326,00	m <sup>2</sup>	11.862,10 €
Aparcamiento	61,00	m <sup>2</sup>	7.213,97 €
Suelo	11,00	m <sup>2</sup>	303,82 €
			<b>77.864,39 €</b>





# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1606910CS6510N0001E

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL HIGUERAS 10 38355 TACORONTE [AGUA GARCIA] [S.C. TENERIFE]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 732 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1950

Valor catastral [ 2018 ]: 212.043,18 €

Valor catastral suelo: 134.482,61 €

Valor catastral construcción: 77.560,57 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
HAYEK HAYEK MAURICIO	41762248K	100,00% de propiedad	CL GENERAL ANTEQUERA 12 SANTA CRUZ TENERIFE 38004 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

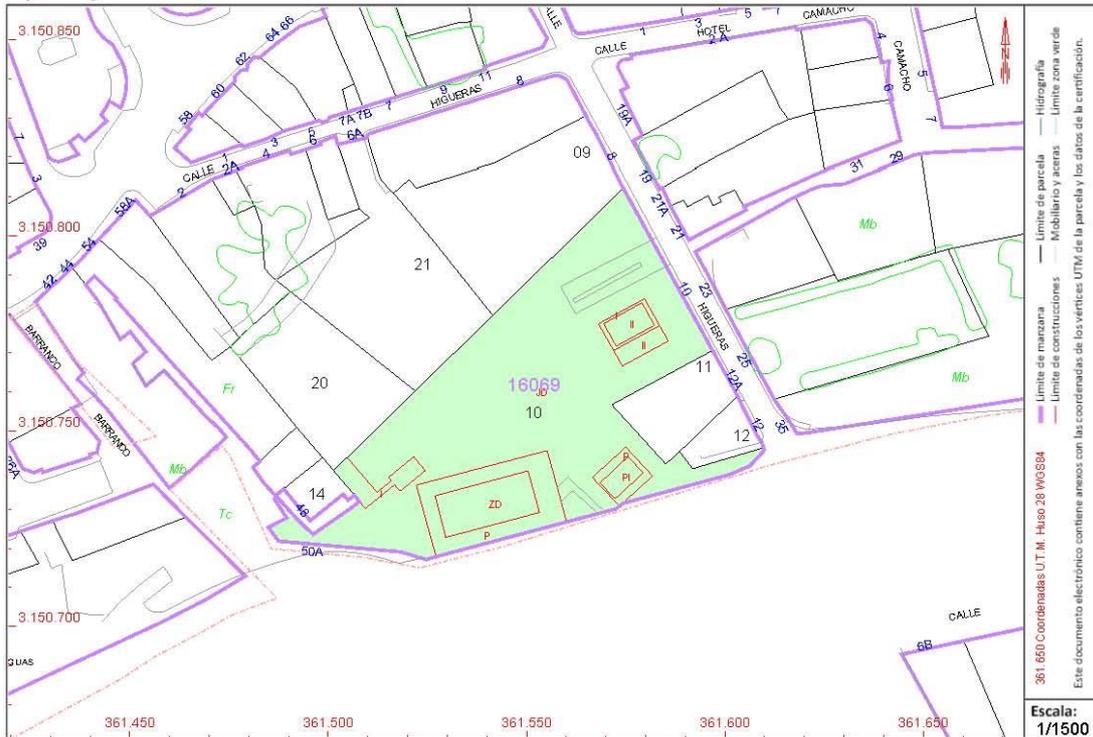
### Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/00/01	APARCAMIENTO	61	1/01/01	VIVIENDA	165
1/02/01	VIVIENDA	73	/00/01	ALMACEN	107
/00/01	DEPORTIVO	55	/00/01	DEPORTIVO	271

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.869 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
CSV: X96Q161B9N0Z3350 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 16/01/2018



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:** Encargo Ayuntamiento de Tacoronte para la modificación del Plan General del casco urbano  
**Fecha de emisión:** 16/01/2018



**Finca nº 20:**

Propiedad de doña Luisa Machado Molto y don José Manuel Real Dorta. Se trata de una edificación de 3 plantas, uso residencial en plantas primera y segunda y usos de almacén y aparcamiento en la planta baja. Edificada según catastro en 1950.

