

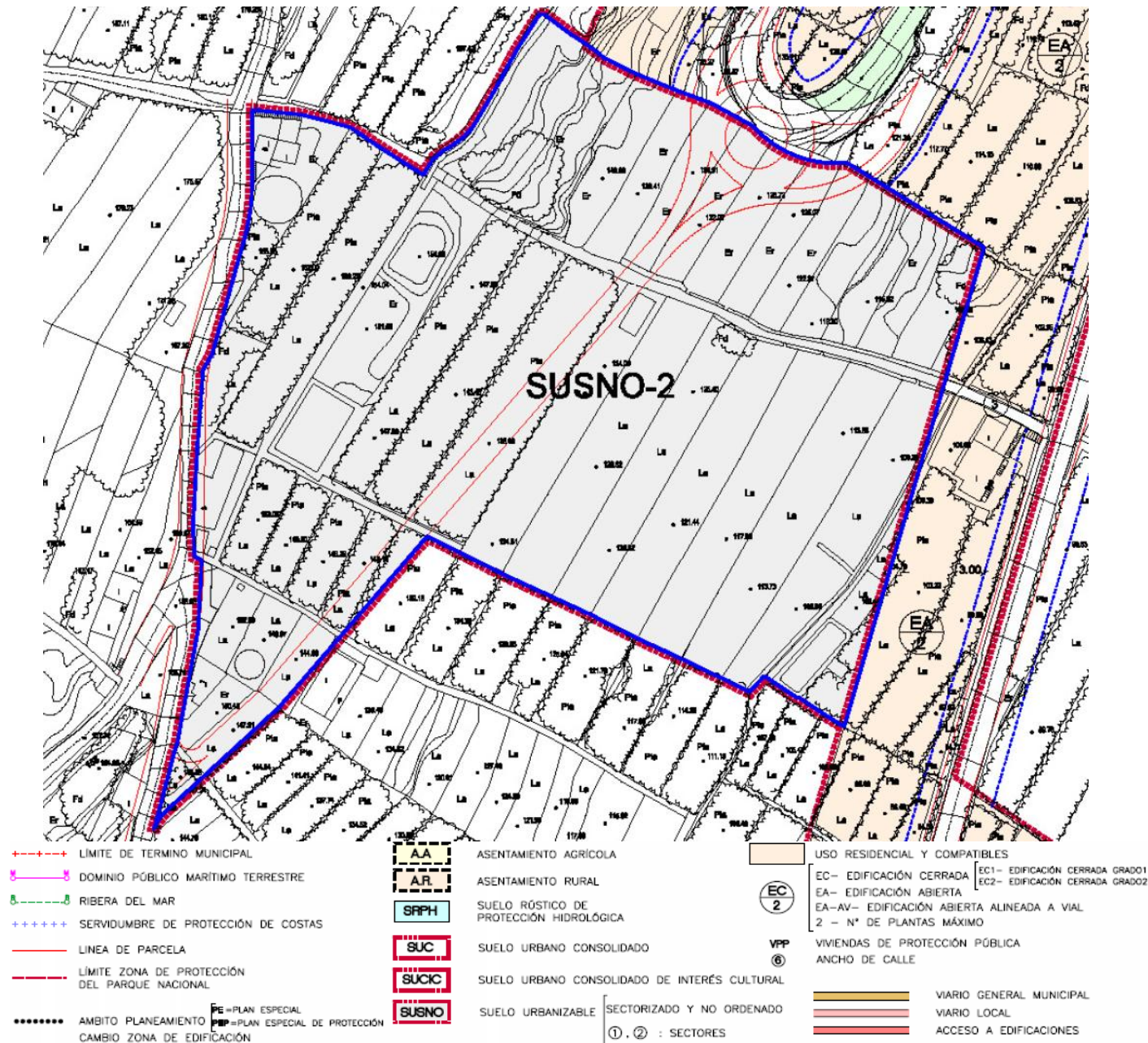
# *POSIBLE UBICACIÓN DE LA ZONA INDUSTRIAL DE HERMIGUA*



# *POSIBLE UBICACIÓN DE LA ZONA INDUSTRIAL DE HERMIGUA*



# POSIBLE UBICACIÓN DE LA ZONA INDUSTRIAL DE HERMIGUA





## INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES INMUEBLES



REFERENCIA CATASTRAL:  
**38021A016000810000YK**

DESCRIPCIÓN:  
**TERRENO DE EL TABAIBAL - LA PUNTA**

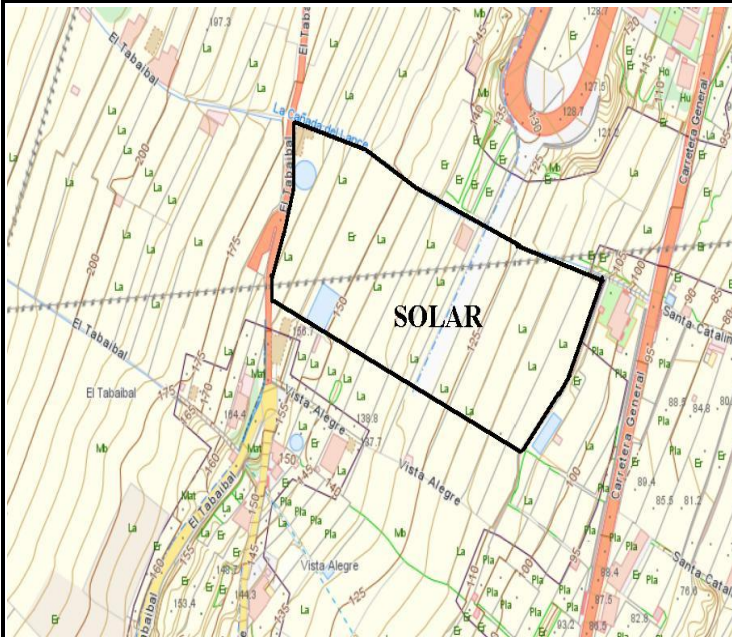
UBICACIÓN:  
**EL TABAIBAL**

NATURALEZA:  
**USO PÚBLICO**

USO:  
**SIN USO ESPECÍFICO**

SUPERFICIE:  
**13.070 M<sup>2</sup>**

SUP. CONS.:  
-----



TIPO DE FINCA:  
**SOLAR SIN EDIFICACIÓN**

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:  
-----

ESTADO DE CONSERVACIÓN:  
**BUENO**

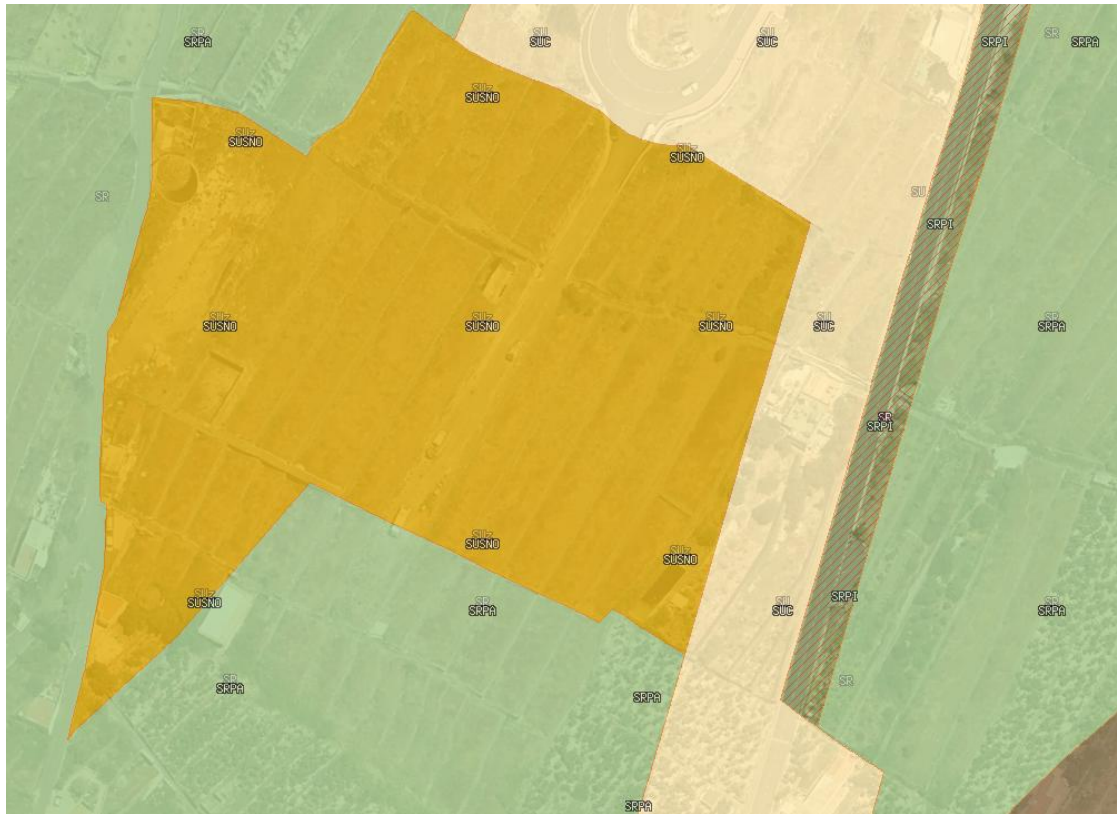
USO	PLANTA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
-----	-----	-----