FINCA Nº 20			
Elemento	Superficie	Ud.	Valor
Vivienda	266,00	m <sup>2</sup>	57.676,78 €
Almacén	34,00	m <sup>2</sup>	5.750,33 €
Aparcamiento	132,00	m <sup>2</sup>	18.604,00 €
			<b>82.031,12 €</b>





# ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1606912CS6510N0001ZG

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL HIGUERAS 12 38355 TACORONTE [AGUA GARCIA] [S.C. TENERIFE]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 432 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1950

Valor catastral [ 2018 ]: 95.333,65 €

Valor catastral suelo: 13.302,53 €

Valor catastral construcción: 82.031,12 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
MACHADO MOLTO LUISA	78354072H	50,00% de propiedad	CL LAS HIGUERAS 14 PI:02 38350 TACORONTE [S.C. TENERIFE]
REAL DORTA JOSE MANUEL	41877525E	50,00% de propiedad	CL LAS HIGUERAS 14 38350 TACORONTE [S.C. TENERIFE]

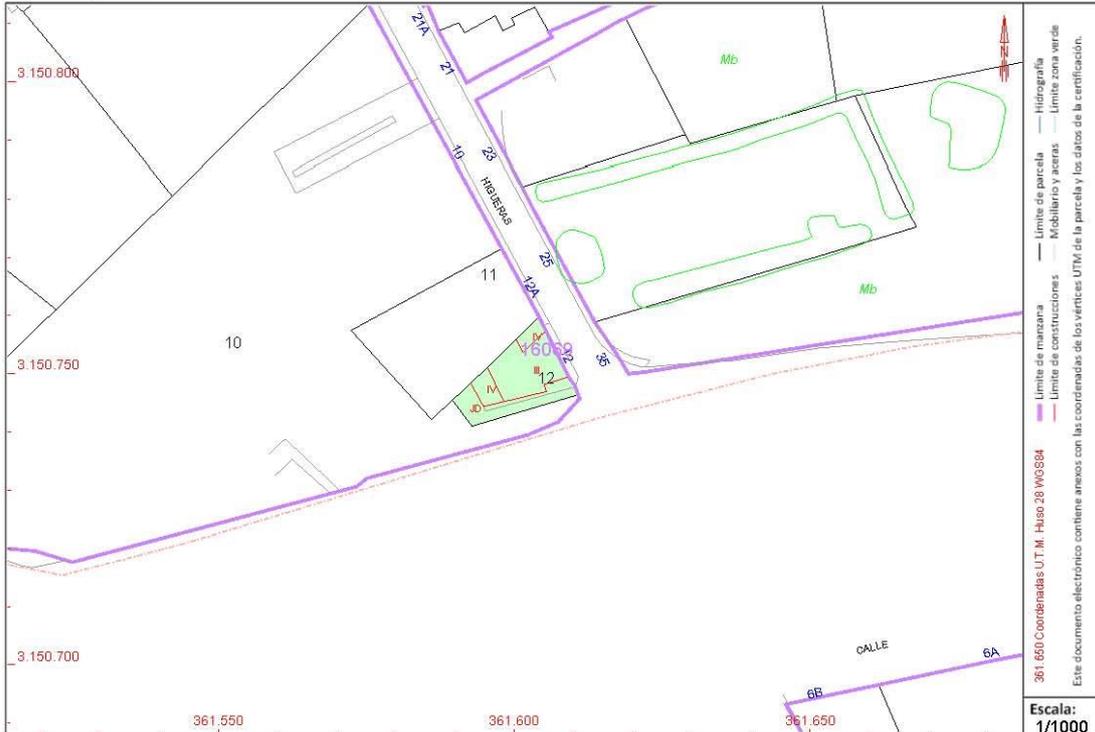
### Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/00/01	APARCAMIENTO	132	1/01/01	VIVIENDA	133
1/02/01	VIVIENDA	133	1/03/01	ALMACEN	34

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 192 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: XF1W139EQBD29ZTE (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/06/2018



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 AUTÓNOMA DE CANARIAS

Finalidad: ENCOMIENDA AYUNTAMIENTO DE TACORONTE

Fecha de emisión: 01/06/2018

Hoja 1/2

**Finca nº 24:**

Propiedad de doña María de Lourdes Sánchez Hernández. Se trata de la expropiación de 38 m<sup>2</sup> de suelo urbano consolidado que pasa a formar parte de la red viaria propuesta.

FINCA Nº 24			
<i>Elemento</i>	<i>Superficie</i>	<i>Ud.</i>	<i>Valor</i>
<i>Suelo</i>	38,00	m <sup>2</sup>	11.742,00 €
			<b>11.742,00 €</b>





# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1017109CS6511S00011J

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CR GENERAL DEL NORTE [TF-152 106[B] Suelo 38350 TACORONTE [TACORONTE] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Valor catastral [ 2018 ]:** 116.526,31 €

**Valor catastral suelo:** 116.526,31 €

**Valor catastral construcción:** 0,00 €

## Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SANCHEZ HERNANDEZ MARIA DE LOURDES	41784242Z	100,00% de propiedad	CR GR NORTE 106 38350 TACORONTE [S.C. TENERIFE]

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.662 m2



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: K13C264VD2RKCX7 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/06/2018

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



<b>CUADRO RESUMEN DE INDEMNIZACIONES</b>		
<b>FINCA Nº</b>	<b>PROPIEDAD</b>	<b>VALORACIÓN</b>
1	Comunidad Autónoma de Canarias	129,78 €
4	Don Honorio Acosta Díaz	106.195,78 €
5	Doña Carmen Eugenia Afonso Perdomo	4.096,03 €
6	Doña Carmen Rosa Álvarez Padrino	12.606,25 €
8	Doña María Dolores Castillo Martín	883,84 €
12	Don Francisco Olegario Delgado Guijarro	84.658,07 €
16	Estación de Servicios Pérez Leal	13.596,00 €
17	Doña María del Carmen Guijarro Febles	31.920,28 €
18	Don Mauricio Hayek Hayek	77.864,39 €
20	Doña Luisa Machado/don José Manuel Real Dorta	82.031,12 €
24	Doña María de Lourdes Sánchez Hernández	11.742,00 €
	<b>TOTAL</b>	<b>425.723,54 €</b>



## 8.5 Viabilidad de la actuación.

<b>GASTOS(*)</b>	<b>SUP. SUELO</b>	<b>€ / M<sup>2</sup></b>	<b>IMPORTE</b>
<b>OBRAS DE URBANIZACION</b>			
AREA DE ACTUACION	17.079	39,45	673.786
<b>HONORARIOS</b>			
MOD. PLANEAMIENTO + P. REPARCELACIÓN. + P. URBANIZACIÓN			44.014
<b>INDEMNIZACIONES</b>			
			425.723,54
<b>GASTOS VARIOS (10% S/ OBRAS DE URB.)</b>			
			67.378,60
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>1.210.902</b>
<b>BENEFICIOS</b>			
<b>VENTA DE PARCELAS</b>			
GASTOS			1.210.902
5% DE BENEFICIO			60.545
<b>TOTAL VENTA DE PARCELAS</b>			<b>1.271.447</b>
<b>REPERCUSIÓN</b>			
<b>POR M<sup>2</sup> DE SUELO EN PARCELAS LUCRATIVAS</b>			179,95 €
<b>POR M<sup>2</sup> DE TECHO EN PARCELAS LUCRATIVAS</b>			58,39 €
<small>(*) 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"</small>			



## 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 <sup>2</sup> )	Superficie suelo zona (m <sup>2</sup> )	Coef. de edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> c)	Superficie construida zona (m <sup>2</sup> c)	Sup. suelo no comput. en serv. de carreteras (m <sup>2</sup> s)	
MODIFICACIÓN PGO (2018)	LUCRATIVO	Zona 1	Residencial	1.274,70	5.972,33	3,20	4.079,04	19.111,46	0,00
		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		
	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	

### 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 €/m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	Coste servicios / año
<b>17.080 m<sup>2</sup></b>	<b>3,30 €/m<sup>2</sup></b>	<b>56.364 €</b>

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.	32.872
Tasa Por Derechos De Apertura	12.327
TOTAL	<u>45.199</u>

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)	8.074
Tasa por recogida de residuos sólidos urbanos	204
Tasa por el Servicio de abastecimiento	183
Tasa Reserva De Estacionamiento	255
10% Ingresos iniciales	872
TOTAL	<u>9.588</u>



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	56.364,00
Total de ingresos corrientes	54.787,00
Diferencia	1.577,00

### 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.

A1\_MM\_T\_01\_I\_AmbitoCartografía.

A1\_MM\_T\_02\_I\_AmbitoOrtofoto.