TÍTULO  
**ESCRITURA DE COMPRAVENTA EFECTUADA ANTE DÑA. SANDRA MARÍA MEDINA GONZÁLEZ EN SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA ENTRE D. FERNANDO SEL TRUJILLO, D. MANUEL MORA TRUJILLO, D. JOSÉ RAMÓN TRUJILLO CONDE, DÑA. YOLANDA TRUJILLO CONDE, D. OSWALDO TRUJILLO CONDE, D. EFRAÍN TRUJILLO CONDE, DÑA. MARÍA TERESA TRUJILLO CONDE, D. EFRAÍN TRUJILLO TRUJILLO, DÑA. MARÍA DEL CARMEN TRUJILLO TRUJILLO, DÑA. TERESA TRUJILLO TRUJILLO, D. JOSÉ BENITO TRUJILLO TRUJILLO, D. OSWALDO TRUJILLO TRUJILLO, DÑA. MARÍA JESÚS TRUJILLO TRUJILLO, D. JOSÉ ALBERTO TRUJILLO PÉREZ, D. JUAN CARLOS TRUJILLO PÉREZ Y EL AYUNTAMIENTO DE HERMIGUA.**

ADQUISICIÓN  
**A TÍTULO ONEROSO  
 390.406,90€  
 03/03/2006**

REGISTRO  
**FOLIO 196 DEL LIBRO 20 DEL AYUNTAMIENTO DE HERMIGUA, TOMO 107 DEL ARCHIVO, FINCA NÚMERO 1773, INSCRIPCIÓN 2ª.**

<p>DESCRIPCIÓN  <b>SIN UTILIZACIÓN, TERRENO ABANCALADO CUBIERTO DE PASTOS.</b></p>	<p>VALOR  <b>1.633.750,00€</b></p>	<p>LINDEROS  <b>N: CAMINO DE AGULO  S: ACEQUIA DEL INGENIO  E: CAÑADA  O: TERRENOS DE D. NEFRADÉ BENCOMO</b></p>
--	--	--





<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE HERMIGUA</b>	<b>SECTOR: EL TABAIBAL</b>	<b>SUSNO.2</b>	<b>Hoja 2/4</b>
---	--------------------------------	----------------	---------------------

<b>CLASE DE SUELO:</b> Urbanizable	<b>CATEGORÍA:</b> Sectorizado no ordenado
<b>INSTRUMENTO ORDENACIÓN PORMENORIZADA:</b> Plan parcial de ordenación	

<b>SUPERFICIE SECTOR:</b> 2,21 ha	<b>USO GLOBAL:</b> Residencial
<b>TIPOLOGÍAS BÁSICAS:</b> Abierta	<b>USOS PORMENORIZADOS:</b> residencial 1ª, 2ª y 3; comercios 3ª en parcela exclusiva; taller artesanal (industrial 1ª); oficina 1ª; garajes 1ª, 2ª; bares, restaurantes y salas de reunión en parcela exclusiva; dotaciones espacios libres de uso público y equipamientos.

<b>Nº VIVIENDAS APROX.:</b>	<b>Nº HABITANTES APROX</b>	<b>DENSIDAD VIV</b>	<b>DENSIDAD HAB.</b>
100	250	45 viv/ha	113 hab/ha

<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL:</b> 9.900 m <sup>2</sup> c	<b>EDIFICABILIDAD MEDIA:</b> 0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>APROVECHAMIENTO URBANIST. GLOBAL</b> 9.939 udas	<b>APROVECHAMIENTO. URBANISTICO. MEDIO</b> 0,4497 udas/m <sup>2</sup> s

	<b>SUPERFICIE</b> m <sup>2</sup> s	<b>INDICE</b> <b>EDIFICABILIDAD</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>EDIFICABILIDAD</b> m <sup>2</sup> c	<b>COEFICIENTE</b> <b>HOMOGENEIZACION</b>	<b>APROVECHAMIENTO</b> udas
<b>HEDIF. ABIERTA</b> <b>APROXIMADA</b>	5.080	0,75	3810	1,10	4191
<b>HEDIF. ABIERTA</b> <b>VPP</b>	7.120	0,75	5.340	0,95	5073
<b>HEQUIPAMIENTO</b>	1.000	0,75	750	0,90	675
<b>HDOTACIONES</b>	1.000				
<b>HESPACIOS</b> <b>LIBRES</b>	3.050				
<b>HVIARIO</b> <b>APROXIMADO</b>	4.850				
<b>HTOTAL</b>	22.100	0,45	9.900		9939

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE HERMIGUA	SECTOR: EL TABAIBAL	SUSNO.2	Hoja 3/4
--	------------------------	---------	-------------

H

## CONDICIONES DE EJECUCIÓN

### 1.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO:

- Dotaciones
- Espacios libres de uso público
- 10% del aprovechamiento urbanístico (994 udas)
- Viario

### 2.- RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)

El plan parcial destinará a VPP al menos 5.073 udas de aprovechamiento urbanístico.

### 3.- SISTEMA DE EJECUCIÓN

Cooperación

### 4.- PLAZOS MÁXIMOS

- Presentación a trámite del plan parcial: cinco (5) años a partir de la fecha de vigencia del Plan General.
- Presentación a trámite del instrumento de gestión: cinco (5) años a partir de la fecha de vigencia del Plan General.
- Presentación a trámite del proyecto de urbanización: dos (2) años a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.
- Realización material y completa de las obras de urbanización: dos (2) años desde el inicio de las obras. Éstas deberán comenzar en el plazo máximo de un (1) año desde la aprobación del proyecto de urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco (5) años de la aprobación definitiva del plan parcial.
- Solicitud de licencia de edificación: ocho (8) años contados desde el acuerdo de recepción de las obras de urbanización.

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN

-El objetivo principal es posibilitar una importante oferta de suelo para viviendas de protección pública.

-Se considera vinculante la vía propuesta que enlaza la carretera general con el viario rural de E Tabaibal. Tendrá un ancho mínimo de calzada de seis (6) metros, que permita el doble sentido de circulación. A partir de dicho ancho mínimo de calzada, el plan parcial proyectará los espacios de aparcamientos y aceras con las dimensiones ajustadas a la normativa de accesibilidad vigente. Al tener este sistema general la consideración de elemento de urbanización de la ordenación del sector, el coste de la ejecución material del mismo se computará como gasto de urbanización a cargo del sector (artículo 40 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias).

-Es de aplicación las disposiciones de la Edificación Abierta, con las siguientes condiciones particulares:

- El coeficiente de edificabilidad máxima de parcela es 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La longitud máxima de adosamiento de viviendas: 30 metros.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE HERMIGUA	SECTOR: EL TABAIBAL	SUSNO.2	Hoja 4/4
--	------------------------	---------	-------------

## MEDIDAS AMBIENTALES

-La intervención resolverá adecuadamente el encuentro de los nuevos elementos de urbanización con los elementos exteriores del suelo rústico (bancales, muros de piedra)

-La vegetación a incluir en los espacios libres será la adecuada ambientalmente a la zona.