A1\_MM\_T\_03\_I\_UsosPrincipales.

A1\_MM\_T\_04\_I\_UsosPormenorizados.

A1\_MM\_T\_05\_I\_Edificaciones\_Usos.

A1\_MM\_T\_06\_I\_Edificaciones\_Alturas.

A1\_MM\_T\_07\_I\_AfecciónCarreteras.

A1\_MM\_T\_08\_I\_EstProp\_Propiedad.

A1\_MM\_T\_09\_I\_EstProp\_Titularidad.

A1\_MM\_T\_10\_I\_InfrViaria.

A1\_MM\_T\_11\_I\_InfHidráulica.

A1\_MM\_T\_12\_I\_InfEléctrica.

A1\_MM\_T\_13\_I\_PGO\_Clasificación.

A1\_MM\_T\_14\_O\_Alternativa 0.

A1\_MM\_T\_15\_O\_Alternativa 1.

A1\_MM\_T\_16\_O\_Alternativa 2.

A1\_MM\_T\_17\_O\_ClasificaciónSuelo.

A1\_MM\_T\_18\_O\_UsosPpalesPorm.



A1\_MM\_T\_19\_O\_AlineacionesRasantes.

A1\_MM\_T\_20\_O\_Gestión.

A1\_MM\_T\_21\_O\_InfrViariaJerarquía.

A1\_MM\_T\_22\_O\_InfrViariaPlanta.

A1\_MM\_T\_23\_O\_PerfilesLongPlanta

A1\_MM\_T\_24\_O\_PerfilesLong\_Ejes1\_2\_5.

A1\_MM\_T\_25\_O\_PerfilesLong\_Ejes3\_4.

A1\_MM\_T\_26\_O\_PerfilesLong\_Ejes6\_7.

A1\_MM\_T\_27\_O\_PerfilesLong\_Ejes8\_9\_10.

A1\_MM\_T\_28\_O\_PerfilesLong\_Ejes11\_12\_13.

A1\_MM\_T\_29\_O\_PerfilesLong\_Ejes14\_15.

A1\_MM\_T\_30\_O\_InfrTeleco.

A1\_MM\_T\_31\_O\_InfrHidráulica.

A1\_MM\_T\_32\_O\_InfrRiego.

A1\_MM\_T\_33\_O\_InfrPluviales.

A1\_MM\_T\_34\_O\_InfrSaneamiento.

## 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.

A1\_MM\_T\_I\_Ambito.

A1\_MM\_T\_I\_Ambito\_Alt2.

A1\_MM\_T\_I\_Usos.

A1\_MM\_T\_I\_Edificaciones.



A1\_MM\_T\_I\_EstructuraPropiedad.  
A1\_MM\_T\_I\_Afecciones.  
A1\_MM\_T\_I\_CertificadosCatastrales.  
A1\_MM\_T\_I\_InfrViaria.  
A1\_MM\_T\_I\_InfrEléctrica.  
A1\_MM\_T\_I\_InfrHidráulica\_Dep.  
A1\_MM\_T\_I\_InfrHidráulica\_Red.es.  
A1\_MM\_T\_I\_InfrSaneamiento\_Red.es.  
A1\_MM\_T\_O\_Alternativa0.  
A1\_MM\_T\_O\_Alternativa1.  
A1\_MM\_T\_O\_Alternativa2.  
A1\_MM\_T\_O\_ClasifSuelo.  
A1\_MM\_T\_O\_Usos.  
A1\_MM\_T\_O\_ParámetrosUrb.  
A1\_MM\_T\_O\_Alineaciones.  
A1\_MM\_T\_O\_Rasantes.  
A1\_MM\_T\_O\_Disposición.  
A1\_MM\_T\_O\_Gestión.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrViaria.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrViaria\_Planta.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrEléctrica.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrTelecomunicaciones.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrHidráulica.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrRiego.  
A1\_MM\_T\_O\_InfrPluviales.



A1\_MM\_T\_O\_InfrSaneamiento.

10.2.2 Contenido de los shapes.

10.2.2.1 A1\_MM\_T\_I\_Ambito.

Gestión	Actuación	SupSuelo
(Sistema de gestión)	(Delimitación de la Actuación)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )
Actuación de dotación	Actuación 1	Número
Expropiación		
Unidad de Actuación	Actuación 2	

10.2.2.2 A1\_MM\_T\_I\_Ambito\_Alt2.

Gestión	Actuación	SupSuelo
(Sistema de gestión)	(Delimitación de la Actuación)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )
Actuación de dotación	Actuación 1	Número
Expropiación		
Unidad de Actuación	Actuación 2	

10.2.2.3 A1\_MM\_T\_I\_Usos.

UsoPpal	UsoPorm	UsoCompl	SupSuelo	Propiedad
(Uso principal del suelo)	(Uso pormenorizado del suelo)	(Uso complementario del suelo)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )	
Residencial	Vivienda unifamiliar	Almacén No procede	Número	Privado Público Público_Ayto Tacoronte
	Vivienda colectiva	Comercial No procede		
Terciario	Comercio minorista	No procede		
Primario	Agrícola	Cultivos frutales		
Medioambiental	De conservación ambiental	Barranco		
Infraestructura	Viaria y de transporte	Carretera Calle urbana Via privada Aparcamiento provisional		
		Energía	Centro de transformación	
	Hidráulica	Depósito		



## 10.2.2.4 A1\_MM\_T\_I\_Edificaciones.

UsoPpal	UsoPorm	UsoCompl	SupSuelo	SupConst
(Uso principal del suelo)	(Uso pormenorizado del suelo)	(Uso complementario del suelo)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )	(Superficie construida en m <sup>2</sup> c)
Residencial	Vivienda unifamiliar	Almacén	Número	Número
		No procede		
		No procede		
Terciario	Comercio minorista	No procede		

AñoConst	TipEdif	Fachadas	NumPlantas	Propiedad
(Año de construcción)	(Tipología edificatoria)	(Nº de fachadas)	(Nº de plantas)	
Número	Adosada Aislada Entre medianeras	Número	Número	Privado Público Público_Ayto Tacoronte

Las superficies que aparecen en este shape son las reflejadas en la certificación catastral (superficie de suelo y superficie construida totales) dado que, no se cuenta con el dato exacto de las superficies incluidas y excluidas de la actuación.

## 10.2.2.5 A1\_MM\_T\_I\_EstructuraPropiedad.

CodTitular	Suelo	Ubicación	SupSuelo	SupConst	ValorCat	ValorUnit
(Códificación de titulares)	(Clasificación de suelo según el Catastro)	(Ubicación del bien)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )	(Superficie construida en m <sup>2</sup> c)	(Valor catastral en €)	(Valor unitario en €/m <sup>2</sup> )
Número	Urbano_parcela	Dirección	Número	Número	Número	Número

NumProp	Propiedad	Titular	Catastro	Catastral	Catastral2
(Nº de propietarios)		(Titular o titulares)	(Catastro raiz)	(Referencia catastral)	(Referencia catastral)
Número	Privado Público_Ayto Tacoronte Público_CCAA	Nombre	Número	Número	Número



## 10.2.2.6 A1\_MM\_T\_I\_Afecciones.

Catastro	Catastral	Catastral2
(Catastro raíz)	(Referencia catastral)	(Referencia catastral)
Número	Número	Número

Gestión	SupActDot	SupExp	SupUA
(Sistema de ejecución)	(Superficie de suelo incluida en Actuación de Dotación en m <sup>2</sup> )	(Superficie de suelo incluida en Expropiación en m <sup>s</sup> )	(Superficie de suelo incluida en Unidad de Actuación en m <sup>s</sup> )
Actuación de dotación	Número	Número	Número
Expropiación			

Edif	SupConst
(Edificación incluida)	(Superficie construida de edificación en m <sup>2</sup> c)
Sí	Número
No procede	

Esta superficie construida se refiere a la total reflejada en la certificación catastral dado que, no se cuenta con el dato de aquella superficie incluida en la Actuación.