-La nueva actuación se integrará con la trama urbana consolidada, manteniendo las características morfológicas fundamentales, acoplándose adecuadamente los bordes exteriores con el terreno circundante y ofreciendo siempre la edificación, fachada hacia dicho perímetro exterior.

-El proyecto de urbanización incluirá las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y vertido de materiales. Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.



## **Capítulo III.- Régimen del suelo urbanizable.**

### **Sección 1ª.- Desarrollo y Ejecución.**

#### ***Artículo 2.3.1.- Definición.***

Integran el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General ha adscrito mediante su clasificación a esta clase de suelo, por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que este Plan determina.

#### ***Artículo 2.3.2.- Desarrollo del Suelo Urbanizable.***

1. El suelo urbanizable se categoriza como sectorizado no ordenado, dividiéndose en dos sectores, el sector de La Encarnación (SUSNO-1) y el sector de El Tabaibal (SUSNO-2).
2. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los Planos de Ordenación.
3. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en estas Normas y en TRLOTCL-LENAC.
4. Los Planes Parciales deberán referirse a cada sector de suelo urbanizable en las condiciones previstas en el Fichero anexo a estas Normas Urbanísticas.

### **Sección 2ª.- Condiciones de los Planes Parciales**

#### ***Artículo 2.3.3- Contenido de los Planes Parciales***

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, serán como mínimo los contemplados en el TRLOTCL-LENAC y demás legislación aplicable.

#### ***Artículo 2.3.4- Criterios de Ordenación***

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en los planos de ordenación y en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a. Se posibilitará el empleo de condiciones que tiendan a producir un tejido urbano con características semejantes a las áreas tradicionales, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
- b. Los elementos característicos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos.

- c. Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d. Se diseñará un sistema de espacios libres jerarquizados, distribuidos de tal forma que ofrezcan una accesibilidad adecuada a todos los vecinos. Los distintos tipos de espacios libres se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de las actividades al aire libre.
- e. Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f. Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- g. Las dotaciones y equipamientos públicos se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.
- h. La situación de las áreas destinadas a equipamiento público, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- i. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda. El sistema de la red de saneamiento será separativo.
- j. Las actividades comunitarias de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de las vías importantes del sector y de las calles que comunican estas con las áreas centrales.

#### ***Artículo 2.3.5.- Reservas de suelo para dotaciones.***

La reserva de suelo para dotaciones se ajustará a las condiciones generales señaladas en el Título Quinto de estas Normas para cada uso y se dimensionará como mínimo de acuerdo a lo previsto en el TRLOTIC-LENAC y a lo que disponga la ficha de cada sector contenida en el Fichero anexo a estas Normas.

#### ***Artículo 2.3.6.- Condiciones generales de diseño de los espacios públicos.***

1. El sistema de espacios públicos se diseñará atendiendo tanto a su función estructurante y ambiental como a la previsión de medios y costes de mantenimiento, a la facilidad de maniobra de los vehículos de servicio, a su coste y a su funcionalidad general.
2. Se evitarán los espacios fraccionados de costosa ejecución y difícil mantenimiento y el peldañado cuando pueda sustituirse por rampas.

#### ***Artículo 2.3.7.- Condiciones de diseño de la Red Viaria.***

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones según las previsiones del Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no rodadas dentro del perímetro del plan parcial, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
3. La red viaria tendrá la superficie imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.
4. Se evitarán los aparcamientos en grandes plataformas. Cuando éstas sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte.

***Artículo 2.3.8.- Condiciones de la edificación.***

Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones de la edificación contenidas en los Títulos Tercero y Cuarto de estas Normas.

***Artículo 2.3.9.- Condiciones de uso***

Los Planes Parciales pormenorizarán en el territorio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron los planos de ordenación y las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título Quinto relativo a las condiciones de uso.

***Artículo 5.1.4.- Usos admisibles en suelo urbano y urbanizable.***

En el suelo urbano y urbanizable solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras exigidas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la Ley 1/1998 de Régimen Jurídico de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas de Canarias y se sujeten a la normativa general de Seguridad y Salud en el Trabajo, debiendo ajustarse, en todo caso a las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.