DPCarret	ServCarret	AfecCarret	LedCarret
(Incluido en el Dominio Público de Carreteras)	(Incluido en la servidumbre de Carreteras)	(Incluido en la zona de afección de Carreteras)	(Afectado por la línea límite de la edificación de Carreteras)
Sí	Sí	Sí	Sí
No procede	No procede	No procede	No procede

## 10.2.2.7 A1\_MM\_T\_I\_CertificadosCatastrales.

CertCat
(Ruta relativa a la certificación catastral correspondiente al bien en formato .pdf)
Ruta: A1_MM_T_Shapes\A1_MM_T_I_CertificacionesCatastrales_PDF\XXXXXXXXXXXXXXXXX.pdf



## 10.2.2.8 A1\_MM\_T\_I\_InfrViaria.

UsoPpal	UsoPorm	UsoCompl	SupSuelo	Propiedad
(Uso principal del suelo)	(Uso pormenorizado del suelo)	(Uso complementario del suelo)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )	
Infraestructura	Viaria y de transporte	Carretera Calle urbana Vía privada Aparcamiento provisional	Número	Privado Público Público_Ayto Tacoronte

## 10.2.2.9 A1\_MM\_T\_I\_InfrEléctrica.

UsoPpal	UsoPorm	UsoCompl	SupSuelo
(Uso principal del suelo)	(Uso pormenorizado del suelo)	(Uso complementario del suelo)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )
Infraestructura	Energía	Centro de transformación	Número

SupConst	AñoConst	TipEdif	Fachadas	NumPlantas	Propiedad
(Superficie construida en m <sup>2</sup> c)	(Año de construcción)	(Tipología edificatoria)	(Nº de fachadas)	(Nº de plantas)	
Número	Número	Aislada	Número	Número	Privado

## 10.2.2.10 A1\_MM\_T\_I\_InfrHidráulica\_Dep.

UsoPpal	UsoPorm	UsoCompl	SupSuelo
(Uso principal del suelo)	(Uso pormenorizado del suelo)	(Uso complementario del suelo)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )
Infraestructura	Hidráulica	Depósito	Número

SupConst	AñoConst	TipEdif	Fachadas	NumPlantas	Propiedad
(Superficie construida en m <sup>2</sup> c)	(Año de construcción)	(Tipología edificatoria)	(Nº de fachadas)	(Nº de plantas)	
Número	Número	Aislada	Número	Número	Público_Ayto Tacoronte



## 10.2.2.11 A1\_MM\_T\_I\_InfrHidráulica\_Redes.

Tipo
(Tipo de red)
Red de distribución
Tramos de conducción

## 10.2.2.12 A1\_MM\_T\_I\_InfrSaneamiento\_Redes.

Tipo
(Tipo de red)
Ramales de saneamiento
Tramos colectores

## 10.2.2.13 A1\_MM\_T\_O\_Alternativa0.

UsoPpal	UsoPorm	UsoCompEsp	SupSuelo	Propiedad
(Uso principal del suelo)	(Uso pormenorizado del suelo)	(Uso complementario del suelo)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )	
Residencial	Zona 1_Bandas de edificación compacta	Edificación ordenada según alineaciones a vial	Número	
	Zona 3_Bandas de edificación aislada sobre parcela	EA_Edificación aislada		
	Zona 5_Recintos históricos	No procede		
	Zona 6_Recintos con ordenación especial	Subzona 6A_Ordenaciones plurifamiliares		
Dotacional	Espacio libre	Jardín		
Ambiental	De conservación ambiental	No procede		
Infraestructura	Viario	Carretera		
		Calle urbana		

## 10.2.2.14 A1\_MM\_T\_O\_Alternativa1 y A1\_MM\_T\_O\_Alternativa2.

UsoPpal	UsoPorm	UsoCompEsp	SupSuelo	Propiedad
(Uso principal del suelo)	(Uso pormenorizado del suelo)	(Uso complementario del suelo)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )	
Residencial	Plurifamiliar	No procede	Número	
Dotacional	Espacio libre	Jardín		
		No procede		
Equipamiento	No procede	No procede		
Infraestructura	Viario	Calle urbana		
		Peatonal		



## 10.2.2.15 A1\_MM\_T\_O\_ClasifSuelo.

Clase	Categoría	SupSuelo	Etiqueta
(Clasificación de suelo)	(Categorización de suelo)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )	
Urbano	Consolidado	Número	SUC
Rústico	Protección hidrológica		SRPH

## 10.2.2.16 A1\_MM\_T\_O\_Usos.

UsoPpal	UsoPorm	UsoCompl	UsoEsp	SupSuelo	Propiedad	Dominio
(Uso principal del suelo)	(Uso pormenorizado del suelo)	(Uso complementario del suelo)	(Uso específico del suelo)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )		
Residencial	Plurifamiliar	No procede	No procede	Número	Privado Público	Demanial Público
Dotacional	Espacio libre	No procede	No procede			
	No procede					
Equipamiento	No procede	No procede	No procede			
Infraestructura	Viario	No procede	Calle urbana			
			Peatonal			

## 10.2.2.17 A1\_MM\_T\_O\_ParámetrosUrb.

LMF	SMP	CMI	LDO	FME	SMLF	SMLP	SMLL
(Condición de parcela: lindero mínimo frontal)	(Condición de parcela: superficie mínima de parcela)	(Condición de parcela: círculo mínimo inscribible)	(Condición a la edificación: línea de disposición obligatoria)	(Condición a la edificación: fondo máximo edificable)	(Condición a la edificación: separación mínima a lindero frontal)	(Condición a la edificación: separación mínima a lindero posterior)	(Condición a la edificación: separación mínima a lindero lateral)
Número	Número	Número	Número	Número	Número	Número	Número
No procede	No procede	No procede	Gráfica	No procede	No procede	No procede	No procede
			No procede				

SME	PMO	AMP	AMM	EM
(Condición a la edificación: separación mínima entre edificios)	(Condición a la edificación: porcentaje máximo de ocupación)	(Condición a la edificación: altura máxima en plantas)	(Condición a la edificación: altura máxima en metros)	(Condición a la edificación: coeficiente de edificabilidad máxima)
Número	Número	Número	Número	Número
No procede	No procede	No procede	No procede	No procede

Zona	Sistema
(Zona según PGO vigente)	(Sistema según PGO vigente)
Zona 1_Bandas de edificación compacta	Sistema de parques, jardines y espacios libres.
	Sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias.



## 10.2.2.18 A1\_MM\_T\_O\_Alineaciones.

Tipo	Long
(Tipo de línea)	(Longitud en m)
Viaria	Número
No viaria	

## 10.2.2.19 A1\_MM\_T\_O\_Rasantes.

Cota_Ras	Cota_Terr
(Cota de la rasante en m)	(Cota del terreno existente en m)
Número	Número

## 10.2.2.20 A1\_MM\_T\_O\_Disposición.

Tipo	Planta
(Tipo de línea gráfica)	(Planta sobre la que se aplica)
Disposición obligatoria	Número
	Genérica (se aplica en todas las plantas)

## 10.2.2.21 A1\_MM\_T\_O\_Gestión.

Suelo	SistGest	TipoSist	Plazos
(Clase y categoría de suelo)	(Carácter del sistema)	(Sistema de ejecución)	
Suelo urbano consolidado	Público	Actuación de dotación	Número
Suelo rústico de protección hidrológica		Expropiación	

## 10.2.2.22 A1\_MM\_T\_O\_InfrViaria.

UsoPpal	UsoPorm	UsoEsp	UsoComp	SupSuelo	Propiedad
(Uso principal del suelo)	(Uso pormenorizado del suelo)	(Uso específico del suelo)	(Uso complementario del suelo)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )	
Infraestructura	Viario	Carretera Calle urbana Peatonal	No procede	Número	Público

DenViario	AnchoMedio	AparcPubl	AparcRestr	AparcPriv
(Denominación del viario)	(Ancho medio de la vía en m)	(Nº de plazas de aparcamiento público)	(Nº de plazas de aparcamiento restringido)	(Nº de plazas de aparcamiento privado)
Texto	Número	Número	Número	Número



## 10.2.2.23 A1\_MM\_T\_O\_InfrViaria\_Planta.

Elemento	Nivel	SupSuelo
(Elemento del viario)	(Nivel en altura de la vía)	(Superficie de suelo en m <sup>2</sup> )
Calzada	Número	Número
Peatonal		
Acera		
Aparcamiento		
Ajardinamientos		

## 10.2.2.24 A1\_MM\_T\_O\_InfrEléctrica.

Red	ACT
(Tipo de red)	(Actuación en la que está incluido)
Media tensión	Actuación 1
Baja tensión	Actuación 2
Alumbrado público	

10.2.2.25 A1\_MM\_T\_O\_InfrTelecomunicaciones,  
A1\_MM\_T\_O\_InfrHidráulica,  
A1\_MM\_T\_O\_InfrRiego y  
A1\_MM\_T\_O\_InfrPluviales.

ACT
(Actuación en la que está incluido)
Actuación 1
Actuación 2



## 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.